

Inmobiliaria Colonial, S.A.

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

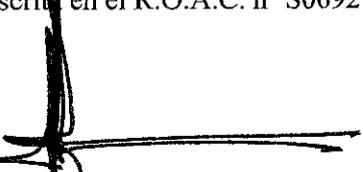
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

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

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

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



Rafael Abella

28 de febrero de 2013

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

DELOITTE, S.L.

Any 2013 N.º 20/13/00919
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe subjecte a la taxa establerta
a l'article 44 del text refós de la
Llei d'auditoria de comptes, aprovat per
Reial decret legislatiu 1/2011, d'11 de juliol.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

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

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.12	31.12.11	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.12	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-	Nota 5	253	142	FONDOS PROPIOS-		437.893	1.275.413
Aplicaciones informáticas		253	142	Capital-		225.918	225.918
Inmovilizado material-	Nota 6	11.079	13.395	Capital escriturado		225.918	225.918
Terrenos y construcciones		17.970	18.018	Prima de emisión-		102	93
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.409	1.726	Reservas-		1.083.616	1.066.869
Deterioro Inmovilizado material		(8.300)	(6.349)	Legal y estatutarias		5.080	3.252
Inversiones inmobiliarias-	Nota 7	1.101.569	1.260.238	Otras reservas		1.078.536	1.063.617
Terrenos		993.706	913.610	Acciones y participaciones en patrimonio propias-		(38.280)	(36.786)
Construcciones e instalaciones		340.258	312.415	Resultados de ejercicios anteriores-		-	(1.413)
Inmovilizado en curso y anticipos		76.018	201.551	Resultado del ejercicio (Pérdidas)		(837.243)	18.287
Deterioro inversiones inmobiliarias		(308.413)	(167.338)	Otros instrumentos de patrimonio neto-		3.780	2.445
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-	Nota 9	1.153.825	1.097.024	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(15.780)	(26.512)
Instrumentos de patrimonio del grupo		1.414.289	1.414.289	Activos financieros disponibles para la venta		-	(7.910)
Créditos a empresas	Notas 9 y 19	3.894	1.050	Operaciones de cobertura		(15.780)	(18.602)
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas		(264.358)	(318.315)	Total patrimonio neto	Nota 13	422.113	1.248.901
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 9	36.915	70.280				
Derivados	Nota 10	83	3.320	PASIVO NO CORRIENTE:			
Otros activos financieros no corrientes		36.832	66.960	Provisiones no corrientes-	Nota 14	155.944	8.400
Activos por impuesto diferido-	Nota 17	330.032	851.186	Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal		146	5
Total activo no corriente		2.633.673	3.292.265	Otras provisiones		155.798	8.395
				Deudas no corrientes-		1.944.640	2.007.320
				Deudas con entidades de crédito	Nota 15	1.937.844	1.987.022
				Derivados	Nota 10	-	12.920
				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 16	6.796	7.378
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 19	40.964	40.337
				Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Púb	Nota 17	110.381	129.735
				Total pasivo no corriente		2.251.929	2.185.792
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta-	Nota 11	99.952	144.810	Deudas corrientes-		61.617	28.568
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		6.771	7.325	Deudas con entidades de crédito	Nota 15	47.483	21.272
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.781	4.705	Derivados	Nota 10	14.134	7.296
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 19	337	246	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 19	583	35
Deudores varios	Nota 11	2	2	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		62.166	69.679
Anticipos a proveedores		182	440	Proveedores		33.429	34.380
Personal		6	4	Acreedores varios		987	1.396
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	2.463	1.928	Pasivos por impuesto corriente	Nota 17	-	1.223
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 19	4.556	13.130	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	27.750	32.180
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes		4.556	13.130	Anticipos de clientes		-	500
Inversiones financieras corrientes-		13.121	26.559	Periodificaciones a corto plazo-		13	50
Instrumentos de patrimonio corrientes	Nota 12	12.255	24.866	Total pasivo corriente		124.379	98.332
Créditos a empresas		866	866	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.798.421	3.533.025
Otros activos financieros		-	827				
Periodificaciones a corto plazo-		1	11				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 15	40.347	48.925				
Tesorería		40.347	48.925				
Total activo corriente		164.748	240.760				
TOTAL ACTIVO		2.798.421	3.533.025				

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2012.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 18	123.307	124.855
Ventas		68.494	71.329
Prestaciones de servicios		1.113	927
Ingresos por participaciones en capital en empresas del Grupo		53.700	52.599
Otros ingresos de explotación-		650	487
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		650	487
Gastos de personal-	Nota 18	(7.837)	(7.615)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.505)	(6.175)
Cargas sociales		(2.332)	(1.440)
Otros gastos de explotación-		(50.565)	(16.379)
Servicios exteriores		(15.185)	(13.895)
Tributos		(2.357)	(1.228)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9	(33.015)	(1.234)
Otros gastos de gestión corriente		(8)	(22)
Amortización del inmovilizado-	Notas 5, 6 y 7	(24.380)	(24.278)
Excesos de provisiones		7.000	3.592
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(168.661)	(105.261)
Deterioros y pérdidas	Nota 5, 6, 7 y 11	(166.131)	(89.462)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 11	(2.530)	(15.799)
Resultado de explotación-		(120.486)	(24.599)
Ingresos financieros-	Nota 18	1.740	2.510
De participaciones en instrumentos de patrimonio-		827	1.736
En terceros		827	1.736
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		913	774
En empresas del grupo y asociadas		913	445
En terceros		-	329
Gastos financieros-	Nota 18	(75.442)	(78.093)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(45.084)	(47.311)
Por deudas con terceros		(30.358)	(30.782)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros-	Nota 18	(134)	(4.694)
Cartera de negociación y otros		(134)	(4.694)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		(122.425)	53.907
Deterioros y pérdidas	Notas 12, 14 y 18	(122.430)	53.907
Resultados por enajenaciones y otros		5	-
Resultado financiero-		(196.261)	(26.370)
Resultado antes de impuestos-		(316.747)	(50.969)
Impuestos sobre beneficios	Nota 17	(520.496)	69.256
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-		(837.243)	18.287
Resultado del ejercicio-		(837.243)	18.287

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2012.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(837.243)	18.287
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	4.031	(25.200)
Efecto impositivo	(1.209)	7.560
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	(12.594)	1.004
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	(9.772)	(16.636)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	115
Efecto impositivo	-	(35)
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	20.504	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	20.504	80
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	(826.511)	1.731

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2012.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de Valor: instrumentos financieros (Nota 12)	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2010	2.710.966	4.217.294	(411.033)	(36.704)	(4.514.063)	(711.026)	1.831	(8.914)	(1.042)	1.247.309
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	18.287	-	1.004	(17.560)	1.731
Operaciones con accionistas:										
Aumentos de capital	-	-	(676)	-	-	-	-	-	-	(676)
Reducciones de capital	(1.452.628)	(4.217.294)	446.246	-	5.223.676	-	-	-	-	-
Reducción de nominal por acción	(1.032.432)	-	1.032.432	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	12	93	-	-	-	-	(103)	-	-	2
Distribución de resultados	-	-	-	-	(711.026)	711.026	-	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	(82)	-	-	617	-	-	535
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(100)	-	-	-	100	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2011	225.918	93	1.066.869	(36.786)	(1.413)	18.287	2.445	(7.910)	(18.602)	1.248.901
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(837.243)	-	7.910	2.822	(826.511)
Operaciones con accionistas:										
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	-	9	(16)	-	-	-	(9)	-	-	(16)
Distribución de resultados	-	-	16.874	-	1.413	(18.287)	-	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	(1.494)	-	-	1.233	-	-	(261)
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(111)	-	-	-	111	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2012	225.918	102	1.083.616	(38.280)	-	(837.243)	3.780	-	(15.780)	422.113

Las Notas 1 a 22 y el Anexo descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2012.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		32.501	7.927
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-		(316.747)	(50.969)
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones discontinuadas-		-	-
Ajustes al resultado-		361.575	100.276
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	24.380	24.278
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 6, 7 y 11	166.131	89.462
Correcciones valorativas de actividades interrumpidas		-	-
Variación de provisiones	Nota 9	26.015	(2.358)
Imputación de subvenciones		-	-
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 9	2.530	15.799
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 12 y 14	122.425	(53.907)
Ingresos financieros	Nota 18	(55.440)	(55.109)
Gastos financieros	Nota 18	75.442	78.093
Diferencias de cambio		-	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		134	4.694
Gastos de ampliación de capital		(42)	(676)
Cambios en el capital corriente-		(1.829)	(4.200)
Existencias		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		(233)	(2.611)
Otros activos corrientes	Nota 12	854	939
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.445)	(3.209)
Otros pasivos corrientes		(37)	42
Otros activos y pasivos no corrientes		(968)	639
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(10.498)	(37.180)
Pagos de intereses		(38.736)	(67.907)
Cobros de dividendos	Nota 18	54.527	53.509
Cobros de intereses		796	655
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	-
Otros cobros (pagos) de impuestos		(16.511)	(19.361)
Cobros y pagos cancelación de derivados		(10.574)	(4.076)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		8.748	(9.681)
Pagos por inversiones-		(10.452)	(35.365)
Empresas del grupo y asociadas		(2.844)	(13)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(204)	(84)
Inmovilizado material	Nota 6	(26)	(247)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(6.306)	(21.786)
Otros activos financieros		-	(11.235)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	(1.073)	(2.000)
Unidad de negocio		-	-
Cobros por desinversiones-		19.200	25.684
Empresas del grupo y asociadas		-	-
Inmovilizado material		-	9
Inversiones inmobiliarias		-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	19.200	25.675
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(49.826)	(8.121)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(1.494)	82
Emisión de instrumentos de patrimonio		(1.494)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	82
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(48.333)	(8.203)
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(47.514)	(7.592)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		(819)	(611)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(8.578)	(9.875)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR APORTACIÓN NO DINERARIA		-	-
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		48.925	58.800
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		40.347	48.925

Inmobiliaria Colonial, S.A.

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

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el 28 de junio de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con el Real Decreto 1159/2010 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2012.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado durante los ejercicios 2012 y 2011 de acuerdo al método de capitalización de los ingresos (Nota 4.c).

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, excepto para los test de deterioro del fondo de comercio que no podrá revertir en el futuro, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

h) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha incurrido, durante el presente ejercicio, en pérdidas significativas como consecuencia, fundamentalmente, del saneamiento de los créditos fiscales activados en ejercicios anteriores, de las provisiones registradas en cobertura de las garantías entregadas del subgrupo Asentia, así como por el deterioro de los activos inmobiliarios derivado de la negativa evolución del mercado inmobiliario en España.

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

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

3. Aplicación del resultado

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, no procede propuesta de distribución de resultado.

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

Fondo de comercio -

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

En concreto, la Sociedad registra en este epígrafe el fondo de comercio derivado de la fusión por absorción de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), tal y como se describe en la Nota 1.

Aplicaciones informáticas -

El epígrafe "Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición e implantación de un sistema informático integrado, así como las posteriores ampliaciones o mejoras de dicho sistema, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 25% anual.

Deterioro de valor de activos intangibles -

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

La Dirección de la Sociedad lleva a cabo la comprobación del deterioro del valor de cada una de las UGEs anualmente, así como cuando existen indicios de que la unidad podría haberse deteriorado, comparando el importe en libros de la mencionada unidad generadora de efectivo, incluido el fondo de comercio, con el importe recuperable de dicha UGE.

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

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

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

b) Inmovilizado material

Inmuebles para uso propio -

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

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

Otro inmovilizado -

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el ejercicio	
Ejercicio 2012: Costes financieros capitalizados	457	3,47%
Ejercicio 2011: Costes financieros capitalizados	493	3,25%

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

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

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

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente (Jones Lang LaSalle), de forma que al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

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

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

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles así como, de su ubicación. El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	6,36	6,08
Total cartera	6,36	6,09
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	6,31	6,00
Total cartera	6,27	5,98

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

Hipótesis consideradas al 31 de diciembre de 2011				
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Barcelona –				
Cartera en explotación	(1,97)	3,69	4,54	3,54
Total cartera	(1,97)	3,69	4,54	3,54
Madrid –				
Cartera en explotación	(1,88)	4,00	7,74	2,94
Total cartera	(1,88)	4,00	7,74	2,94

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

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2012	1.219.778	50.887	(49.153)
Diciembre 2011	1.441.925	56.208	(51.795)

Los ingresos devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 68.494 y 71.329 miles de euros, respectivamente (Nota 18), y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

d) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo -

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

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

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

e) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

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

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

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

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

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

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

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

Pasivos financieros -

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

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio -

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

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

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

Instrumentos financieros derivados -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operaciones interrumpidas -

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

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

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

g) Deudores

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

h) Moneda funcional

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

i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

j) Corriente / no corriente

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

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

k) Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

l) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese -

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

m) Pagos basados en acciones

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

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

La Sociedad mantiene un plan de incentivos liquidable únicamente con acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. El importe de los servicios recibidos se valoran de acuerdo con el valor razonable (valor de cotización) de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. en el momento del acuerdo del plan de incentivos (Nota 20).

n) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

o) Ingresos y gastos

Criterio general -

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

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

Intereses recibidos -

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

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

p) Transacciones con vinculadas

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

q) Costes repercutidos a arrendatarios

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

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2012 y 2011, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, ascienden a 9.328 y 9.769 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

r) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

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

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones o (dotaciones)	Saldo final
Coste:			
Aplicaciones informáticas	4.651	204	4.855
Total coste	4.651	204	4.855
Amortizaciones:			
Aplicaciones informáticas	(4.509)	(93)	(4.602)
Total amortizaciones	(4.509)	(93)	(4.602)
Total neto	142	111	253

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones o (dotaciones)	Saldo final
Coste:			
Fondo de comercio	69.078	(69.078)	-
Aplicaciones informáticas	4.567	84	4.651
Total coste	73.645	(68.994)	4.651
Amortizaciones:			
Aplicaciones informáticas	(4.414)	(95)	(4.509)
Total amortizaciones	(4.414)	(95)	(4.509)
Total neto	69.231	(69.089)	142

El epígrafe "Fondo de comercio" recogía el fondo de comercio surgido en la fusión de Grupo Inmocaral, S.A. (actualmente, Inmobiliaria Colonial, S.A., sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) (Nota 1).

La Dirección de la Sociedad asignó la totalidad del fondo de comercio a la unidad generadora de efectivo (en adelante, "UGE") de la actividad de patrimonio.

A 31 de diciembre de 2011, se puso de manifiesto un deterioro del valor de la UGE de patrimonio y de su fondo de comercio asociado por importe de 69.078 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 4.419 y 4.297 miles de euros, respectivamente.

6. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Terrenos	16.876	-	-	16.876
Construcciones	2.344	-	-	2.344
Instalaciones técnicas	6.388	-	-	6.388
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.525	4	(14)	1.515
Otro inmovilizado	1.572	22	(4)	1.590
Total coste	28.705	26	(18)	28.713
Amortizaciones:				
Construcciones	(1.202)	(48)	-	(1.250)
Instalaciones técnicas	(5.127)	(207)	-	(5.334)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.233)	(69)	11	(1.291)
Otro inmovilizado	(1.399)	(64)	4	(1.459)
Total amortizaciones	(8.961)	(388)	15	(9.334)
Deterioro:	(6.349)	(1.951)	-	(8.300)
Total neto	13.395	(2.313)	(3)	11.079

Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Terrenos	16.876	-	-	16.876
Construcciones	2.344	-	-	2.344
Instalaciones técnicas	6.319	69	-	6.388
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.527	10	(12)	1.525
Otro inmovilizado	1.474	168	(70)	1.572
Total coste	28.540	247	(82)	28.705
Amortizaciones:				
Construcciones	(1.154)	(48)	-	(1.202)
Instalaciones técnicas	(4.905)	(222)	-	(5.127)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.156)	(89)	12	(1.233)
Otro inmovilizado	(1.403)	(58)	62	(1.399)
Total amortizaciones	(8.618)	(417)	74	(8.961)
Deterioro:	(3.275)	(3.074)	-	(6.349)
Total neto	16.647	(3.244)	(8)	13.395

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

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2012, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 1.951 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 3.074 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 6.211 y 5.626 miles de euros, respectivamente.

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

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste:				
Terrenos	913.610	-	80.096	993.706
Construcciones	289.692	336	33.180	323.208
Instalaciones	255.597	3.580	18.090	277.267
Inversiones inmobiliarias en curso	201.551	2.389	(127.922)	76.018
Total coste	1.660.450	6.305	3.444	1.670.199
Amortizaciones:				
Construcciones	(65.258)	(6.668)	(2.420)	(74.346)
Instalaciones	(167.616)	(17.231)	(1.024)	(185.871)
Total amortizaciones	(232.874)	(23.899)	(3.444)	(260.217)
Deterioro:	(167.338)	(141.075)	-	(308.413)
Total neto	1.260.238	(158.669)	-	1.101.569

Ejercicio 2011

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Coste:					
Terrenos	960.275	87	-	(46.752)	913.610
Construcciones	299.962	299	(480)	(10.089)	289.692
Instalaciones	264.808	5.712	(4.157)	(10.766)	255.597
Inversiones inmobiliarias en curso	147.409	15.688	(20.793)	59.247	201.551
Total coste	1.672.454	21.786	(25.430)	(8.360)	1.660.450
Amortizaciones:					
Construcciones	(60.850)	(6.238)	114	1.716	(65.258)
Instalaciones	(159.936)	(17.528)	3.204	6.644	(167.616)
Total amortizaciones	(220.786)	(23.766)	3.318	8.360	(232.874)
Deterioro:	(171.321)	(22.509)	26.492	-	(167.338)
Total neto	1.280.347	(24.489)	4.380	-	1.260.238

Movimientos del ejercicio 2012

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

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

Movimientos del ejercicio 2011

Las adiciones del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 correspondían principalmente con las inversiones realizadas en la rehabilitación de inmuebles en Barcelona (Ausiàs March y Torre BCN) por importe de 3.543 miles de euros y en Madrid (Martínez Villergas y Castellana 43) por importe de 14.230 miles de euros. Adicionalmente se realizaron inversiones en diversos inmuebles por importe de 4.013 miles de euros.

Por su parte, el movimiento de traspaso registrado en la partida "Inversiones inmobiliarias en curso" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2011 se correspondía con el inicio de los trabajos de acondicionamiento de los edificios Ausiàs March (Barcelona) y Castellana 43 (Madrid) durante los meses de julio y octubre respectivamente.

Otra información

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

Ubicación	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Barcelona	184.582	176.676	30.023	38.529	214.605	215.205
Madrid	236.945	200.549	8.440	39.510	245.385	240.059
Resto España	458	78	-	-	458	78
	421.985	377.303	38.463	78.039	460.448	455.342

Usos	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Oficinas	288.116	255.424	15.656	31.492	303.772	286.916
Aparcamientos	127.853	112.841	22.754	42.589	150.607	155.430
Otros	6.016	9.038	53	3.958	6.069	12.996
	421.985	377.303	38.463	78.039	460.448	455.342

En los ejercicios 2012 y 2011 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta propiedad de la Sociedad ascienden a 68.494 y 71.329 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascienden a 9.328 y 9.769 miles de euros, respectivamente.

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2012 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 141.075 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 22.509 miles de euros.

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

La Sociedad mantiene inmuebles con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de 304.661 y 347.093 miles de euros, respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 15. La realización de las inversiones inmobiliarias, salvo las registradas en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, se encuentra sujeta a la autorización previa por parte de los bancos acreedores.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 70.588 y 48.569 miles de euros, respectivamente.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

8. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Menos de un año	59.294	66.432
Entre uno y cinco años	114.792	105.709
Más de cinco años	39.207	51.867
Total	213.293	224.008

Las rentas generadas por dos activos sitos en Madrid se encuentran pignoradas en garantía de las deudas mantenidas por la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U., (Notas 1 y 15) con una entidad de crédito. El importe de las rentas generadas por dichos inmuebles durante los ejercicios 2012 y 2011, ha sido de 3.665 y 4.516 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad mantiene cuentas a cobrar registradas con Abix Service, S.L.U. por importe de 3.894 y 1.050 miles de euros, respectivamente, correspondiente a las rentas generadas por dichos inmuebles y que han sido cedidas a dicha sociedad dependiente en virtud de lo establecido en el contrato de financiación de dicha sociedad. El epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes – Créditos a empresas” recoge dicho importe, que la Sociedad espera recuperar una vez que la sociedad participada Abix Service, S.L.U. disponga del inmueble totalmente alquilado (Notas 9 y 19).

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

El saldo de las cuentas de los epígrafes “Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes” e “Inversiones financieras no corrientes” al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2012

	Miles de Euros		
	Inversiones financieras no corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:			
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, asociadas	1.149.931	-	1.149.931
Préstamos y partidas a cobrar	-	3.894	3.894
Total	1.149.931	3.894	1.153.825
Inversiones financieras no corrientes:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	30.501	30.501
Derivados	-	83	83
Fianzas	-	6.331	6.331
Total	-	36.915	36.915

A 31 de diciembre de 2011

	Miles de Euros		
	Inversiones financieras no corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:			
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, asociadas	1.095.974	-	1.095.974
Préstamos y partidas a cobrar (Notas 9 y 19)	-	1.050	1.050
Total	1.095.974	1.050	1.097.024
Inversiones financieras no corrientes:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	61.001	61.001
Derivados	-	3.320	3.320
Fianzas	-	5.959	5.959
Total	-	70.280	70.280

Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas -

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Ejercicio 2012

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

Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Coste:				
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	1.378.716	-	-	1.378.716
Torre Marenostrom, S.L.	26.894	-	-	26.894
Asentia Gestión, S.L.U.	3	10	-	13
Abix Service, S.L.U. (Nota 1)	8.663	-	-	8.663
Asentia Invest, S.L.U.	-	3	-	3
Total coste	1.414.276	13	-	1.414.289
Deterioro:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	(367.993)	-	54.180	(313.813)
Torre Marenostrom, S.L.	-	(1.464)	-	(1.464)
Asentia Gestión, S.L.U.	(1)	(1)	-	(2)
Abix Service, S.L.U.	(4.347)	-	1.311	(3.036)
Total deterioro	(372.341)	(1.465)	55.491	(318.315)
Total neto	1.041.935	(1.452)	55.491	1.095.974

La información relacionada con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detalla en el Anexo de esta memoria.

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

Durante el ejercicio 2012, se ha registrado la reversión del deterioro de valor de la participación financiera de la sociedad SFL, por importe de 61.630 miles de euros con el fin de ajustar el valor de la participación a su valor razonable al 31 de diciembre de 2012. El valor razonable de dicha participación se ha determinado sobre la base del *Net Asset Value* (NAV) de SFL al cierre del ejercicio, que ascendía a 45,30 euros por acción. La cotización media de las acciones de SFL durante el mes de diciembre de 2012 ha sido de 35,23 euros por acción. Asimismo, la Sociedad ha registrado una dotación por deterioro de las participaciones mantenidas en las sociedades Abix Service, S.L.U. y Torre Marenostrom, S.L. por importe de 4.747 y 2.923 miles de euros, respectivamente. Dichas provisiones se deben, principalmente, al deterioro del valor de mercado de los activos, propiedad de dichas sociedades.

Durante el ejercicio 2011, se registró una reversión del deterioro de valor de las participaciones financieras de las sociedades SFL y Abix Service, S.L.U, por importe de 54.180 y 1.311 miles de euros, respectivamente y una dotación por importe de 1.464 miles de euros de la participación mantenida en Torre Marenostrom, S.L., para regularizar el valor de las participaciones a su valor razonable al 31 de diciembre de 2011.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las participaciones mantenidas en SFL y Torre Marenostrom, S.L. se encuentran pignoradas como garantía del préstamo sindicado descrito en la Nota 15. Asimismo, las participaciones financieras, directas e indirectas, mantenidas en Asentia Project, S.L.U., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y Riofisa, S.A.U., se encuentran pignoradas en garantía de los préstamos mantenidos por Asentia Project, S.L.U. Por su parte, la participación financiera mantenida en Abix Service, S.L.U., se encuentra pignorada en garantía de las deudas con entidades de crédito mantenidas por dicha sociedad.

Otros activos financieros no corrientes-

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

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

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha deteriorado 30.501 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisión por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

10. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos -

Información cualitativa -

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

- Riesgo de liquidez: durante el ejercicio 2010, la Sociedad culminó un nuevo acuerdo de reestructuración de su deuda. Dicho acuerdo tenía la finalidad de recapitalizar la Sociedad, reforzar su estructura financiera a largo plazo y garantizar el servicio de la deuda, así como reducir su endeudamiento. Por su parte, el presupuesto de tesorería del ejercicio 2013, preparado por la Dirección de la Sociedad, muestra la capacidad de la Sociedad para asumir el pago del servicio de la deuda, así como los costes de estructura vinculados a la actividad ordinaria de Inmobiliaria Colonial, S.A.
- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad tiene contratada toda su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. En este sentido, la Sociedad tiene previsto iniciar conversaciones con sus principales entidades financieras acreedoras con la finalidad de revisar los términos de su deuda financiera, con vencimiento, principalmente, en diciembre de 2014.
- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

Información cuantitativa –

Al 31 de diciembre de 2012, la cartera de coberturas permitía situar el tipo de interés medio de la deuda cubierta para el próximo año, según las perspectivas actuales de tipo de interés, en un tipo medio del 1,39%, con un nivel de protección máximo en el 2,92%.

Al 31 de diciembre de 2011, la cartera de coberturas permitía situar el tipo de interés medio de la deuda cubierta para el próximo año, según las perspectivas de tipo de interés a esa fecha, en un tipo medio del 1,94%, con un nivel de protección máximo en el 2,94%.

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

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se han aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda de la Sociedad existente a 31 de diciembre de 2012 y 2011, incluyendo los instrumentos financieros contratados, siendo el impacto analizado antes de efecto fiscal, en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como en el patrimonio neto el siguiente:

A 31 diciembre de 2012

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

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

A 31 diciembre de 2011

Ingreso / (Gasto) Aumento/(Disminución)	Miles de Euros		
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias	% respecto al gasto registrado
-100pb	(7.802)	16.385	20,96%
-75pb	(7.870)	12.289	15,72%
-50pb	(5.686)	8.193	10,48%
-25pb	(3.114)	4.096	5,24%
+25pb	3.517	(4.096)	5,24%
+50pb	7.866	(7.909)	10,12%
+75pb	12.994	(11.474)	14,68%
+100pb	18.755	(14.756)	18,88%

Instrumentos financieros derivados -

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad tiene contratados instrumentos financieros de cobertura por un nominal de 1.725.000 miles de euros, mediante 12 contratos swap, collar y caps de tipos de interés, que se detallan a continuación junto con el valor razonable a 31 de diciembre de 2012 y 2011:

A 31 diciembre de 2012

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap plain Vanilla	Deutsche Bank	3,715%	2013	400.000	(13.673)
Collar	Deutsche Bank	Floor 3,85% Cap 4,45%	2013	25.000	(461)
Cap	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	1
Cap	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	5
Cap	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	17
Cap	Eurohypo	2,50%	2014	150.000	9
Cap	CaixaBank	2,50%	2014	100.000	6
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	140.000	5
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	50.000	2
Cap	RBS	2,50%	2014	250.000	16
Cap	RBS	3,25%	2014	140.000	5
Cap	RBS	1,875%	2014	150.000	17
Total a 31 de diciembre de 2012				1.725.000	(14.051)
- Con terceros:				425.000	(14.134)
- Con vinculadas: (Nota 19)				1.300.000	83

A 31 diciembre de 2011

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap plain Vanilla	Deutsche Bank	3,715%	2013	400.000	(19.204)
Collar	Deutsche Bank	Floor 3,85% Cap 4,45%	2013	25.000	(1.012)
Cap	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	47
Cap	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	221
Cap	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	624
Cap	Eurohypo	2,50%	2014	150.000	386
Cap	CaixaBank	2,50%	2014	100.000	257
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	140.000	221
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	50.000	79
Cap	RBS	2,50%	2014	250.000	640
Cap	RBS	3,25%	2014	140.000	221
Cap	RBS	1,875%	2014	150.000	624
Total a 31 de diciembre de 2011				1.725.000	(16.896)
- Con terceros:				425.000	(20.216)
- Con vinculadas: (Nota 19)				1.300.000	3.320

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados clasificados de cobertura asciende a 134 y 4.694 miles de euros de gasto financiero, respectivamente.

El impacto acumulado en el Patrimonio Neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados asciende, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, a 15.780 y 18.602 miles de euros, respectivamente de saldo deudor (Nota 13), una vez reconocido el impacto fiscal.

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

A 31 de diciembre de 2012, el valor de mercado de los productos asciende a 14.134 miles de euros de pasivo financiero, y 83 miles de euros de activo financiero, incluyendo 172 miles de euros de cupón corrido a pagar.

A 31 de diciembre de 2011, el valor de mercado de los productos ascendía a 20.216 miles de euros de pasivo financiero, y 3.320 miles de euros de activo financiero, incluyendo 107 miles de euros de cupón corrido a pagar.

Todos los contratos anteriores han sido considerados como coberturas de flujos de efectivo.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el 99,05% y el 97,39% , respectivamente de la valoración de los instrumentos financieros derivados, cumplen con los requisitos de la Norma de Valoración de Instrumentos Financieros del Plan General de Contabilidad, para ser contabilizados con tratamiento de cobertura, situando la ratio de cobertura sobre la deuda bruta a 31 de diciembre de 2012 en un 87,07%. A 31 de diciembre de 2011 la ratio de cobertura sobre la deuda bruta era de un 85,03%.

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

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

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

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

11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o aplicaciones	Traspaso	Saldo final
Coste inversiones inmobiliarias	253.175	1.073	(32.928)	-	221.320
Amortizaciones inversiones inmobiliarias	(27.272)	-	5.010	-	(22.262)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(81.093)	(23.105)	5.092	-	(99.106)
Total inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta:	144.810	(22.032)	(22.826)	-	99.952
Participaciones financieras:					
Coste	351.210	-	-	(351.207)	3
Deterioro	(351.210)	-	-	351.207	(3)
Total inversión financieras mantenidas para la venta:	-	-	-	-	-
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	144.810	(22.032)	(22.826)	-	99.952

Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o aplicaciones	Saldo final
Coste inversiones inmobiliarias	286.624	2.000	(35.449)	253.175
Amortizaciones inversiones inmobiliarias	(30.769)	-	3.497	(27.272)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(72.389)	(17.532)	8.828	(81.093)
Total inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta:	183.466	(15.532)	(23.124)	144.810
Participaciones financieras:				
Coste	351.210	-	-	351.210
Deterioro	(351.210)	-	-	(351.210)
Total inversión financieras mantenidas para la venta:	-	-	-	-
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	183.466	(15.532)	(23.124)	144.810

Inversiones Inmobiliarias

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha vendido seis fincas pertenecientes al complejo inmobiliario Centro Norte (Madrid) por un precio total de 20.300 miles de euros, generándose unas pérdidas por la enajenación de importe de 2.527 miles de euros.

El epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta recoge un deterioro de 23.105 miles de euros, que ha sido determinado a partir de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes.

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad vendió, básicamente tres fincas pertenecientes al complejo inmobiliario Centro Norte (Madrid) por un precio total de 25.000 miles de euros, obteniéndose una plusvalía neta de 1.368 miles de euros.

La Sociedad mantiene inmuebles registrados en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de 26.792 y 29.819 miles de euros respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 15.

Participaciones financieras

El epígrafe de “Participaciones financieras” recoge el coste de la participación financiera mantenida en la sociedad Asentia Project, S.L.U., sociedad cabecera del negocio de suelo y promoción del Grupo Colonial (Nota 1), y de la que la Sociedad mantiene una participación del 100% de su capital social.

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

Según se indica en la Nota 14 la Sociedad ha registrado 155.767 miles de euros en el epígrafe “Provisiones para riesgos y gastos” del balance de situación adjunto, en cobertura de determinadas contingencias vinculadas con el subgrupo Asentia, y para las que se estima, al cierre del ejercicio, que es probable que puedan ser ejecutadas. Adicionalmente, la Sociedad mantiene un inmueble de uso hotelero que se encuentra hipotecado a favor de un tercero, en garantía de un préstamo por importe de 8.420 miles de euros.

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

12. Inversiones financieras corrientes y otros deudores

Inversiones financieras corrientes-

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2012 y 2011, han sido los siguientes:

Ejercicio 2012

Categorías	Miles de Euros		
	Inversiones financieras corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones financieras corrientes:			
Instrumentos de patrimonio corrientes	12.234	-	12.234
Otros	21	866	887
Total	12.255	866	13.121

Ejercicio 2011

Categorías	Miles de Euros		
	Inversiones financieras corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones financieras corrientes:			
Instrumentos de patrimonio corrientes	24.827	-	24.827
Dividendos a cobrar	-	827	827
Otros	39	866	905
Total	24.866	1.693	26.559

El epígrafe “Inversiones financieras corrientes” recoge la participación financiera mantenida en la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) representativa del 0,99% de su capital social. Dicha participación se considera un activo financiero disponible para la venta (Notas 4.e).

Al 31 de diciembre de 2011, el importe reconocido directamente en el patrimonio neto como consecuencia de la evolución del valor razonable de las acciones mantenidas en FCC, era negativo por importe de 7.910 miles de euros. Durante el ejercicio 2012, el valor de la participación mantenida en FCC se ha reducido en 12.594 miles de euros adicionales de acuerdo con la cotización bursátil de dicha sociedad. Como consecuencia de ello, con fecha 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha registrado el deterioro de valor acumulado de dicha participación, por importe de 20.504 miles de euros, en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, al considerar que se trata de un deterioro de carácter permanente o estable (Nota 4.e).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. se encuentran pignoradas en garantía del préstamo sindicado (Nota 15).

Otros deudores-

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

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

13. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

Al 31 de diciembre de 2010, el capital social estaba representado por 22.591.384.625 acciones de 0,12 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

- Reducción de capital social por importe de 1.452.628 miles de euros, disminuyendo el valor nominal de todas las acciones de 0,12 euros de valor nominal a 0,0557 euros por acción y la amortización de 10 acciones propias, todo ello con el fin de restablecer el equilibrio patrimonial y previa compensación de los resultados negativos de ejercicios anteriores con la prima de emisión y las reservas disponibles.
- Agrupación de acciones en la proporción de una acción nueva por cada 100 antiguas, siendo el valor nominal de cada una de las nuevas acciones de 5,57 euros por acción.
- Reducción del capital social para constituir reservas indisponibles y de libre disposición por importes de 15.982 y 1.016.450 miles de euros, respectivamente, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones de 5,57 euros por acción a 1 euro por acción.

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

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

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

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

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

31 de diciembre de 2012

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

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

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

31 de diciembre de 2011

	% de participación (*)		
	Directas	Indirectas	Total
Nombre o denominación social del accionista:			
Commerzbank, A.G.	0,007%	19,977%	19,984%
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	19,992%	19,992%
Crédit Agricole, S.A.	-	19,683%	19,683%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L.	14,734%	-	14,734%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,787%	-	5,787%
The Goldman Sachs Group, Inc.	-	4,944%	4,944%
Banco Popular Español, S.A.	4,599%	-	4,599%

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

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

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

Asimismo, la Sociedad ha emitido *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por importe de 298.333 miles de euros, en garantía de deudas con entidades de crédito mantenidas por las sociedades Asentia Project, S.L.U. y Abix Service S.L.U. (Notas 11 y 14).

Reserva legal

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

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

Reserva por fondo de comercio

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

Asimismo, la normativa fiscal vigente determina que para que la dotación a la amortización fiscal del fondo de comercio sea deducible, la Sociedad deberá proceder a dotar una reserva de carácter indisponible por el importe de dicha amortización. A continuación se detallan las cantidades deducidas en ejercicios anteriores por dicho concepto:

Ejercicio	Miles de euros
2008	15.983
2009	15.983
2010	15.983
Total	47.949

En consecuencia, la Sociedad tiene constituida una reserva indisponible por un importe de 47.949 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.

Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Nº de acciones	1.710.000	299.236
% de participación	0,757%	0,132%
Valor nominal (en miles de Euros)	1.710	299
Valor contable (en miles de Euros)	38.280	36.786

En el ejercicio 2012 la Sociedad ha adquirido 1.410.764 acciones propias por importe conjunto de 1.494 miles de euros.

La totalidad de las acciones propias son mantenidas con la finalidad de cubrir, en su caso, la retribución descrita en la Nota 20.

Otros instrumentos de patrimonio neto

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

El detalle de los obligacionistas del tramo libre y los intereses devengados hasta el 31 de diciembre de 2012 y 2011, se muestran en los siguientes cuadros:

Tramo libre	Número de obligaciones pendientes	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados (Miles de euros)
31 de diciembre de 2011	15.324	1.827	1
31 de diciembre de 2012	15.245	1.929	-

El movimiento del número de obligaciones pendientes de conversión desde el 31 de diciembre de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2012 corresponde a las 79 obligaciones amortizadas en el mes de enero de 2012.

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

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

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

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros y designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo y cambios en el valor razonable de las inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 12).

El movimiento del saldo de este epígrafe para los ejercicios 2012 y 2011 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2011	(9.956)
Cambios en el valor razonable de las coberturas	(17.560)
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 12)	1.004
Saldo a 31 de diciembre de 2011	(26.512)
Cambios en el valor razonable de las coberturas	2.822
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 12)	7.910
Saldo a 31 de diciembre de 2012	(15.780)

14. Provisiones y contingencias

Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación tanto las registradas a largo plazo como a corto plazo al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	No corrientes			
	Provisiones con el personal	Provisiones para impuestos	Provisiones para riesgos	Total
Saldo a 1 de enero de 2011	17	-	19	36
Dotaciones	-	1.364	7.012	8.376
Retiros	(12)	-	(10.591)	(10.603)
Trasposos (Nota 17)	-	-	10.591	10.591
Saldo a 31 de diciembre de 2011	5	1.364	7.031	8.400
Dotaciones	154	-	155.767	155.921
Retiros	(13)	(1.364)	(7.000)	(8.377)
Saldo a 31 de diciembre de 2012	146	-	155.798	155.944

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha dotado las oportunas provisiones para cubrir riesgos probables derivados de reclamaciones de terceros.

Provisiones para impuestos-

Con fecha 7 de diciembre de 2011 fue notificada a la Sociedad la sentencia al recurso correspondiente a la inspección fiscal para el Impuesto sobre Sociedades del año 1996, en la cual el Tribunal Supremo emitió una sentencia desfavorable. La Sociedad contabilizó una provisión de 1.364 miles de euros, en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al principal de la reclamación y a los intereses de demora relacionados. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha procedido al pago de dicha sanción.

Provisión para riesgos y gastos-

Las sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. y Abix Service, S.L.U. tienen deudas con entidades de crédito garantizadas mediante *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por un importe máximo de 275.000 y 23.333 miles de euros, respectivamente, a elección de los prestamistas (i) a la fecha de vencimiento, (ii) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, o (iii) como consecuencia de la venta de un volumen significativo de activos por parte de Asentia Project, en caso de que la caja obtenida no sea suficiente para el completo repago del importe del *Convertible Facility*. El precio de ejercicio de los *warrants* será el mayor entre: i) 12 euros por acción, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad, o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de la Sociedad Dominante correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación adjunto, una provisión por importe de 41.777 miles de euros, con el fin de cubrir el valor razonable de las garantías entregadas, mediante los *warrants* descritos en el párrafo anterior. El importe de la provisión se ha determinado a partir del número de acciones de la Sociedad que deberían ser entregadas (22.916.667 acciones), valoradas a su valor razonable, determinado a partir del NAV inmobiliario de Inmobiliaria Colonial S.A. al cierre del ejercicio.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio, se ha registrado una provisión por importe de 113.990 miles de euros, en cobertura de otras garantías entregadas a entidades financieras del subgrupo Asentia y que se estima que es probable que puedan ser ejecutables en el corto plazo (Notas 11 y 15).

Garantías comprometidas con terceros

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

Activos contingentes

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

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

Pasivos contingentes

La Sociedad tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21.799 miles de euros. La Sociedad tiene depositado en el Juzgado un aval bancario por el precio pendiente de pago. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, están pendientes de resolución determinados recursos de apelación presentados, si bien los asesores al cargo de este asunto estiman que el riesgo para la Sociedad derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.

Existe un expediente de deslinde que afecta en su práctica totalidad a las fincas que fueron en su día adquiridas por la Sociedad (entonces "Grupo Inmocaral, S.A."), y que fueron aportadas a la sociedad Asentia Project, S.L.U. (Nota 1), en un tramo de costa de Almería contra el cual se interpuso un procedimiento judicial, que se tramita ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, habiendo recaído sentencia, en méritos de la cual se estima el citado recurso contencioso-administrativo interpuesto y se declara nula la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde por motivos de forma (caducidad del expediente), si bien, la indicada Sentencia aún no tiene carácter firme. En consecuencia, hasta que el citado procedimiento judicial no finalice mediante sentencia judicial firme, no se podrá determinar si finalmente los suelos quedarán dentro de dicho deslinde.

La Sociedad inició acciones legales contra la parte vendedora de un suelo sito en Roquetas de Mar (Almería) encaminadas a que se condene a dicha parte vendedora y demandada a devolver el exceso de precio satisfecho y que asciende a 74.101 miles de euros, más los intereses legales de dicho importe, dado que el aprovechamiento final con uso de vivienda residencial libre fijado en el PGOU aprobado ha resultado sustancialmente inferior al previsto y estipulado. Al 31 de diciembre de 2011, en opinión de los asesores legales de la Sociedad, no debería hacerse frente a las cantidades pendientes de pago, que ascendían a un importe de 41.199 miles de euros y que se encontraban registradas en el pasivo de la Sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. Con fecha 21 de septiembre de 2012, tanto la Sociedad como la parte vendedora, han presentado un escrito de renuncia a las acciones ejercitadas en dicho proceso. En fecha 24 de septiembre de 2012 el juzgado ha dictado sentencia teniendo por renunciadas a todas las partes de las acciones ejercitadas sin imposición de costas, por lo que ni la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. ni la Sociedad deberán hacer frente a la cantidad de 41.199 miles de euros. Asimismo, la parte vendedora no deberá pagar el exceso de precio por importe de 74.101 miles de euros.

Otras contingencias

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

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

A 31 de diciembre de 2011 y 2012, la Sociedad mantiene registrado el deterioro del importe total del anticipo pagado, que asciende a 80.000 miles de euros y que se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones financieras no corrientes- Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación adjunto, como consecuencia de la caída de valor de los activos que posee la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., en base a una valoración de un tercero independiente.

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

15. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Ejercicio 2012

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

Ejercicio 2011

	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos:	27.007	32.626	74.913	43.352	25.691	87.200	263.782	290.789	
- con terceros	27.007	32.626	74.913	43.352	25.691	87.200	263.782	290.789	
Préstamos sindicados	-	-	1.737.912	-	-	-	1.737.912	1.737.912	
- con terceros	-	-	298.139	-	-	-	298.139	298.139	
- con vinculadas	-	-	1.439.773	-	-	-	1.439.773	1.439.773	
Comisiones e intereses	1.234	-	-	-	-	-	-	1.234	
- con terceros	826	-	-	-	-	-	-	826	
- con vinculadas	408	-	-	-	-	-	-	408	
Gasto formalización									
Deudas	(6.969)	(6.943)	(6.861)	(673)	(100)	(95)	(14.672)	(21.641)	
Total	21.272	25.683	1.805.964	42.679	25.591	87.105	1.987.022	2.008.294	
- con terceros	20.864	25.683	366.191	42.679	25.591	87.105	547.249	568.113	
- con vinculadas	408	-	1.439.773	-	-	-	1.439.773	1.440.181	

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.

Préstamos –

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantiene préstamos con garantía hipotecaria de las inversiones inmobiliarias y de activos mantenidos para la venta, por importe de 258.690 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2011, el importe ascendía a 279.122 miles de euros.

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

El presupuesto de tesorería del ejercicio 2013 preparado por la Dirección de la Sociedad contempla el pago de dichos vencimientos mediante la utilización de las disponibilidades financieras de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2012, existe un préstamo hipotecario vinculado a los inmuebles descritos en la Nota 8, que se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieras. Al 31 de diciembre de 2012, se cumplen los ratios establecidos contractualmente.

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

	Miles de Euros			
	2012		2011	
	Deuda	Valor de mercado del activo	Deuda	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (*) – Patrimonio (Notas 7 y 11)	258.690	331.452	279.122	378.523
Total	258.690	331.452	279.122	378.523

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

La Sociedad tiene dispuestos préstamos adicionales sin garantía hipotecaria por importe de 8.333 y 11.667 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

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

- La Sociedad garantiza mediante hipoteca de segundo rango sobre el activo inmobiliario sito en la calle Serrano Galvache número 26 de Madrid y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, el préstamo hipotecario de 45.000 miles de euros más sus intereses devengados y no pagados por importe de 6.695 miles de euros, mantenido con Bankia por Asentia Project, S.L.U., y la deuda de Riofisa, S.A.U. por importe de 10.000 miles de euros, así como con prenda sobre la renta de dicho inmueble.
- La sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. mantiene un préstamo por importe de 150.000 miles de euros, que se encuentra garantizado mediante hipoteca sobre el suelo mantenido por dicha sociedad en Dos Hermanas (Sevilla) y la pignoración de las participaciones sociales de la mencionada sociedad dependiente.

Con fecha 19 de febrero de 2010, y dentro del "Acuerdo Marco de Refinanciación" de Inmobiliaria Colonial, S.A., se alcanzaron determinados acuerdos con la entidad BBVA, que contemplan la ampliación del préstamo mencionado hasta un importe de 23.000 miles de euros para cubrir los costes de urbanización de las unidades de ejecución UE1 y UE2 de Dos Hermanas, así como los costes financieros asociados al préstamo y la contratación de un instrumento de cobertura que cubra la totalidad del préstamo, el cual fue contratado con fecha 31 de marzo de 2010. A 31 de diciembre de 2012, el saldo total dispuesto asciende a 152.003 miles de euros.

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

Con fecha 20 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla) han firmado un nuevo convenio urbanístico de planteamiento y gestión para la reprogramación de la ejecución de las obras de urbanización de la UE1 y UE2, definiendo un nuevo plan de etapas con el objeto de adecuarlo a las actuales circunstancias y necesidades del municipio. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el citado convenio se encuentra en fase de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

- La Sociedad garantiza la deuda senior de la sociedad Abix Service, S.L.U. (51.371 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) mediante garantías hipotecarias de segundo rango sobre los edificios sitos en las calles Ramírez Arellano y Miguel Ángel, así como con prenda sobre las rentas de dichos inmuebles (Nota 8). El contrato de financiación de la sociedad Abix Service S.L. incluye el cumplimiento de la ratio financiera Loan to Value (LTV), que ha de ser inferior o igual al 85% a partir del 31 de diciembre de 2011, con periodicidad semestral, y de la ratio de ingresos por alquileres sobre el servicio de la deuda a partir del 31 de diciembre de 2012. Al cierre del ejercicio 2011 y 2012, la ratio LTV se situaba por encima del 85%, por lo que en virtud de lo establecido en el contrato de préstamo, la Sociedad deberá destinar las rentas obtenidas del alquiler de dichos inmuebles, a la amortización de la deuda de Abix hasta que la ratio se sitúe en los niveles exigidos en el acuerdo de financiación, disponiendo para ello de un plazo máximo de 24 meses (Nota 8).

En relación con la ratio del servicio de la deuda y, si bien no se cumple al 31 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U., ha obtenido un *waiver* con anterioridad al cierre del ejercicio, en el que se indica que dicha ratio no resulta exigible mientras Inmobiliaria Colonial, S.A. aporte las rentas de los inmuebles descritos.

Asimismo, el préstamo sindicado se encuentra garantizado mediante garantías hipotecarias sobre activos por importe de 1.414.540 y 1.431.527 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

Préstamo Sindicado –

El detalle por tramos de la financiación sindicada a 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2012		31 de diciembre de 2011	
	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Colonial -</i>				
Facility A – Tramo 1	1.626.710	1.626.710	1.650.012	1.650.012
Facility A – Tramo 2	87.900	87.900	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 Revolving(*)	48.384	(447)	62.966	-
<i>Total financiación sindicada de Colonial</i>	1.762.994	1.714.163	1.800.878	1.737.912

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

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

1. Tramo A1: Deuda *senior* por importe de 1.650.012 miles de euros, garantizado mediante (i) garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios sitos en territorio español (Nota 7), (ii) garantía pignoraticia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad Dominante, (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad Dominante obtenidos de la venta de activos y (iv) garantía pignoraticia sobre las acciones mantenidas por la Sociedad en la sociedad dependiente Torre Marenstrum. A 31 de diciembre de 2012, el importe de este tramo asciende a 1.626.710 miles de euros, una vez reducida la amortización parcial realizada por Colonial durante el primer semestre del ejercicio 2012, por importe de 23.302 miles de euros.
2. Tramo A2: Deuda por importe de 87.900 miles de euros con garantía de primer rango sobre el 2,4% y el 0,99% de las participaciones mantenidas por la Sociedad Dominante en SFL y FCC, respectivamente.

3. Tramo A3: Tramo Revolving con límite inicial de 62.966 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, el límite de dicho tramo asciende a 48.384 miles de euros, una vez reducida la amortización parcial realizada por la Sociedad durante el primer semestre del ejercicio 2012, por importe de 14.582 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, están dispuestos 30.755 miles de euros, que se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida en garantía del préstamo sindicado.

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

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

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

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

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

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

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

Otros compromisos y restricciones de la financiación sindicada Colonial -

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

- La Sociedad no podrá acordar o pagar dividendos, cargos u otros repartos, distribuir cualquier reserva por prima de emisión u honorarios de gestión, asesoramiento o cualquier honorario a los accionistas siempre que el LTV esté por encima del 50%.
- La Sociedad no podrá incurrir en endeudamiento financiero adicional.
- La Sociedad se asegurará de que no se produce un cambio de control en SFL.

- La Sociedad no podrá disponer de sus activos ni permitir que subsista cualquier tipo de garantía o carga adicional sobre éstos, salvo los expresamente previstos en el Acuerdo de Refinanciación.

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

Cumplimiento de las ratios financieras-

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

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

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

Comisiones e intereses -

El tipo de interés de financiación de la Sociedad para los ejercicios 2012 y 2011 ha sido del 3,23% y 3,26%. El *spread* medio de crédito de la Sociedad de los ejercicios 2012 y 2011 se ha situado en 174 puntos básicos sobre el Euribor.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, los intereses devengados y no pagados ascienden a 18.811 y 1.234 miles de euros, respectivamente. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2012, corresponden a la periodicidad semestral del periodo del tipo de interés, que se liquidará en enero de 2013.

Gasto de formalización de deudas -

La Sociedad ha procedido a registrar durante el ejercicio 2012 en la cuenta de pérdidas y ganancias 6.969 miles de euros correspondientes a los costes del préstamo sindicado amortizados durante el ejercicio. Durante el ejercicio 2011, dichos costes ascendieron a 6.989 miles de euros.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 40.347 y 48.925 miles de euros respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados al 31 de diciembre de 2011, 23.850 miles de euros en garantía del préstamo sindicado. Al 31 de diciembre de 2012 no existen saldos pignorados.

16. Otros pasivos financieros no corrientes

Dicho epígrafe recoge el importe correspondiente a las Fianzas y depósitos recibidos, que asciende, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, a 6.796 y 7.378 miles de euros, respectivamente.

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	2.463	1.928	5.352	10.608
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	22.319	22.721
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	79	74
Total saldos corrientes	2.463	1.928	27.750	33.403
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	9.588	28.942
Impuesto diferido de activo	169.852	171.062	-	-
Hacienda Pública, deudora por deducciones	-	44.873	-	-
Hacienda Pública, deudora por créditos fiscales	157.296	632.367	-	-
Impuesto diferido de pasivo	-	-	8.151	8.151
Impuesto sobre beneficios diferido "Cerro Murillo"	-	-	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido por aportación (Nota 9)	-	-	49.868	49.868
Impuesto sobre beneficios diferido por fusión (Nota 1)	-	-	29.515	29.515
Impuesto sobre beneficio diferido operaciones grupo	2.884	2.884	12.856	12.856
Impuesto diferido Fondo de Comercio financiero	-	-	403	403
Total saldos no corrientes	330.032	851.186	110.381	129.735

(*) A 31 de diciembre de 2012 incluía 3.846 y 1.175 miles de euros de intereses devengados corrientes y no corrientes, respectivamente (3.460 y 3.085 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2011).

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2012

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo de actividades continuadas (antes de impuestos)			(316.747)
Total resultado contable del periodo (antes de impuestos)			(316.747)
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 18)	14.004	52.227	(38.223)
Gastos ampliación de capital	-	42	(42)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	486	191	295
Sanciones y recargos	8	-	8
Otros	81	116	(35)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	1.003	-	1.003
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	61.630	(61.630)
Deterioro cartera Abix Service, Asentia Gestión y Asentia Invest (Nota 9)	4.749	2.656	2.093
Deterioro cartera Asentia Project (anteriormente denominada Colren, S.L.U.) (Nota 9)	-	303.884	(303.884)
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9)	2.975		2.975
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	57	(57)
Corrección monetaria deducida fusión	-	486	(486)
Provisiones no deducibles	179.056	8.012	171.044
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	42.776	-	42.776
Gastos financieros no deducibles	71.801		71.801
Otros	117	1.210	(1.093)
Base imponible (resultado fiscal)	317.056	430.511	(430.202)

A 31 de diciembre de 2011

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo de actividades continuadas (antes de impuestos)			(50.969)
Resultado contable del periodo de actividades interrumpidas (antes de impuestos) (Nota 21)			-
Total resultado contable del periodo (antes de impuestos)			(50.969)
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 18)	19.411	52.227	(32.816)
Gastos ampliación de capital	-	676	(676)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	1.030	572	458
Sanciones y recargos	22	-	22
Otros	72	394	(322)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	1.067	-	1.067
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	54.180	(54.180)
Deterioro cartera Abix Service y Asentia Gestión (Nota 9)	1	1.818	(1.817)
Deterioro cartera Asentia Project	-	149.140	(149.140)
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L. (Nota 9)	1.464	57	1.407
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	57	(57)
Corrección monetaria deducida fusión	-	1.030	(1.030)
Provisión por otras responsabilidades (Nota 14)	7.000	-	7.000
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	9.096	-	9.096
Otros	1.143	-	1.143
Base imponible (resultado fiscal)	40.306	260.151	(270.814)

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011 por diferencias permanentes corresponde, fundamentalmente, a los siguientes conceptos:

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

- La Sociedad ajusta en la base imponible del impuesto la corrección monetaria de los inmuebles enajenados durante el ejercicio. El importe del ajuste corresponde a la corrección monetaria generada desde el 30 de septiembre de 2006 - se encuentra registrada como menor impuesto diferido derivado de las plusvalías asignadas a los inmuebles tras la OPA lanzada sobre Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 1)- y la fecha de venta del activo en cuestión. A 31 de diciembre de 2012, como consecuencia de las ventas realizadas en el ejercicio, el importe de dichos ajustes ha ascendido a 486 y 191 miles de euros, respectivamente.

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011, por diferencias temporales, corresponde fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Deterioro de participaciones financieras y de préstamos mantenidos con empresas del grupo, consideradas no deducibles fiscalmente.
- De acuerdo con la resolución en el Real Decreto Ley 12/2012, de 30 de marzo, por la que se modificaba el artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se ha ajustado, con carácter temporal el gasto financiero que excede el 30% del beneficio del ejercicio.

A continuación se detalla la información requerida en el artículo 12.3 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades:

	Miles de euros				
	Deterioro registrado contablemente	Importe deducido en ejercicios anteriores	Diferencia del patrimonio neto contable del ejercicio	Importe integrado en la base imponible del ejercicio	Importe no integrado en la base imponible del ejercicio
Abix	(7.782)	(4.640)	(5.742)	(2.654)	(488)
Asentia Gestión	(3)	(2)	(1)	(1)	-
Asentia Project	(351.210)	(239.042)	(477.264)	(303.884)	191.717
Torre Marenostrum	(4.387)	(109)	(1.166)	52	(4.330)
Total	(363.382)	(243.793)	(484.173)	(306.487)	186.898

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2012

	Miles de Euros			
	Aumentos	Bases imponibles		Cuota
		Disminuciones	Total	Total
Por impuesto corriente:				
Gastos de ampliación de capital	-	(42)	(42)	(13)
Total impuesto corriente		(42)	(42)	(13)
Por impuesto diferido:				
Con origen en el ejercicio corriente-				
Valoración de instrumentos financieros derivados	4.032	-	4.032	1.210
Total impuesto diferido	4.032	-	4.032	1.210
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	4.032	(42)	3.990	1.197

A 31 de diciembre de 2011

	Miles de Euros		
	Bases imponibles		Cuota
	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto corriente:			
Gastos de ampliación de capital	(676)	(676)	(203)
Total impuesto corriente	(676)	(676)	(203)
Por impuesto diferido:			
Con origen en el ejercicio corriente-			
Valoración de instrumentos financieros derivados	(25.085)	(25.085)	(7.525)
Total impuesto diferido	(25.085)	(25.085)	(7.525)
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	(25.761)	(25.761)	(7.728)

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2012

	Miles de Euros
Total Resultado contable antes de impuestos	(316.747)
Diferencias permanentes (*)	(37.955)
Ajustes fiscales no registrados contablemente	354.702
Resultado contable ajustado	-
Cuota al 30%	-
Desactivación de créditos fiscales	(520.403)
Regularización IS ejercicios anteriores	(93)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(520.496)
- Por operaciones continuadas	(520.496)

(*) No se incluyen 42 miles de euros de gastos de ampliación cuyo efecto fiscal ha sido imputado directamente contra patrimonio neto.

A 31 de diciembre de 2011

	Miles de Euros
Total Resultado contable antes de impuestos	(50.969)
Diferencias permanentes (*)	(31.827)
Ajustes fiscales no registrados contablemente	82.796
Resultado contable ajustado	-
Cuota al 30%	-
Activación de créditos fiscales	70.000
Registro sentencia acta fiscal 1996	(744)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	69.256
- Por operaciones continuadas	69.256
- Por operaciones interrumpidas	-

(*) No se incluyen 676 miles de euros de gastos de ampliación cuyo efecto fiscal ha sido imputado directamente contra patrimonio neto.

La totalidad del gasto e ingreso por impuesto de sociedades devengado durante los ejercicios 2012 y 2011 se corresponde con impuesto sobre sociedades diferido.

Aplazamientos con Administraciones Públicas-

Con fecha 17 de octubre de 2008, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 30.244 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de la sociedad absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U. (Nota 1). Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U.

Con fecha 3 de febrero de 2009, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 15.325 miles de euros en concepto de I.V.A. del ejercicio 2008. Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca de una finca de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U.

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2012

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

A 31 de diciembre de 2011

	Miles de Euros						
	Corriente	No corriente				Total no corriente	Total
	1 año	2 años	3 años	4 años			
IVA	4.388	4.388	363	-	4.751	9.139	
IS 2007	8.681	7.068	-	-	7.068	15.749	
IS 2008	2.478	2.478	1.679	-	4.157	6.635	
AJD Cataluña	1.607	2.040	2.040	510	4.590	6.197	
AJD Madrid	2.107	2.442	2.442	407	5.291	7.398	
Total	19.261	18.416	6.524	917	25.857	45.118	

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 se encuentran registrados 5.021 y 6.545 miles de euros de intereses devengados y no liquidados derivados de los aplazamientos anteriormente citados.

Impuestos diferidos de activo y pasivo-

El detalle del saldo de las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

A 31 de diciembre 2012

Impuestos diferidos de Activo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	3.405.919	1.021.776
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	252.183	75.655
Deterioro participación FCC (Nota 9)	65.194	19.558
Deterioro cartera Asentia Project S.L.U.	1.551.522	465.457
Deterioro cartera Torre Marenostrum, S.L.	4.382	1.315
Deterioro cartera Abix Service, S.L.	488	146
Anticipado Portillo	170.833	51.250
Gastos financieros no deducibles	71.801	21.540
Otros	312.118	93.635
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.834.440	1.750.332
Por operaciones en grupo fiscal	580.643	174.193
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	580.643	174.193
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	97.123	29.137
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	84.907	25.472
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	1
Total deducciones pendientes	182.033	54.610
Saldo registrado contablemente	1.100.107	330.032

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Por operaciones Grupo fiscal	42.853	12.856
Diferimiento por reinversión	25.100	7.530
Diferido aportación no dineraria	166.227	49.868
Diferido por Fondo comercio financiero	1.457	437
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	70.726	21.218
Total pasivos por impuesto diferido	306.363	91.909
Saldo registrado contablemente	335.977	100.793

A 31 de diciembre 2011

Impuestos diferidos de Activo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	3.283.101	984.930
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	313.813	94.144
Deterioro participación FCC (Nota 9)	65.193	19.558
Deterioro cartera Asentia Project S.L.U.	1.855.407	556.622
Deterioro cartera Torre Marenstrum, S.L.	1.407	422
Anticipado Portillo	170.833	51.250
Otros	39.467	11.840
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.729.221	1.718.766
Por operaciones en grupo fiscal	230.309	69.093
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	230.309	69.093
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	96.012	28.804
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	84.806	25.442
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	1
Total deducciones pendientes	180.821	54.247
Saldo registrado contablemente	2.837.287	851.186

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Por operaciones Grupo fiscal		
Diferimiento por reinversión	27.170	8.151
Deterioro cartera Abix Service, S.L. y Asentia Gestión, S.L.	1.607	482
Diferido aportación no dineraria	166.227	49.868
Diferido por Fondo comercio financiero	1.343	403
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	98.383	29.515
Total pasivos por impuesto diferido	294.730	88.419
Saldo registrado contablemente	335.977	100.793

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

El balance de situación a 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales de la Sociedad por bases imponibles negativas por importes de 157.296 y 632.367 miles de euros, respectivamente.

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

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	Bases imponibles	Último ejercicio de compensación
2000	12.979	2018
2001	5.468	2019
2003	140	2021
2004	38.515	2022
2005	36	2023
2006	25.053	2024
2007	356.235	2025
2008	1.272.908	2026
2009	887.018	2027
2010	653.512	2028
2011	270.814	2029
2012	430.202	2030
Total	3.952.880	

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad es cabecera del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones de la Sociedad con otras sociedades del grupo son eliminadas de la base imponible, difiriendo su inclusión en la base imponible aportada al grupo fiscal, hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades dentro del perímetro de consolidación, con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal. En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre la base imponible negativa y la base imponible negativa registrada a 31 de diciembre de 2012, resultante de aplicar los ajustes anteriores a la sociedad:

	Miles de Euros
Agregado de bases imponibles negativas individuales:	3.952.880
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(537.789)
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.172)
Total bases imponibles negativas	3.405.919
- Registradas contablemente	524.320
- No registradas contablemente	2.881.599

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2012, las deducciones por reinversión pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
2002	458	2012
2003	3.316	2013
2004	1.056	2014
2005	92	2015
2006	1.314	2016
2007	16.293	2017
2008	1.185	2018
2009	1.347	2019
2010	381	2020
2011	30	2021
	25.472	

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tiene pendiente de aplicación la deducción por reinversión recibida de la sociedad dependiente Subirats-Coslada-Logística, S.L.U. por importe de 9.019 miles de euros. La renta sujeta a reinversión es de 75.361 miles de euros con unas necesidades de inversión para su deducción de 159.500 miles de euros. Esta deducción no se ha registrado contablemente.

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por otras deducciones -

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2012 por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008	7.863	2015
	2009	286	2016
	2010	274	2017
	2011	355	2018
	2012	333	2019
Deducción por formación	2009	1	2024
		29.138	

Recuperación de los impuestos diferidos de activo–

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Millones de Euros
Crecimiento de rentas (1% inferior al considerado)	(3)
% de Ocupación (1% inferior al considerado)	(5)

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

Dicho epígrafe recoge el impuesto diferido de pasivo correspondiente a la diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados en la aportación no dineraria realizada por determinados antiguos accionistas de la Sociedad para la suscripción de parte de la ampliación de capital de fecha 29 de junio de 2006 (Nota 1).

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el saldo de impuestos diferidos por dicho concepto asciende a 49.868 miles de euros.

Impuesto diferido de pasivo por plusvalías asignadas a activos -

El impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero (participación en la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L.) en la fusión de Grupo Inmocaral, S.A. con Inmobiliaria Colonial, S.A. se calculó a un tipo impositivo del 30%, neto de la corrección monetaria atribuible a cada uno de los elementos de las inversiones inmobiliarias, sobre el 31,422% de las plusvalías totales asignables a los mencionados elementos de inmovilizado. Dicho porcentaje corresponde a la estimación realizada por la Dirección de la Sociedad de las rentas obtenidas en la venta de las acciones por los anteriores accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1) que no tuvieron una tributación efectiva.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras -

Durante el ejercicio 2001 finalizó la inspección fiscal de los años 1994 a 1997 para el Impuesto sobre Sociedades, el IVA e IRPF de Inmobiliaria Colonial, S.A. La Sociedad firmó actas en conformidad por un total de 296 miles de euros y en disconformidad por importe de 12,6 millones de euros correspondientes, fundamentalmente, por discrepancias con relación a las exenciones por reinversión en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades. Durante el mes de diciembre de 2011, fueron notificadas a la Sociedad las sentencias de los recursos correspondientes a las liquidaciones de los ejercicios 1995 y 1996 y durante el ejercicio 2012 la referente al recurso relativo al ejercicio 1994, en las cuáles el Tribunal Supremo aceptó el criterio aplicado por Sociedad en lo referente a la exención por reinversión.

Asimismo, en el ejercicio 2011 se iniciaron actuaciones inspectoras sobre las sociedades absorbidas Dehesa de Valme, S.L. y Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L. centradas en la diferencia de metros cuadrados de terrenos poseídos por ambas sociedades entre el inicio del proceso de adquisición y la venta de las fincas de la Unidad de Ejecución número 1 (UE1) escriturada en 2007. Las actuaciones de inspección se circunscriben al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2006 y 2007 y al Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2007. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, las actuaciones siguen en su curso y la Administración Pública no ha manifestado su intención final, si bien el procedimiento se encuentra en su fase final.

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

Saldos con sociedades del grupo de consolidación fiscal -

Los saldos mantenidos por la Sociedad con otras sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal a 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2011 se presentan en la siguiente tabla:

A 31 de diciembre 2012

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

A 31 de diciembre 2011

Sociedad	Miles de Euros	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Riofisa, S.A.U	10.297	1.403
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.	-	44
Riofisa Internacional, S.L.	478	80
Riofisa Este, S.L.U.	-	1
Asentia Project, S.L.U.	1.555	29
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, 2009 S.L.U.	-	11
Inmocaral Servicios, S.A.U.	800	75
Total	13.130	1.643

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

18. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

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

Actividades	Miles de Euros	
	2012	2011
Arrendamiento de edificios	68.494	71.329
Prestación de servicios	1.113	927
Ingresos por participaciones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 4.p)	53.700	52.599
Total	123.307	124.855

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2012	2011
Barcelona	24.081	25.864
Madrid	44.413	45.465
Francia (*)	52.227	52.227
Otros	2.586	1.299
Total	123.307	124.855

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

Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	5.496	5.678
Seguridad Social a cargo de la Empresa	774	730
Otros gastos sociales	1.558	710
Indemnizaciones	9	497
Total	7.837	7.615

La línea de "Otros gastos sociales" de los ejercicios 2012 y 2011 recogen 1.233 y 617 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio del plan de retribución a largo plazo descrito en la Nota 20.

Deterioro del inmovilizado

El movimiento del deterioro por variación de valor de inmovilizado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 presenta el siguiente movimiento:

	Miles de Euros				
	Fondo de comercio (Nota 5)	Inmovilizado material (Nota 6)	Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 11)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2010	247.051	3.275	171.321	72.389	494.036
Dotación	69.078	3.074	22.509	17.532	112.193
Aplicación	-	-	(20.245)	(2.486)	(22.731)
Cancelación	-	-	(6.247)	(6.342)	(12.589)
Saldo a 31 de diciembre de 2011	316.129	6.349	167.338	81.093	570.909
Dotación	-	1.951	141.075	23.105	166.131
Cancelación	-	-	-	(5.092)	(5.092)
Saldo a 31 de diciembre de 2012	316.129	8.300	308.413	99.106	731.948

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

	Miles de Euros	
	2012	2011
Dotaciones total inmovilizado	166.131	112.193
Aplicaciones total inmovilizado	-	(22.731)
Total deterioro/aplicaciones	166.131	89.462

Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros	906	620
Ingresos por dividendos de FCC	827	1.736
Otros ingresos financieros	7	154
Total ingresos financieros	1.740	2.510
Gastos financieros:		
Gastos formalización préstamos	(6.969)	(6.989)
Intereses de deudas	(57.303)	(69.332)
Gastos coberturas	(11.627)	(2.265)
Gastos financieros activados (Notas 4.c)	457	493
Total gastos financieros	(75.442)	(78.093)
Cancelación de instrumentos derivados	-	16
Variación en instrumentos derivados	(134)	(4.710)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(134)	(4.694)
Aplicación del deterioro de la participación financiera SFL (Nota 9)	61.630	54.180
Aplicación/(Deterioro)participación financiera Abix Service, S.L.U. (Nota 8)	(4.747)	1.311
Deterioro participación financiera Torre Marenstrum, S.L. (Nota 9)	(2.923)	(1.464)
Deterioro participación financiera Asentia Gestión, S.L.U (Nota 9)	(3)	(1)
Deterioro participación FCC (Nota 12)	(20.504)	-
Dotación otras responsabilidades (Nota 14)	(155.767)	-
Otros deterioros	(111)	(119)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(122.425)	53.907
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(196.261)	(26.370)

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Ejercicio 2012

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

Con fecha 22 de octubre de 2012, la Sociedad ha firmado dos contratos de arrendamiento con la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U. por el uso de las oficinas y aparcamientos situados en Paseo de la Castellana 52 y José Abascal 56, por importe de 12.674 euros al mes. La vigencia de dichos contratos es hasta el 31 de diciembre de 2015.

Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Servicios Prestados	Ingresos/(gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos recibidos
Torre Marenostrom, S.L.	153	-	-	372
Inmocaral Servicios, S.A.U.	54	-	-	-
Asentia Project, S.L.U.	380	-	178	-
Abix Service, S.L.U.	40	(2.230)	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	-	-	52.227
Riofisa, S.A.U.	300	-	-	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	(11.226)	-	-
Calyon, Sucursal en España	-	(11.177)	-	-
Eurohypo AG, Sucursal en España	-	(11.543)	-	-
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	136	2.695	-
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	(10.826)	-	-
Total	927	(46.866)	2.873	52.599

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad firmó los siguientes contratos por prestación de servicios con sus filiales:

- Contrato de gestión ("*management fees*") firmado durante el ejercicio 2011 por el que la Sociedad factura los servicios prestados en concepto de gestión administrativa, de recursos humanos, de sistemas de la información y otros, por un importe anual total de 774 miles de euros a las siguientes sociedades: Inmocaral Servicios, S.A.U., Asentia Project, S.L.U., Abix Service, S.L.U. y Riofisa, S.A.U.
- Contrato de arrendamiento, firmado el 2 de abril de 2011, por el uso, por parte de Asentia Project, S.L.U., de las oficinas sitas en Paseo de la Castellana 52 (Madrid) y en Diagonal 530 (Barcelona), por un importe anual total de 178 miles de euros.

Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Ejercicio 2012

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

Ejercicio 2011

Activo/(Pasivo)	Miles de Euros							
	Créditos concedidos no corrientes (Nota 9)	Cuentas a cobrar Corrientes	Créditos por Efecto impositivo corrientes	Deudas con empresas del grupo no corrientes	Deuda bruta con entidades de crédito (Nota 15)	Deudas con empresas del Grupo corrientes	Comisiones e intereses financieros (Nota 15)	Derivados a largo plazo – Activo (Nota 10)
Torre Marenstrum, S.L.	-	15	-	-	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	5	800	(75)	-	-	-	-
Asentia Project, S.L.U.	-	143	1.555	(29)	-	28	-	-
Grupo Riofisa	-	59	10.775	(1.528)	-	9	-	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	-	-	-	(11)	-	(72)	-	-
Abix Service, S.L.	1.050	23	-	(38.694)	-	-	-	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	-	-	-	(365.265)	-	(99)	1.485
Calyon, Sucursal en España	-	-	-	-	(355.237)	-	(97)	221
Eurohypo AG, Sucursal en España	-	-	-	-	(365.100)	-	(99)	386
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	-	-	-	(354.171)	-	(113)	624
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	1	-	-	-	-	-	557
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	47
Total	1.050	246	13.130	(40.337)	(1.439.773)	(35)	(408)	3.320

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2012 y 2011 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Inmobiliaria Colonial, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):	874	853
Dietas:	303	341
Dietas Consejeros	285	321
Dietas adicionales del Presidente	18	20
Remuneraciones fijas:	905	895
Retribución Consejeros	500	500
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	175	175
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	110	110
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	120	110
Total	2.082	2.089
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	1.127	1.114

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

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad tiene contratado un seguro de Responsabilidad Civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad por importe de 561 y 864 miles de euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2009 la Sociedad contrató una póliza de seguro sobre las obligaciones convertibles en acciones con vencimiento a 5 años que supuso en el ejercicio 2010 un desembolso de 382 miles de euros.

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

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

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2012 y 2011 está formado por 10 hombres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finalmente, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, dos miembros del Consejo de Administración, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Retribución a la alta dirección-

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas. El total de retribuciones devengadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 977 y 967 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, dietas y otras retribuciones.

La alta dirección está formada por 2 hombres y 2 mujeres al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

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

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 los actuales y antiguos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en cumplimiento con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, han declarado que han mantenido participaciones en el capital u ostentado cargos en los Consejos de Administración de las sociedades detalladas en el siguiente cuadro, las cuales tienen por objeto social actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad que el desarrollado por Inmobiliaria Colonial, S.A.

Persona	Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
D. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Presidente del Consejo de Administración	0,00%
D. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
	SIIC de París, S.A.	Consejero	0,00%
	Asentia Invest, S.L.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	0,00%
	Asentia Project, S.L.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	0,00%
	Abix Service, S.L.	Representante del Administrador Único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	0,00%
D. José María Sagardoy Llonis	Ninguna	Ninguna	-
D. Manuel Fernando Menéndez López	Ninguna	Ninguna	-
D. Carlos Gramunt Suárez	Ninguna	Ninguna	-
D. Jean-Luc Ransac	Foncière des Régions	-	0,00%
	Icade	-	0,00%

Persona	Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
D. Alain Chetrit	Ninguna	Ninguna	-
D. Alberto Ibáñez González	Ninguna	Ninguna	-
D. Javier Faus Santasusana	Ninguna	Ninguna	-
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,00%
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Ninguna	Ninguna	-

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

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

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

21. Otra información

Personal

El número de personas empleadas a 31 de diciembre de 2012, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre	
	2012	
	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	7	4
Técnicos titulados y Mandos intermedios	10	7
Administrativos	13	33
TOTAL	30	44

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2012, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	Nº Medio de empleados
	2012
Direcciones Generales y de Área	11
Técnicos titulados y Mandos intermedios	16
Administrativos	47
Total	74

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2012 y 2011, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	Deloitte, S.L.	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Servicios de Auditoría	359	364
Servicios Relacionados con Auditoría	4	7
Otros servicios (*)	162	115
TOTAL	525	486

(*) Incluye 15 y 17 miles de euros en concepto de traducciones, del ejercicio 2012 y 2011, respectivamente.

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

Gestión del capital: Política y objetivos

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

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

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

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

La estrategia de la Sociedad incide en la focalización de mercados y productos que aporten valor a la Sociedad.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 9). Las cuentas anuales adjuntas están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total de reservas consolidadas junto con la prima de emisión, los valores propios, los otros instrumentos de patrimonio y los ajustes por cambios de valor de los instrumentos financieros derivados y de los activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2012 asciende a un importe de 172.328 miles de euros, la pérdida consolidada atribuible asciende a 1.129.005 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 7.253.460 y 225.293 miles de euros, respectivamente.

22. Período medio de pago a los proveedores

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

	Miles de Euros					
	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio					
	2012			2011		
	Importe	%	% número de facturas	Importe	%	% número de facturas
Realizados dentro del plazo máximo legal	14.673	55%	68%	38.743	60%	76%
Resto	11.945	45%	32%	25.875	40%	24%
Total pagos del ejercicio	26.618	100%	100%	64.618	100%	100%
PMP (días) de pagos fuera del plazo máximo legal	107			98		
PMPE (días) de pagos	32			13		
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	2.079			2.564		

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

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

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

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

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

ANEXO I

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

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

(*) Los datos corresponden a 30-06-2012.

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

Continuación

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

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

Continuación

2012	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 20)				Coste
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucarest (Rumanía)	10	(477)	(56)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	21.030	(16.432)	(5.762)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	46.700	(30.902)	(2.550)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-

2011	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y otros	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 20)				Coste
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenostrum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	13.304	531	-	372	55%	-	-	26.894
Asentia Gestión, S.L.U. (anteriormente denominada Acrostic Invest, S.L.U)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	9	(1)	-	-	100%	-	-	13
Abix Service, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	869	3.501	(506)	-	-	100%	-	-	8.663
Asentia Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	-	-	-	-	100%	-	-	3
SOCIEDADES DEL GRUPO SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	93.058	1.116.229	42.547	-	52.227	53,45%	-	-	1.378.716
Segpim, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	39	165	1.953	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	153	16	322	-	-	-	100%	Segpim	-
SB1, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	(11)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	(10)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	(10)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	2	(2)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	94.872	-	4.149	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	15.000	2.862	1.495	-	-	-	50%	SFL	-
SC Parchamps	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(883)	989	-	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Pargal	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	9.120	(11.231)	2.405	-	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Parhaus	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(7.795)	1.895	-	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Parchar	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	21	(410)	(171)	-	-	-	50%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	-	(351)	1.494	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	56.934	101.249	9.093	-	-	-	100%	SFL	-
SP SIIC PARIS	24, place Vendôme - 75001 Paris (Francia)	68.104	756.805	62.408	-	-	-	30%	SFL	-

2011	Domicilio	Miles de Euros				Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado				Coste
SOCIEDADES DEL GRUPO									
ASENTIA PROJECT, S.L.U.									
Asentia Project, S.L.U. (*)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	35.042	105.871	(132.590)	(26.053)	100%	-	-	351.210
Inmocaral Servicios, S.A.U.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid	9.015	1.700	(337)	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º 07003 Palma de Mallorca	2.944	11.443	(298)	-	-	69,97%	Riofisa S.A.U. 50% / Asentia Project, S.L.U. 19,97%	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3.333	14.733	(2.989)	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
-SOCIEDADES DEL GRUPO									
RIOFISA, S.A.U.:									
Riofisa S.A.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	8.973	189.371	(50.830)	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
Riofisa Este, S.L.U. (antes Riofisa Procarn, S.L.)	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	18.991	(486)	(3.875)	-	-	100%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Sur, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	12.000	(7.817)	(6.168)	-	-	50,10%	Riofisa, S.A.U	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	34.825	4.104	(2.374)	-	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	300	77	(25)	-	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	15.582	(8.211)	364	-	-	69,30%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	13.703	(5.886)	67	-	-	100%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Internacional, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	80.944	(31.573)	(6.202)	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.-99,99% / Riofisa Internacional, S.L. 0,01%	-
Riofisa Sema, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	88	(40)	(2)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	15	(6)	(3)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Goldale Real Estate, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest	10.000	(14.156)	(1.484)	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Masterange Immobiliare, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	500	(7.555)	(1.340)	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucarest (Rumanía)	10	(426)	(71)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre	21.030	(14.665)	(1.768)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	TZUM 6th office 0602 (Sofia)	46.700	(25.827)	(5.075)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
	TZUM 6th office 0602 (Sofia)								

Las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., a excepción de las sociedades Asentia Gestión, S.L.U. (anteriormente denominada Acrostic Invest, S.L.U.) y Asentia Invest, S.L.U., que no han sido auditadas por estar exentas de acuerdo con la normativa vigente. (*) Sociedad cabecera de un subgrupo que mantiene participación sobre el 100% de Riofisa, S.A.U, Inmocaral Servicios, S.A.U. y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Participación clasificada como actividad discontinuada (Nota 11). Los datos referidos a las sociedades del Grupo han sido obtenidos de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 011. En el caso de Grupo SFL, cuya sociedad matriz es Sociéte Foncière onnaise, S.A. que cotiza en el mercado de París, son auditados conjuntamente por Deloitte y PricewaterhouseCoopers. Los estados financieros del Grupo Riofisa a 31 de diciembre de 2011 han sido auditados por Deloitte S.L.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

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

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Entorno macroeconómico

Economía Mundial

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

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

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

Zona Euro

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

El ámbito en el que se ha producido un mayor progreso es el externo. El déficit por cuenta corriente de la periferia, que alcanzó el 6,7% del PIB en 2008, bajó hasta el 1,7% en 2012 según las previsiones de la Comisión Europea (CE). Ello es resultado, en parte, de la caída de la demanda interna en estos países pero, también, de las mejoras en la competitividad en precios que se están consiguiendo. Además, esta corrección se está llevando a cabo sin que los países del centro hayan impulsado políticas expansivas de su demanda interna, lo que habría hecho el proceso más llevadero. La corrección de los desequilibrios internos también está bien encaminada, pero la delicada situación económica que atraviesa la periferia hace que sea algo más lenta. Su déficit fiscal, que se

situó en el 8,8% del PIB en 2009, descendió hasta el 5,2% en 2012 según las previsiones de la CE. Se situaría, por lo tanto, solo 2,2 puntos porcentuales por encima del límite fijado en los criterios de Maastricht. Para llevar a cabo este ajuste, además, se está teniendo que lidiar con el fuerte aumento de los costes de financiación derivados, en parte, de las tensiones financieras. Mientras en la mayoría de países de la periferia el gasto en intereses de la deuda supera el 4% del PIB, en los países del centro se sitúa alrededor del 2%. El proceso de desapalancamiento de los países periféricos también parece encauzado, pero el ajuste pendiente en esta materia es todavía considerable y limitará la capacidad de recuperación a medio plazo. En este sentido, parece contradictoria la actuación de los países del centro, que pese a tener unos niveles de endeudamiento sustancialmente inferiores a los de la periferia, también están llevando a cabo un proceso de desapalancamiento.

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

España

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

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

Situación del mercado

Mercado de alquiler España

Barcelona

En el mercado de oficinas de Barcelona, el volumen contratado durante el cuarto trimestre ha descendido hasta un 35% comparado con el trimestre anterior, alcanzando los 40.300 m². El volumen total acumulado asciende a 199.000 m² durante todo el ejercicio 2012, lo que supone un descenso del 26% si se compara con el ejercicio 2011. Por lo que respecta a la ubicación, los volúmenes de contratación más elevados del año se han registrado en el centro ciudad y en las nuevas áreas de negocio. En estas dos zonas se encuentra el 63% de la superficie contratada.

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

La tasa de disponibilidad media en Barcelona asciende a un 13,8% para todo el mercado y en la zona prime se sitúa en el 9,4%. Para el año 2013 están previstos 62.000 m² de oferta nueva especulativa centrada en 5 proyectos, una oferta futura un tanto reducida.

En las zonas prime, las rentas de oficinas durante este último trimestre, se han mantenido estables, con una renta máxima de 18,00€/m²/mes. En el resto de zonas la tendencia continúa a la baja. El descenso medio de rentas máximas en Barcelona en 2012 ha sido del 6,45%. Mientras que en Paseo de Gracia / Diagonal no ha llegado al 3%. La Periferia es la zona que ha sufrido más, con una bajada del 10,40%.

Madrid

El volumen de transacciones durante este último trimestre ha sido algo mejor que los últimos trimestres, superando los 73.000 m² contratados. Sin embargo, comparado con el mismo período de años anteriores, tenemos que remontarnos a mediados de los años 90 para encontrar niveles parecidos. La ausencia de operaciones mayores de 5.000 m² durante 2012 ha ocasionado que el volumen de contratación se haya limitado, por lo que se espera que el 2013 mejore gracias a la posible materialización de operaciones de gran volumen. Si en los trimestres anteriores, ya se confirmaba la presencia dominante en la zona CBD, cabe destacar, que durante el cuarto trimestre del ejercicio, el 60% de la demanda de oficinas se encuentra en la zona CBD.

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

Por primera vez desde el año 2009, la renta Prime en Madrid se ha mantenido constante durante el trimestre en 24,25 €/m²/mes debido a la disminución de producto de calidad en la mejor zona. Por su parte, los máximos del resto de las zonas siguieron disminuyendo suavemente debido a la falta de transacciones, y pese a la existencia de productos de buena calidad. Podemos afirmar que la zona más estable es la zona Prime y se espera para finales de 2013 una estabilización más duradera.

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

Hechos más significativos

Introducción

En este contexto macroeconómico y sectorial, los hechos más significativos de Inmobiliaria Colonial, S.A. han sido los siguientes:

El total de ingresos por rentas alcanza los 68.494 miles de euros. Adicionalmente la compañía ha realizado ventas de activos por un importe de 20.300 miles de euros.

El margen de venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material es negativo por importe de 2.530 miles de euros.

Una vez descontadas las amortizaciones y provisiones, la compañía alcanza una pérdida de 120.486 miles de euros.

El resultado financiero neto alcanza un importe negativo de 196.261 miles de euros, importe que ha venido determinado principalmente por los intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas y por los intereses de deudas con entidades de crédito cuyo importe ha ascendido a un gasto de 75.442 miles euros. Adicionalmente se ha registrado un deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros por importe negativo de 122.425 miles de euros, atribuible al deterioro de las participaciones en empresas del grupo así como a las provisiones de riesgos y gastos en cobertura de determinadas contingencias vinculadas con el subgrupo Asentia.

El resultado después de impuestos, procedente de operaciones continuadas alcanza un resultado negativo de 837.243 miles de euros.

Negocio de Alquiler

La superficie en explotación a diciembre de 2012 asciende a 377.303m², con un porcentaje de ocupación del 75,4% (76,5% en Barcelona y 74,5% en Madrid).

Durante el año 2012 la división de patrimonio ha revisado/renovado contratos que representan una superficie total de 72.994m² sobre rasante (el 23% de la superficie sobre rasante en explotación a diciembre de 2011).

2. Evolución previsible

Mercado de Alquiler

La previsión para la evolución de las rentas en 2013 continúa siendo que se mantendrán ciertos descensos, si bien éstos dependerán de las variables macroeconómicas. Según algunos *brokers*, el mercado de oficinas madrileño podría haber tocado fondo en 2012 debido a la difícil situación de España en el contexto de la crisis del euro. El ejercicio 2013 será un año de transición, en el que se prevé que la situación podría empezar a mejorar.

3. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

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

4. Investigación y desarrollo

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

5. Acciones Propias

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

6. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio.

7. Otros aspectos

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

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

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

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores

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

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

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

d) Cualquier restricción al derecho de voto

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

e) Los pactos parasociales

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

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

Nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración

Véanse apartados B.1.19 y B.1.20 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012.

Modificación de Estatutos sociales de la Sociedad Dominante

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

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

Poderes de los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

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

Poderes relativos a la posibilidad de emitir y recomprar acciones

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

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

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

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

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

8. Informe anual de Gobierno Corporativo

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