

INFORME DE AUDITORÍA DE BALANCE DE SITUACIÓN

A los Accionistas de
Inmobiliaria Colonial, S.A.
(por encargo del Consejo de Administración):

1. Hemos auditado el balance de situación intermedio al 31 de octubre de 2013 de Inmobiliaria Colonial, S.A. y las notas explicativas al mismo. Los Administradores son responsables de la formulación del citado balance de situación intermedio y de sus notas explicativas, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad (que se identifica en la Nota 2.b de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el citado balance de situación y las notas explicativas 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 del balance de situación 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, el balance de situación intermedio al 31 de octubre de 2013 adjunto expresa, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 31 de octubre de 2013, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.i de las notas explicativas adjuntas, que indica que Inmobiliaria Colonial, S.A. está negociando con sus principales acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su endeudamiento y extender el vencimiento de su deuda. En el marco de dicho proceso, los Administradores de la Sociedad están valorando diferentes alternativas que permitan optimizar la estructura de capital y financiera reduciendo el nivel de endeudamiento, entre ellas la posibilidad de aumentar el capital y/o de vender activos, incluida la venta total o parcial de su participación en SFL. Asimismo, según se indica en la Nota 2.i, la Sociedad está manteniendo diversas conversaciones con diferentes inversores con el objetivo de evaluar un posible aumento de capital para suscribir acciones de una participación no de control de Inmobiliaria Colonial, S.A.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad tienen previsto convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas, con el objetivo de someter a su aprobación, entre otros aspectos: una reducción del capital social para incrementar las reservas voluntarias mediante la reducción del valor nominal de cada una de las acciones de la Sociedad (véase Nota 2.a), así como sendos aumentos del capital social, por aportaciones dinerarias y por compensación de créditos, ambos realizados mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias.

Dado que a la fecha de formulación de este balance de situación no ha culminado el proceso de reestructuración de la deuda que tiene como vencimiento principal el 31 de diciembre de 2014 y ante la posibilidad de incumplimiento al 31 de diciembre de 2013 de una de las ratios financieras a las que está sujeto dicho préstamo, lo que daría lugar a que pudiese ser exigible por los acreedores, los Administradores de la Sociedad han optado por clasificar el importe pendiente del préstamo sindicado, que asciende a 1.759 millones de euros, como pasivo corriente (véase Nota 15). En consecuencia, al 31 de octubre de 2013, el fondo de maniobra, sin considerar los activos y pasivos mantenidos para la venta, es negativo por importe de 1.852 millones de euros. Asimismo, con el objeto de reconocer los posibles impactos que pudieran derivarse de la eventual refinanciación de la deuda, los Administradores de la Sociedad han optado por reconocer en el epígrafe "Proveedores" del balance de situación adjunto, una provisión de 17 millones de euros correspondiente a una estimación de diversos costes asociados al proceso de refinanciación anteriormente descrito y que se materializarán una vez que éste concluya satisfactoriamente.

Del resultado final de estas negociaciones dependerá la continuidad de las operaciones de la Sociedad, la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación adjunto. A la fecha de este informe existe una incertidumbre significativa sobre cuál puede ser el resultado final de este proceso y consecuentemente el impacto en los estados financieros.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692


Rafael Abella

19 de diciembre de 2013



Inmobiliaria Colonial, S.A.

Notas explicativas correspondientes al
Balance de situación al 31 de octubre de
2013.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE OCTUBRE DE 2013

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.10.13	31.12.12	PASIVO	Notas de la Memoria	31.10.13	31.12.12
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-	Nota 5	164	253	FONDOS PROPIOS-		345.409	437.893
Aplicaciones informáticas		164	253	Capital-		225.919	225.918
Inmovilizado material-	Nota 6	10.366	11.079	Capital escriturado		225.919	225.918
Terrenos y construcciones		17.931	17.970	Prima de emisión-		109	102
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.285	1.409	Reservas-		1.083.500	1.083.616
Deterioro Inmovilizado material		(8.850)	(8.300)	Legal y estatutarias		5.080	5.080
Inversiones inmobiliarias-	Nota 7	985.720	1.101.569	Otras reservas		1.078.420	1.078.536
Terrenos		872.914	993.706	Acciones y participaciones en patrimonio propias-		(38.280)	(38.280)
Construcciones e instalaciones		294.084	340.258	Resultados negativos de ejercicios anteriores-		(837.243)	-
Inmovilizado en curso y anticipos		143.799	76.018	Resultado del período/ejercicio- (Pérdidas)		(93.470)	(837.243)
Deterioro inversiones inmobiliarias		(325.077)	(308.413)	Otros instrumentos de patrimonio neto-		4.874	4.874
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-	Nota 9	1.157.608	1.153.825	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(8.232)	(15.780)
Instrumentos de patrimonio del grupo		1.405.824	1.414.289	Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Créditos a empresas	Notas 9 y 18	75.129	3.894	Operaciones de cobertura		(8.232)	(15.780)
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas		(323.345)	(264.358)	Total patrimonio neto	Nota 13	337.177	422.113
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 9	36.215	36.915				
Derivados	Nota 10	30	83	PASIVO NO CORRIENTE:			
Otros activos financieros no corrientes		36.185	36.832	Provisiones no corrientes-	Nota 14	67.119	155.944
Activos por impuesto diferido-	Nota 17	323.270	330.032	Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal		136	146
Total activo no corriente		2.513.343	2.633.673	Otras provisiones		66.983	155.798
				Deudas no corrientes-		182.718	1.944.640
				Deudas con entidades de crédito	Nota 15	168.433	1.937.844
				Derivados	Nota 10	7.540	-
				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 16	6.745	6.796
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 18	42.059	40.964
				Pasivos por impuesto diferido y otras deudas con Administraciones Públicas-	Nota 17	109.437	110.381
				Total pasivo no corriente		401.333	2.251.929
ACTIVO CORRIENTE:							
Activos no corrientes mantenidos para la venta-	Nota 11	147.592	99.952	PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		7.695	6.771	Provisiones no corrientes mantenidos para la venta-	Nota 11	70.000	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		5.927	3.781	Provisiones corrientes-	Nota 14	1.350	-
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 18	119	337	Deudas corrientes-	Nota 15	1.808.929	61.617
Deudores varios	Nota 12	2	2	Deudas con entidades de crédito	Nota 10	1.799.837	47.483
Anticipos a proveedores		192	182	Derivados		9.056	14.134
Personal		9	6	Otros pasivos financieros no corrientes		36	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	1.446	2.463	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 18	689	583
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 18	2.085	4.556	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		80.690	62.166
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes		2.085	4.556	Proveedores		60.381	33.429
Inversiones financieras corrientes-		887	13.121	Acreeedores varios		1.107	987
Instrumentos de patrimonio corrientes	Nota 12	21	12.255	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	19.202	27.750
Créditos a empresas		866	866	Periodificaciones a corto plazo-		991	13
Periodificaciones a corto plazo-		-	1	Total pasivo corriente		1.962.649	124.379
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 15	29.557	40.347	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.701.159	2.798.421
Tesorería		29.557	40.347				
Total activo corriente		187.816	164.748				
TOTAL ACTIVO		2.701.159	2.798.421				

Las Notas 1 a 20 y el Anexo descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 31 de octubre de 2013.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Notas explicativas al
balance de situación
al 31 de octubre de 2013

1. Actividad de la Sociedad

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

Con 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 las presentes notas explicativas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

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

2. Bases de presentación del balance

a) Objeto por el que se formulan el balance de situación a 31 de octubre de 2013 y las notas explicativas adjuntas

El balance de situación y las notas explicativas adjuntas se formulan, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, con el objetivo de que sirva de base para la operación de reducción de capital descrita en la Nota 2.i.

b) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

El balance de situación y las notas explicativas 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) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El 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.

c) Imagen fiel

El balance de situación a 31 de octubre de 2013 y las notas explicativas 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 y de la situación financiera de la Sociedad. Este balance y las notas explicativas, que han sido formulados por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2013.

d) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado este balance de situación al 31 de octubre de 2013 y las notas explicativas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dicho balance de situación y sus correspondientes notas explicativas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración del balance de situación y las notas explicativas 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 más significativos se refieren a:

- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.i).
- 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 a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 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 periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

f) Comparación de la información

La información contenida en el balance de situación al 31 de octubre de 2013 y en sus notas explicativas se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2012.

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación y del estado de cambios en el patrimonio neto (Nota 13) 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 explicativas.

h) Corrección de errores

En la elaboración del balance de situación adjunto y de las notas explicativas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

i) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha incurrido, durante el presente y anteriores ejercicios, en pérdidas significativas como consecuencia, fundamentalmente, del saneamiento de los créditos fiscales activados en ejercicios anteriores, de las provisiones registradas en cobertura de garantías financieras entregadas al subgrupo Asentia, del deterioro de los activos inmobiliarios y de la carga financiera asociada al endeudamiento con entidades de crédito lo que ha supuesto una reducción significativa de su patrimonio neto contable, ascendiendo éste a 337.177 miles de euros al 31 de octubre de 2013.

A la fecha de formulación del balance de situación al 31 de octubre de 2013, la Sociedad sigue negociando con sus principales bancos acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su endeudamiento y extender el vencimiento de su deuda. En el marco de dicho proceso, los Administradores de la Sociedad están valorando diferentes alternativas que permitan optimizar la estructura de capital y financiera reduciendo el endeudamiento, entre ellas, la posibilidad de aumentar capital y/o vender activos, incluida la venta total o parcial de su participación en SFL. En este sentido, la Sociedad está

manteniendo diversas conversaciones de manera independiente con diferentes inversores al objeto de valorar un posible aumento de capital para suscribir acciones representativas de una participación no de control de Inmobiliaria Colonial, sin que la Sociedad haya adoptado decisión firme alguna y vinculante sobre un posible aumento de capital. Al respecto, las ofertas recibidas para la suscripción de acciones representativas de una participación no de control de la Sociedad están condicionadas, entre otros aspectos, a que se llegue a un acuerdo previo con los acreedores para la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad.

En este contexto, el Consejo de Administración tiene previsto convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas con el fin de someter a aprobación los siguientes aspectos:

- Reducción de capital social con la finalidad de incrementar las reservas voluntarias. La reducción de capital se llevaría a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones (Nota 2.a),
- Aumento de capital social por aportaciones dinerarias mediante la emisión de acciones con previsión de suscripción incompleta,
- Aumento de capital social por compensación de la totalidad o parte de los créditos correspondientes a todas o parte de las entidades financieras acreedoras del préstamo sindicado, con previsión de suscripción incompleta.

Las propuestas de acuerdo relacionadas con los aumentos de capital previstos, se encuentran sujetas al cumplimiento de determinadas condiciones.

Adicionalmente, según se indica en la Nota 15 de las notas explicativas adjuntas, al 31 de octubre de 2013 los Administradores de la Sociedad, ante la posibilidad de incumplimiento de la ratio financiera (LtV) asociada al contrato de financiación sindicada al 31 de diciembre de 2013, han registrado en el pasivo corriente del balance de situación la totalidad de la deuda asociada al citado préstamo y que asciende a 1.759.320 miles de euros. Por ello, al 31 de octubre de 2013, el fondo de maniobra de la Sociedad, sin considerar los epígrafes "Activos y pasivos 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, es negativo por importe de 1.852.425 miles de euros.

3. Aplicación del resultado

Dado el objeto del balance de situación al 31 de octubre de 2013 y las notas explicativas adjuntas, los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de aplicación de resultados, al tratarse de un período intermedio.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración del balance de situación al 31 de octubre de 2013 y sus notas explicativas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

Fondo de comercio -

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

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

Aplicaciones informáticas -

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

b) Inmovilizado material

Inmuebles para uso propio -

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

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

Otro inmovilizado -

Los bienes incluidos dentro del epígrafe "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 la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

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 en el período de diez meses finalizado el 31 de octubre de 2013 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el ejercicio	
31 de octubre de 2013:		
Costes financieros capitalizados	42	3,06%
31 de diciembre de 2012:		
Costes financieros capitalizados	457	3,47%

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

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

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

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina, semestralmente, esto es, al 30 de junio y al 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente (Jones Lang LaSalle, tanto para los ejercicios 2013 y 2012), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las

advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

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

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

Las rentabilidades estimadas 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, al cierre de 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	6,39	6,37
Total cartera	6,04	6,37
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	6,30	6,31
Total cartera	6,00	6,27

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2013					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Madrid –					
Cartera en explotación	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Total cartera	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50

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

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

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2013(*)	1.155.180	47.931	(44.327)
Diciembre 2012	1.219.778	50.887	(49.153)

(*) No incluye la valoración de los aparcamientos del Complejo inmobiliario Centro Norte vendido con fecha 31 de octubre de 2013 (Nota 11).

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 octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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

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

e) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

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

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En aquellos casos en los que el patrimonio neto es negativo se registran los correspondientes deterioros de los créditos entregados, si los hubiera, y si aún el valor neto excediese dichos importes se registraría la correspondiente provisión en el pasivo, siempre y cuando exista responsabilidad y compromiso de desembolso por parte de la Sociedad.

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 neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se

reconocen directamente en 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, que incluyen componentes como el riesgo de crédito, impago o liquidez. A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

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

Los Administradores de la Sociedad han estimado la consideración del riesgo de crédito en la valoración de la cartera de derivados, sin que de la misma se haya desprendido impacto significativo al 31 de octubre de 2013, atendiendo, fundamentalmente, al vencimiento previsto en el corto plazo de la mayoría de los instrumentos de cobertura contratados.

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

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

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

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.

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 octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

h) Moneda funcional

El presente balance de situación y las notas explicativas 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 cuyo 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 del balance de situación y sus notas explicativas 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.

El balance de situación y sus notas explicativas 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 el balance de situación sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas, 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 octubre de 2013 no existe registrada provisión alguna por este concepto.

m) Pagos basados en acciones

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

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

La Sociedad 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.

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) *Transacciones con vinculadas*

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el período de diez meses finalizado el 31 de octubre de 2013 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Coste aplicaciones informáticas	Amortización aplicaciones informáticas	Total
Saldo a 1 de enero de 2012	4.651	(4.509)	142
Adiciones o dotaciones	204	(93)	111
Saldo a 31 de diciembre de 2012	4.855	(4.602)	253
Adiciones o dotaciones	-	(89)	(89)
Saldo a 31 de octubre de 2013	4.855	(4.691)	164

Al cierre del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013 y al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 4.472 y 4.419 miles de euros, respectivamente.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el período de diez meses finalizado el 31 de octubre de 2013 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

31 de octubre de 2013

	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	46	-	6.434
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.515	-	-	1.515
Otro inmovilizado	1.590	101	(9)	1.682
Total coste	28.713	147	(9)	28.851
Amortizaciones:				
Construcciones	(1.250)	(39)	-	(1.289)
Instalaciones técnicas	(5.334)	(145)	-	(5.479)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.291)	(58)	-	(1.349)
Otro inmovilizado	(1.459)	(68)	9	(1.518)
Total amortizaciones	(9.334)	(310)	9	(9.635)
Deterioro:	(8.300)	(550)	-	(8.850)
Total neto	11.079	(713)	-	10.366

31 de diciembre de 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

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 30 de junio de 2013 (Nota 4.c), 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 550 miles de euros. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 1.951 miles de euros.

Al cierre del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013 y al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 6.866 y 6.211 miles de euros, respectivamente.

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

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el periodo de diez meses finalizado el 31 de octubre de 2013 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

31 de octubre de 2013

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste:				
Terrenos	993.706	-	(120.792)	872.914
Construcciones	323.208	286	(37.801)	285.693
Instalaciones	277.267	3.733	(24.093)	256.907
Inversiones inmobiliarias en curso	76.018	5.638	62.143	143.799
Total coste	1.670.199	9.657	(120.543)	1.559.313
Amortizaciones:				
Construcciones	(74.346)	(5.930)	8.160	(72.116)
Instalaciones	(185.871)	(13.256)	22.727	(176.400)
Total amortizaciones	(260.217)	(19.186)	30.887	(248.516)
Deterioro:	(308.413)	(31.126)	14.462	(325.077)
Total neto	1.101.569	(40.655)	(75.194)	985.720

31 de diciembre de 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

Movimientos del ejercicio 2013

Las adiciones del período terminado al 31 de octubre de 2013 corresponden principalmente a las inversiones realizadas en la rehabilitación de dos inmuebles en Madrid (Castellana 43 y Alfonso XII) por importe de 4.062 y 1.673 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente se han realizado inversiones en diversos inmuebles por importe de 3.922 miles de euros.

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

Por su parte, al cierre del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013, la Sociedad ha traspasado el inmueble ubicado en la calle Serrano Galvache de Madrid al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance de situación adjunto ya que se prevé recuperar su valor en libros mediante su enajenación en el corto plazo (Notas 11 y 14).

Movimientos del ejercicio 2012

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

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

Otra información

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

Ubicación	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de octubre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de octubre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de octubre de 2013	31 de diciembre de 2012
Barcelona	176.178	184.582	49.617	30.023	225.795	214.605
Madrid	184.281	236.945	15.434	8.440	199.715	245.385
Resto España	458	458	-	-	458	458
	360.917	421.985	65.051	38.463	425.968	460.448

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

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 30 de junio del 2013 (Nota 4.c) se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 31.126 miles de euros al 31 de octubre de 2013. Por su parte, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 141.075 miles de euros.

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

La Sociedad mantiene inmuebles con un valor neto contable al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 de 217.675 y 304.661 miles de euros, respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 15. La realización de las inversiones inmobiliarias, salvo las registradas en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", se encuentra sujeta a la autorización previa por parte de los bancos acreedores.

Al 31 de octubre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que siguen en uso por importe de 83.893 y 70.588 miles de euros, respectivamente.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. Al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

8. Arrendamientos

Al cierre del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013 y al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de octubre de 2013	31 de diciembre de 2012
Menos de un año	50.841	59.294
Entre uno y cinco años	93.994	114.792
Más de cinco años	31.067	39.207
Total	175.902	213.293

Las rentas generadas por dos activos sitios 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. Al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantiene cuentas a cobrar registradas con Abix Service, S.L.U. por importe de 6.112 y 3.894 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 18).

Adicionalmente las rentas generadas por un activo sitio en Madrid se encuentran pignoradas en garantía del préstamo hipotecario mantenido con la Sareb, anteriormente mantenido con Bankia (Nota 15).

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 del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013 y al cierre del ejercicio 2012 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Inversiones financieras no corrientes	
	31/10/2013	31/12/2012
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:		
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas	1.151.496	1.149.931
Préstamos y partidas a cobrar	6.112	3.894
Total	1.157.608	1.153.825
Inversiones financieras no corrientes:		
Préstamos y partidas a cobrar	30.501	30.501
Derivados	30	83
Fianzas	5.684	6.331
Total	36.215	36.915

Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas -

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

A 31 de octubre de 2013

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo				
Coste:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	1.378.716	-	(7.970)	1.370.746
Torre Marenostrum, S.L.	26.894	-	(495)	26.399
Abix Service, S.L.U.	8.663	-	-	8.663
Asentia Gestión, S.L.U.	13	-	-	13
Asentia Invest, S.L.U.	3	-	-	3
Total coste	1.414.289	-	(8.465)	1.405.824
Deterioro:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	(252.183)	-	10.907	(241.276)
Torre Marenostrum, S.L.	(4.387)	-	3	(4.384)
Abix Service, S.L.U.	(7.783)	(880)	-	(8.663)
Asentia Gestión, S.L.U.	(5)	-	-	(5)
Total deterioro	(264.358)	(880)	10.910	(254.328)
Total neto	1.149.931	(880)	2.445	1.151.496

A 31 de diciembre de 2012

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

La información relacionada con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se detalla en el Anexo I de este balance de situación y sus notas explicativas.

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 pertenecientes al Grupo SFL) que se dedican a la comercialización de inmuebles y a la prestación de servicios.

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

El valor razonable de la participación en SFL se ha determinado sobre la base del *Net Asset Value* (NAV) publicado por SFL al 30 de junio de 2013, que ascendía a 45,86 euros por acción, ajustado por la variación de los fondos propios de la sociedad participada entre los meses de junio y octubre. La cotización media de las acciones de SFL durante el mes de octubre de 2013 ha sido de 39,13 euros por acción. Al cierre del período de diez meses terminado al 31 de octubre de 2013, se ha registrado la reversión parcial del deterioro de valor de la participación financiera mantenida en la sociedad SFL, por importe de 9.498 miles de euros con el fin de ajustar el valor de la participación a su valor razonable al 31 de octubre de 2013. Durante el ejercicio 2012, se registró la reversión del deterioro de valor de dicha participación financiera por importe de 61.630 miles de euros.

Al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, las participaciones mantenidas en SFL y Torre Marenostrum, 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., y Riofisa, S.A.U., se encuentran pignoradas en garantía de los préstamos mantenidos por Asentia Project, S.L.U. Por su parte, la participación financiera mantenida en Abix Service, S.L.U., se encuentra pignorada en garantía de las deudas con entidades de crédito mantenidas por dicha sociedad. Asimismo, la participación indirecta en la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., se encuentra pignorada en garantía de las deudas con entidades de crédito mantenidas por dicha sociedad.

Préstamos y partidas a cobrar empresas del Grupo y asociadas-

El desglose de los préstamos y partidas a cobrar con empresas del Grupo y asociadas al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/10/2013	31/12/2012
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo		
Coste:		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	69.017	-
Abix Service, S.L.U.	6.112	3.894
Total coste	75.129	3.894
Deterioro:		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	(69.017)	-
Total deterioro	(69.017)	-
Total neto	6.112	3.894

Como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad participada DUE firmada con fecha 20 de junio de 2013, y con el objetivo de eliminar cualquier obligación y recurso existente para la Sociedad en relación con la citada deuda, se ha formalizado la concesión de una financiación adicional a la citada sociedad participada por importe de 64.527 miles de euros, estructurada mediante diversas operaciones de acuerdo con lo descrito en la Nota 14 de las notas explicativas adjuntas.

Asimismo, y de acuerdo con lo previsto en el citado acuerdo de refinanciación, la Sociedad ha concedido un crédito adicional a DUE 2009, S.L. por importe de 4.490 miles de euros con el objetivo de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE1 y que se corresponden con los trabajos ejecutados por la sociedad participada durante el periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013.

Al respecto, la Sociedad mantenía registrada al 31 de diciembre de 2012 una provisión por importe de 85.000 miles de euros en cobertura de las garantías entregadas por la Sociedad a la entidad financiera de la sociedad participada DUE 2009, S.L. dado que se estimaba la ejecución de las mismas en el corto plazo (Nota 14). Durante el ejercicio 2013, y una vez formalizada la operación de concesión de crédito anteriormente descrita, se han traspasado 69.017 miles de euros de la citada provisión a la partida "Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas" para ajustar el valor del crédito concedido a su valor recuperable, una vez se ha considerado la situación patrimonial de la citada sociedad participada (Nota 14). Por ello, al 31 de octubre de 2013 la misma se encuentra íntegramente deteriorada.

Otros activos financieros no corrientes-

El epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación adjunto, recoge la cuenta a cobrar mantenida con los anteriores accionistas de la Sociedad correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y fiscal de los elementos aportados en la ampliación de capital, de fecha 29 de junio de 2006, descrita en la Nota 1 y suscrita mediante la aportación no dineraria de determinados activos. Dicha cuenta por cobrar, que asciende a 61.001 miles de euros, será asumida por los anteriores accionistas en el momento del devengo del Impuesto sobre Sociedades. Dichas cuentas a cobrar se encuentran garantizadas 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 registró un deterioro por importe de 30.501 miles de euros como consecuencia de la desfavorable evolución de las valoraciones de los activos aportados y la consecuente reducción de la carga fiscal asociada a cada uno de ellos.

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. La Sociedad está actualmente en proceso de refinanciación de su deuda, tal que le permita garantizar la estabilidad financiera y la liquidez suficiente para atender sus obligaciones.
- **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 limitar las posibles oscilaciones del coste financiero.
- **Riesgos de contraparte:** la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.

- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. En este sentido, la Sociedad mantiene negociaciones con sus principales entidades acreedores financieros con la finalidad de revisar los términos de su deuda financiera, con vencimiento, principalmente, en diciembre de 2014 (Nota 2.i).
- 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 octubre de 2013 y 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 1,16% y 1,39%, respectivamente, con un nivel de protección máximo en 2,92%, tanto al 31 de octubre de 2013 como al 31 de diciembre de 2012.

La vida media de la cartera de coberturas de la Sociedad a 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es de 1,2 y 1,7 años, respectivamente.

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 octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, incluyendo los instrumentos financieros contratados, siendo el impacto analizado antes de efecto fiscal, en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como en el patrimonio neto el siguiente:

31 de octubre de 2013

Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto (*) Aumento/(Disminución)
-50pb	(35)
-25pb	(32)
+25pb	128
+50pb	418
+75pb	895
+100pb	1.580

(*) miles de euros

31 de diciembre de 2012

Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto (*) Aumento/(Disminución)
-50pb	(1.163)
-25pb	(622)
+25pb	952
+50pb	2.343
+75pb	4.187
+100pb	6.467

(*) miles de euros

Instrumentos financieros derivados –

A 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene contratados instrumentos financieros de cobertura por un nominal de 1.834.300 y 1.725.000 miles de euros respectivamente, siendo la ratio de cobertura efectiva del 89,69% y del 87,07%, respectivamente. A continuación se detalla el valor razonable a 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre 2012:

31 de octubre de 2013

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	(6.845)
Swap (step-up amortizado)	BBVA	3,30%	2018	134.300	(9.751)
Cap	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	-
Cap	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	2
Cap	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	7
Cap	Eurohypo	2,50%	2014	150.000	2
Cap	CaixaBank	2,50%	2014	100.000	2
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	140.000	1
Cap	CaixaBank	3,25%	2014	50.000	1
Cap	RBS	2,50%	2014	250.000	6
Cap	RBS	3,25%	2014	140.000	2
Cap	RBS	1,875%	2014	150.000	7
Total a 31 de octubre de 2013				1.834.300	(16.566)
- Con terceros:				684.300	(16.594)
- Con vinculadas: (Nota 18)				1.150.000	28

31 de 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 18)				1.300.000	83

Al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 el 92,68% y el 100%, respectivamente, del nominal de la cartera de derivados de la Sociedad, cumple con los requisitos de la Norma de Valoración de Instrumentos Financieros del Plan General de Contabilidad, por lo que las diferencias de valoración de mercado (MtM) entre períodos se contabilizan en el patrimonio neto.

Al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 el impacto acumulado en el patrimonio neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados es negativo por importe de 8.232 y 15.780 miles de euros, respectivamente (Nota 13).

Como consecuencia del acuerdo de la refinanciación de la deuda entre la entidad BBVA y las sociedades Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U, Inmobiliaria Colonial y Asentia Project, la Sociedad se ha subrogado en la posición del contrato de cobertura de Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. con dicha entidad financiera. La valoración de mercado a la fecha de la firma del contrato era de 11.787 miles de euros (Nota 14).

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

A 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el valor de mercado de los instrumentos financieros de cobertura asciende a 16.596 y 14.134 miles de euros de pasivo financiero, 30 y 83 miles de euros de activo financiero, incluyendo 172 miles de euros de cupón corrido a pagar a 31 de diciembre de 2012.

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

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

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

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

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

11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el período de diez meses finalizado el 31 de octubre de 2013 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

31 de octubre de 2013

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o aplicaciones	Trasposos (Nota 7)	Saldo final
Coste inversiones inmobiliarias	221.320	925	(73.271)	110.105	259.079
Amortizaciones inversiones inmobiliarias	(22.262)	-	10.746	(20.449)	(31.965)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(99.106)	(3.351)	37.397	(14.462)	(79.522)
Total inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta:	99.952	(2.426)	(25.128)	75.194	147.592
Participaciones financieras:					
Coste	3	-	-	-	3
Deterioro	(3)	-	-	-	(3)
Total participaciones financieras mantenidas para la venta:	-	-	-	-	-
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	99.952	(2.426)	(25.128)	75.194	147.592

31 de diciembre de 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 participaciones financieras mantenidas para la venta:	-	-	-	-	-
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	144.810	(22.032)	(22.826)	-	99.952

Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta

Movimientos del ejercicio 2013

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

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

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

Asimismo durante el periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013, se ha traspasado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" el inmueble ubicado en la calle Serrano Galvache de Madrid. En relación con el citado activo, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente una provisión por importe de 4.070 miles de euros para hacer frente a los costes derivados de su futura venta, la cual, los Administradores estiman se realizará en el corto plazo.

El citado inmueble garantiza un préstamo hipotecario por importe de 70.000 miles de euros registrado en el epígrafe "Pasivos no corrientes mantenidos para la venta" al 31 de octubre de 2013 y con vencimiento previsto para el 19 de febrero de 2016.

En este sentido, la Sociedad ha formalizado un acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), para la transmisión en el corto plazo del inmueble anteriormente descrito, que supondría, la cancelación de la totalidad de la deuda mantenida con dicha entidad.

Movimientos del ejercicio 2012

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

Otra información

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 30 de junio del 2013 (Nota 4.c) se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta por importe de 3.351 miles de euros al 31 de octubre de 2013. Por su parte, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012 se registró una pérdida del deterioro de valor de dichos activos por importe de 23.105 miles de euros.

La Sociedad mantiene inmuebles registrados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" con un valor neto contable al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 de 101.902 y 26.792 miles de euros respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 15.

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

La Sociedad de acuerdo con el plan de negocio aprobado por los Administradores, ha continuado durante el ejercicio 2013 con su compromiso de venta de los citados activos y mantiene esfuerzos para completar su enajenación en un plazo inferior a un año.

Participaciones financieras mantenidas para la venta

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

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

Según se indica en la Nota 14, al 31 de octubre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantiene registrada una provisión de 66.931 y 155.767 miles de euros, respectivamente, en el epígrafe "Provisiones para riesgos y gastos" del balance de situación adjunto, en cobertura las garantías financieras entregadas al subgrupo Asentia (Nota 4.k).

12. Inversiones financieras corrientes y otros deudores

Inversiones financieras corrientes-

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe a 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Inversiones financieras corrientes	
	31/10/2013	31/12/2012
Inversiones financieras corrientes:		
Instrumentos de patrimonio corrientes	21	12.255
Otros	866	866
Otros deudores:		
Coste	152.189	152.189
Deterioro	(152.189)	(152.189)
Total	887	13.121

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

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

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

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

Otros deudores-

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

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

13. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, el capital social estaba representado por 225.918.009 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

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

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

En consecuencia, al 31 de octubre de 2013, el capital social estaba representado por 225.918.690 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

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

31 de octubre de 2013

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

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

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

31 de diciembre de 2012

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

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

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

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

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

Asimismo, la Sociedad emitió en el ejercicio 2010, *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.

Reservas voluntarias

La Sociedad tiene registradas reservas voluntarias por importe de 1.078.439 miles de euros de las cuales 47.948 miles de euros tienen la consideración de indisponibles, según el acuerdo de la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2011.

Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 son las siguientes:

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

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

Otros instrumentos de patrimonio neto

Como consecuencia de lo establecido en el acuerdo de reestructuración de 14 de septiembre de 2008, la Sociedad procedió a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad por importe de 1.310.797 miles de euros, correspondientes a 13.107.965 obligaciones convertibles, cuyo vencimiento se fijó en cinco años y seis meses desde la fecha de emisión, de las que, al 31 de octubre de 2013 se encuentran pendientes de conversión 15.184 obligaciones. Con fecha 14 de marzo de 2014 la totalidad de las obligaciones convertibles pendientes quedarán totalmente amortizadas.

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

Tramo libre	Número de obligaciones pendientes	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados (Miles de euros)
31 de octubre de 2013	15.184	1.921	74
31 de diciembre de 2012	15.245	1.929	-

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad resultarían 79.804 nuevas acciones.

Con fecha 28 de diciembre de 2012, la Sociedad elevó a público el incremento del valor nominal de las obligaciones como consecuencia de la capitalización de los intereses devengados durante el último periodo de interés iniciado el 30 de diciembre de 2011 y que 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 10).

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

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2012	(26.512)
Cambios en el valor razonable de las coberturas	2.822
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta	7.910
Saldo a 31 de diciembre de 2012	(15.780)
Cambios en el valor razonable de las coberturas	7.548
Saldo a 31 de octubre de 2013	(8.232)

Movimiento del patrimonio neto

El movimiento del epígrafe de "Patrimonio neto" del período de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013 y del período terminado a 31 de diciembre de 2012, se detalla a continuación:

a) *Estado de ingresos y gastos reconocidos (en miles de euros)*

	31/10/2013	31/12/2012
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	(93.470)	(837.243)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	7.548	4.031
Efecto impositivo	-	(1.209)
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	-	(12.594)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	7.548	(9.772)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	-	20.504
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	20.504
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(85.922)	(826.511)

b) Estado total de cambios en el patrimonio neto (en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de Valor: instrumentos financieros	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2011	225.918	93	1.066.869	(36.786)	(1.413)	18.287	2.445	(7.910)	(18.602)	1.248.901
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(837.243)	-	7.910	2.822	(826.511)
Operaciones con accionistas:										
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	-	9	(16)	-	-	-	(9)	-	-	(16)
Distribución de resultados	-	-	16.874	-	1.413	(18.287)	-	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	(1.494)	-	-	1.233	-	-	(261)
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(111)	-	-	-	111	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2012	225.918	102	1.083.616	(38.280)	-	(837.243)	3.780	-	(15.780)	422.113
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(93.470)	-	-	7.548	(85.922)
Operaciones con accionistas:										
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	1	7	(42)	-	-	-	(7)	-	-	(41)
Distribución de resultados	-	-	-	-	(837.243)	837.243	-	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	-	-	-	1.027	-	-	1.027
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(74)	-	-	-	74	-	-	-
Saldo 31 de octubre de 2013	225.919	109	1.083.500	(38.280)	(837.243)	(93.470)	4.874	-	(8.232)	337.177

14. Provisiones y contingencias

Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes del balance de situación 31 de octubre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

	Miles de Euros				
	Corrientes	No corrientes			Total
		Provisiones con el personal	Provisiones para impuestos	Provisiones para riesgos	
Saldo a 1 de enero de 2012	-	5	1.364	7.031	8.400
Dotaciones	-	154	-	155.767	155.921
Retiros	-	(13)	(1.364)	(7.000)	(8.377)
Saldo a 31 de diciembre de 2012	-	146	-	155.798	155.944
Dotaciones	1.350	-	-	21	21
Retiros	-	(10)	-	(19.819)	(19.829)
Traspasos (Notas 9)	-	-	-	(69.017)	(69.017)
Saldo a 31 de octubre de 2013	1.350	136	-	66.983	67.119

A 31 de octubre de 2013, 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. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad procedió al pago de dicha sanción.

Provisión para riesgos y gastos-

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

a) Conversión warrants

Las sociedades participadas 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 correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad registró en el epígrafe “Provisiones no corrientes” del balance de situación, una provisión por importe de 41.777 miles de euros, con el fin de cubrir el valor razonable de las garantías entregadas, mediante los *warrants de Asentia Project* descritos en el párrafo anterior. El importe de la provisión se determinó a partir del número de acciones de la Sociedad que deberían ser entregadas (22.916.667 acciones), valoradas a su valor razonable, determinado a partir del NAV inmobiliario de Inmobiliaria Colonial S.A. al cierre del ejercicio anterior. Al cierre del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013, la Sociedad ha revertido 14.345 miles de euros asociados a la citada provisión de acuerdo con la evolución del NAV Inmobiliario a la fecha de cierre, quedando una provisión por dicho concepto por importe de 27.432 miles de euros.

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

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

Con fecha 19 de febrero de 2010, y dentro del “Acuerdo Marco de Refinanciación” de Inmobiliaria Colonial, S.A., se alcanzaron determinados acuerdos con la entidad BBVA, que contemplaban la ampliación del préstamo mencionado hasta un importe de 23.000 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 cubriera la totalidad del préstamo, el cual fue contratado con fecha 31 de marzo de 2010. A 31 de diciembre de 2012, el saldo total dispuesto ascendía a 152.003 miles de euros.

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

Con fecha 20 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla) firmaron un nuevo convenio urbanístico de 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. Dicho convenio ha sido aprobado definitivamente durante el ejercicio 2013.

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

Con fecha 20 de junio de 2013, la citada sociedad participada, junto con las sociedades Asentia Project, S.L.U. e Inmobiliaria Colonial, S.A. han llegado a un acuerdo con la entidad financiera que ha supuesto, entre otros, la cancelación de 74.325 miles de euros de deuda financiera (que incluye la valoración de un swap de tipo de interés), que a la fecha de refinanciación ascendía a 166.420 miles de euros, así como la eliminación de cualquier obligación y recurso existente para la Sociedad en relación con la citada deuda, limitándose únicamente el recurso a la sociedad participada Asentia Project, S.L.U. a la prenda de las participaciones sociales que ésta mantiene en Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

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

- Concesión de financiación subordinada a DUE por parte de la Sociedad, por importe de 64.527 miles de euros, obtenida mediante:
 - Subrogación de la Sociedad en la posición contractual de DUE 2009 bajo el contrato de cobertura, con valor aproximado de 11.787 miles de euros (Nota 10).
 - Transmisión al BBVA de 143.765 acciones mantenidas en la sociedad participada SFL por importe de 6.513 miles de euros (Nota 9).
 - Transmisión al BBVA de dos inmuebles propiedad de la Sociedad y ubicados en la calle Samontá de Sant Joan Despí (Barcelona), ascendiendo el importe de la operación a 17.662 miles de euros (Nota 11).
 - Concesión de financiación adicional a la Sociedad por parte del BBVA por importe de 28.566 miles de euros (Nota 15), de los cuales 18.000 miles cuentan con garantía hipotecaria sobre un inmueble en Barcelona y 10.566 miles de euros son obligatoriamente convertibles en acciones de la Sociedad sujeto al cumplimiento de determinadas circunstancias.
- La sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. ha formalizado una ampliación de capital en DUE 2009 mediante una aportación dineraria por importe de 10.473 miles de euros. Dichas aportaciones dinerarias se han obtenido de la enajenación de diversas viviendas propiedad de Asentia Project, S.L.U. a la entidad de crédito BBVA.

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

- Hasta un máximo de 20.000 miles de euros que se utilizará para conceder financiación a DUE 2009 con el objetivo de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE1. Dicha financiación será dispuesta por la Sociedad a medida que DUE acredite la ejecución de los trabajos de urbanización.
- Importe de 10.000 miles de euros destinados a la financiación de las obras de rehabilitación del inmueble de Travessera de Gràcia y al pago de los intereses asociados.

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

Como consecuencia de la firma de la citada operación de reestructuración, la Sociedad ha reconocido el derecho de crédito derivado de la concesión de la financiación adicional a DUE por importe de 64.527 miles de euros anteriormente descrita (Nota 9).

La provisión para riesgos y gastos al cierre del ejercicio por este concepto corresponde íntegramente a los costes de urbanización de la UE-1 que deberán ser asumidos por la Sociedad, hasta un importe máximo de 20.000 miles de euros, importe que se encontraba incluido en la provisión para riesgos y gastos al 31 de diciembre de 2012. Según se ha indicado anteriormente la Sociedad ha obtenido una línea de financiación del BBVA para cubrir dichas partidas. Al 31 de octubre de 2013 se ha dispuesto de 4.490 miles de euros, que han sido íntegramente concedidos a la sociedad participada DUE 2009, S.L. (Notas 9 y 15).

Finalmente, al 31 de octubre de 2013, la Sociedad ha reclasificado 69.017 miles de euros que a 31 de diciembre de 2012 figuraba como provisión para riesgos y gastos a la partida "Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas" para ajustar el valor del crédito concedido a su valor recuperable, una vez se ha considerado la situación patrimonial de la citada sociedad participada.

c) Otras garantías

De acuerdo con la garantía financiera concedida a una entidad financiera del subgrupo Asentia, la Sociedad tenía la obligación de destinar el exceso de caja obtenido en una futura venta del activo de la Sociedad, sito en la calle Serrano Galvache de Madrid y una vez cancelada la deuda financiera asociada al citado activo, al repago de la deuda contraída por las sociedades Asentia Project, S.L. y Riofisa S.A.U. (hasta un máximo de 40.000 miles de euros). En este sentido, y de acuerdo con la situación patrimonial de Asentia Project, S.L. al cierre del ejercicio 2012, los Administradores de la Sociedad consideraron probable la ejecución de las mismas, por lo que registraron 28.990 miles de euros correspondientes a la diferencia entre el valor recuperable del activo, determinado a partir de tasaciones realizadas por terceros expertos independientes, y el importe del préstamo asociado a dichos activos, que asciende a 70.000 miles de euros.

Durante el periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013, la Sociedad ha revertido 5.000 miles de euros de la citada provisión, atendiendo a la evolución negativa del valor de mercado del activo en cuestión durante el 2013, minorándose por ello el hipotético exceso de caja obtenido en una futura venta del inmueble y en consecuencia la obligación de repago para la Sociedad por las garantías otorgadas, tal como se indica en la Nota 11.

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. Dentro del acuerdo de accionistas firmado entre ambas compañías, la Sociedad se compromete a comprar las acciones a Prédica, a requerimiento de ésta, en caso de renuncia al régimen SIIC por parte de SFL, de exclusión de cotización de las acciones de SFL en el mercado de París o de una profunda reorientación de la actividad de SFL. El precio de la compraventa será el de mercado en el momento de la transmisión.

Activos contingentes

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

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

Otras contingencias

La Sociedad tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21.799 miles de euros que están registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar". Inmobiliaria Colonial S.A. tiene depositado en el Juzgado aval bancario por el precio pendiente de pago. A la fecha de formulación de las presentes notas explicativas del balance de situación a 31 de octubre de 2013, están pendientes de resolución determinados recursos de apelación presentados, si bien los asesores al cargo de este asunto estiman que el riesgo para la Sociedad derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.

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

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

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

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

Con fecha 25 de marzo de 2013 se notificó a Colonial la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial que declaraba terminado el procedimiento por carencia sobrevenida de objeto revocando la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia y absolviendo a Colonial de las pretensiones instadas en su contra sin imposición de costas. Monteverde interpuso recurso extraordinario por infracción procesal contra la citada sentencia.

Con fecha 10 de junio de 2013, la Audiencia Provincial ha dictado Decreto declarando finalizado el procedimiento y firme la sentencia por no haber presentado Monteverde el justificante de autoliquidación de la tasa judicial preceptivo para la interposición de su recurso. En el mes de julio de 2013, el juzgado de primera instancia ha procedido al archivo del expediente.

A 31 de octubre de 2013, la Sociedad ha procedido a dar de baja del balance de situación el importe del anticipo y el deterioro del valor asociado a éste.

15. Deudas con entidades de crédito

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

31 de octubre de 2013

	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos:	46.958	28.523	9.109	24.014	51.646	55.450	168.742	215.700	
- con terceros	46.958	28.523	9.109	24.014	51.646	55.450	168.742	215.700	
Préstamos sindicados	1.759.320	-	-	-	-	-	-	1.759.320	
- con terceros	656.848	-	-	-	-	-	-	656.848	
- con vinculadas (*)	1.102.472	-	-	-	-	-	-	1.102.472	
Comisiones e intereses	1.807	1	-	-	-	-	1	1.808	
- con terceros	1.391	1	-	-	-	-	1	1.392	
- con vinculadas	416	-	-	-	-	-	-	416	
Gasto formalización									
Deudas	(8.248)	(101)	(98)	(95)	(16)	-	(310)	(8.558)	
Total	1.799.837	28.423	9.011	23.919	51.630	55.450	168.433	1.968.270	
- con terceros	696.949	28.423	9.011	23.919	51.630	55.450	168.433	865.382	
- con vinculadas (Nota 18)	1.102.888	-	-	-	-	-	-	1.102.888	

(*) Con posterioridad al cierre del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013, la entidad Royal Bank of Scotland (representada en el accionariado de la Sociedad a través de HM Treasury (Nota 13)) ha formalizado la venta de su posición acreedora, por lo que la citada deuda, ha dejado de tener la consideración de saldo con partes vinculadas.

31 de diciembre de 2012

	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos:	35.893	74.898	43.345	25.689	64.948	22.250	231.130	267.023	
- con terceros	35.893	74.898	43.345	25.689	64.948	22.250	231.130	267.023	
Préstamos sindicados	-	1.714.163	-	-	-	-	1.714.163	1.714.163	
- con terceros	-	295.170	-	-	-	-	295.170	295.170	
- con vinculadas	-	1.418.993	-	-	-	-	1.418.993	1.418.993	
Comisiones e intereses	18.811	-	-	-	-	-	-	18.811	
- con terceros	3.448	-	-	-	-	-	-	3.448	
- con vinculadas	15.363	-	-	-	-	-	-	15.363	
Gasto formalización									
Deudas	(7.221)	(7.139)	(116)	(100)	(94)	-	(7.449)	(14.670)	
Total	47.483	1.781.922	43.229	25.589	64.854	22.250	1.937.844	1.985.327	
- con terceros	32.120	362.929	43.229	25.589	64.854	22.250	518.851	550.971	
- con vinculadas (Nota 18)	15.363	1.418.993	-	-	-	-	1.418.993	1.434.356	

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.

Préstamos –

A 31 de octubre de 2013, la Sociedad mantiene préstamos con garantía hipotecaria de las inversiones inmobiliarias y de activos mantenidos para la venta, por importe de 275.133 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2012, el importe ascendía a 258.690 miles de euros.

A la fecha de formulación del presente balance de situación y de sus notas explicativas, la Sociedad ha cerrado acuerdos con algunas entidades financieras, con las que mantiene préstamos bilaterales, para la fijación de un nuevo calendario de pagos para las cuotas con vencimiento previsto en el ejercicio 2013, con el fin de adecuar dichos vencimientos a las disponibilidades de tesorería de la Sociedad.

Al cierre del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013, existe un préstamo hipotecario vinculado a dos inmuebles descritos (Nota 8), que se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieras. A la fecha de formulación del presente balance de situación los Administradores no estiman el incumplimiento del citado ratio al cierre del ejercicio.

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

	Miles de Euros			
	31 de octubre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Deuda	Valor de mercado del activo(**)	Deuda	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (*) – Patrimonio (Notas 7 y 11)	275.133	321.713	258.690	331.452
Total	275.133	321.713	258.690	331.452

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

(**) El valor de mercado corresponde a las tasaciones realizadas por Jones Lang LaSalle a 30 de junio de 2013.

La Sociedad tiene dispuesto adicionalmente un préstamo sin garantía hipotecaria por importe de 10.566 miles de euros a 31 de octubre de 2013.

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 8.434 miles de euros, mantenido con la SAREB (anteriormente mantenido con Bankia) por Asentia Project, S.L.U., y la deuda de Riofisa, S.A.U. por importe de 9.993 miles de euros, así como con prenda sobre la renta de dicho inmueble. De acuerdo en lo descrito en la Nota 14 de las notas explicativas adjuntas, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 23.990 miles de euros, en relación con la citada garantía, habida cuenta de la situación patrimonial de las sociedades participadas.
- La Sociedad garantiza la deuda senior de la sociedad participada Abix Service, S.L.U. (49.746 miles de euros a 31 de octubre de 2013) 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 Abix Service, S.L.U. incluye el cumplimiento de la ratio financiera Loan to Value (LtV) que deberá 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.

A 31 de octubre de 2013 la citada ratio se sitúa por encima del 85%, por lo que en virtud de los acuerdos adquiridos en el contrato de financiación de dicho préstamo, la Sociedad destina las rentas obtenidas en el 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 (Nota 8).

En relación con la ratio financiera, calculada como el cociente de los ingresos por alquileres del inmueble de la sociedad dependiente entre los costes financieros del préstamo y los importes del principal pagados en el periodo, la cual debía de ser igual o superior a 1, la Sociedad Abix Service, S.L. firmó un acuerdo con fecha 27 de diciembre de 2012 que la exime del cumplimiento de dicha ratio financiera mientras la Sociedad siga aportando fondos para el pago de los intereses y de las amortizaciones parciales. Consecuentemente, a 31 de octubre de 2013, el incumplimiento de dicha ratio no supone el vencimiento anticipado del préstamo.

- Según se indica en la Nota 14, y tras la reestructuración de la deuda de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., la Sociedad ha cancelado sus obligaciones de aportar fondos para cubrir las necesidades de tesorería de su sociedad dependiente en caso de producirse desviaciones en el proyecto inmobiliario de dicha sociedad.

Préstamo Sindicado –

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

	Miles de Euros			
	31 de octubre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Colonial -</i>				
Facility A – Tramo 1	1.626.710	1.626.710	1.626.710	1.626.710
Pik Penalty – Tramo 1	-	61.409	-	-
Facility A – Tramo 2	70.482	70.482	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 Revolving(*)	48.384	(442)	48.384	(447)
Pik Penalty – Tramo 3	-	1.161	-	-
Total financiación sindicada de Colonial	1.745.576	1.759.320	1.762.994	1.714.163

(*) A los efectos del cómputo del nominal dispuesto, la Sociedad presenta el importe dispuesto del Tramo 3 Revolving del Facility A minorado por el saldo de la cuenta corriente restringida, por importe de 31.197 y 31.202 miles de euros, al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012. El remanente al 31 de octubre de 2013, por importe de 442 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 octubre de 2013 de cuenta restringida.

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

1. Tramo A1: Deuda *senior* por importe de 1.650.012 miles de euros, garantizado mediante (i) garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios sitos en territorio español por importe de 1.414.540 miles de euros (Nota 7), (ii) garantía pignoraticia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad, (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad obtenidos de la venta de activos y (iv) garantía pignoraticia sobre las acciones mantenidas por la Sociedad en la sociedad participada Torre Marenostrum. A 31 de octubre de 2013, el importe de este tramo asciende a 1.688.119 miles de euros, de los cuales 61.409 corresponden a los intereses capitalizados.
2. Tramo A2: Deuda por importe inicial de 87.900 miles de euros con garantía de primer rango sobre el 2,1% de las participaciones mantenidas por la Sociedad participada en SFL y las participaciones mantenidas en la sociedad FCC. A 31 de octubre de 2013, el importe de este tramo asciende a 70.482 miles de euros, una vez reducida la amortización parcial realizada por Colonial durante el 2013 por importe de 17.418 miles de euros, asociados a la enajenación de las acciones de FCC (Nota 12).
3. Tramo A3: Tramo Revolving con límite inicial de 62.966 miles de euros. A 31 octubre de 2013, 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 octubre de 2013, están dispuestos 30.755 miles de euros, que se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida en garantía del préstamo sindicado. Asimismo el nominal dispuesto se ha visto incrementado por la capitalización de intereses en 1.161 miles de euros.

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

Según 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 devengaría 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 incorporado como mayor valor de la deuda y no generaría salida de caja alguna.

Durante el ejercicio 2013, 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 2014.

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

De acuerdo en lo descrito en la Nota 2.i a la fecha de formulación del presente balance de situación y sus notas explicativas, la Sociedad sigue negociando con sus principales entidades financieras acreedoras con la finalidad de revisar los términos de su deuda financiera, que vence, principalmente, en diciembre de 2014.

Otros compromisos y restricciones de la financiación sindicada Colonial -

Entre los compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad, y con las excepciones previstas en el propio 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.

A la fecha actual, los Administradores de la Sociedad, ante la posibilidad de incumplimiento de la ratio financiera de LtV al 31 de diciembre de 2013, han registrado la totalidad de la deuda sindicada en el pasivo corriente del balance de situación al 31 de octubre de 2013.

Con el objeto de reconocer los posibles impactos que pudieran derivarse de una eventual refinanciación de la deuda, los Administradores de la Sociedad han optado por reconocer en el epígrafe "Proveedores" del balance de situación adjunto, una provisión de 17 millones de euros correspondiente a una estimación de diversos costes asociados al proceso de reestructuración descrito en la Nota 2.i.

Comisiones e intereses -

El tipo de interés de financiación de la Sociedad para el periodo de 10 meses terminado el 31 de octubre y del ejercicio 2012 ha sido del 3,05% y 3,23%. El *spread* medio de crédito de la Sociedad del periodo de 10 meses terminado el 31 de octubre de 2013 y del ejercicio 2012 se ha situado en 176 y 174 puntos básicos sobre el Euribor, respectivamente.

A 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, los intereses devengados y no pagados ascienden a 2.660 y 18.811 miles de euros, respectivamente. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2012, correspondían a la periodicidad semestral del tipo de interés del préstamo sindicado, que se liquidaron en enero de 2013.

Gastos de formalización de deudas -

La Sociedad ha procedido a registrar durante el periodo terminado el 31 de octubre de 2013 en la cuenta de pérdidas y ganancias 6.063 miles de euros que corresponden principalmente a los costes de formalización del actual préstamo sindicado amortizados durante el periodo. Durante el ejercicio 2012, dicha amortización ascendió a 6.969 miles de euros.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -

Al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 29.557 y 40.347 miles de euros respectivamente. Al 31 de octubre de 2013 no existen saldos pignorados.

16. Otros pasivos financieros no corrientes

Dicho epígrafe recoge, principalmente, el importe correspondiente a las fianzas y depósitos recibidos, que asciende, al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, a 6.745 y 6.796 miles de euros, respectivamente.

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de octubre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de octubre de 2013	31 de diciembre de 2012
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	1.446	2.463	7.867	5.352
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	11.255	22.319
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	80	79
Total saldos corrientes	1.446	2.463	19.202	27.750
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	8.644	9.588
Hacienda Pública, deudora por créditos fiscales	268.878	267.694	-	-
Impuesto diferidos por aportación (Nota 9)	50.067	51.250	49.868	49.868
Impuesto diferido por fusión (Nota 1)	-	-	29.515	29.515
Otros impuestos diferidos	4.325	11.088	21.410	21.410
Total saldos no corrientes	323.270	330.032	109.437	110.381

(*) A 31 de octubre de 2013 incluía 1.777 y 1.969 miles de euros de intereses devengados corrientes y no corrientes, respectivamente (3.846 y 1.175 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2012).

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la sociedad cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal 6/08 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 los ejercicios 2013 y 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 a 31 de octubre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

31 de octubre de 2013

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo de actividades continuadas (antes de impuestos)			(91.822)
Total resultado contable del periodo (antes de impuestos)			(91.822)
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL	12.071	52.126	(40.055)
Gastos ampliación de capital	-	42	(42)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	330	178	152
Sanciones y recargos	138	-	138
Resultado venta participaciones SFL	1.453	1.409	44
Otros	-	23	(23)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	775	-	775
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	9.498	(9.498)
Deterioro cartera FCC	-	65.193	(65.193)
Deterioro cartera Abix Service, Asentia Gestión y Asentia Invest (Nota 9)	880	-	880
Deterioro cartera Torre Marenostrom, S.L. (Nota 9)	-	3	(3)
Amortización fondo de comercio financiero SFL	4	47	(43)
Corrección monetaria deducida fusión	-	330	(330)
Provisiones no deducibles	99.121	91.402	7.719
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	6.851	-	6.851
Gastos financieros no deducibles	123.012	-	123.012
Amortización no deducible	5.875	98	5.777
Otros	110	-	110
Base imponible (resultado fiscal)	250.620	220.349	(61.551)

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

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al período de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013 y ejercicio 2012 por diferencias permanentes corresponde, fundamentalmente, a los dividendos obtenidos de la sociedad dependiente francesa SFL en aplicación de la exención sobre los dividendos procedentes de sociedades no residentes, por importe de 52.127 miles de euros. La sociedad SFL se encuentra acogida al régimen fiscal especial SIIC, que entre otros aspectos establece que aquellos accionistas que ostenten más de un 10% del capital social de una sociedad SIIC y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes al tipo general del impuesto sobre sociedades francesas (33,33%), se verán sometidas a una retención del 20% en sede de la sociedad SIIC. A tal efecto, y para evitar la retención en origen de las rentas SIIC distribuidas vía dividendo, la Sociedad procede a la renuncia parcial de la exención anterior, por importe de 12.071 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 diferencia entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013 y al ejercicio 2012, 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.
- Provisiones fiscalmente no deducibles (Nota 14).

Aplazamientos con Administraciones Públicas-

Con fecha 17 de octubre de 2008, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 30.244 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de la sociedad absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U. (Nota 1). Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. Durante el primer semestre del ejercicio 2013, se ha reconsiderado el calendario de pagos, aplazando a 3 años las cantidades pendientes de pago a la fecha de reconsideración.

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

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

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

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

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

31 de octubre de 2013

	Miles de euros						
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	Total
IVA	1.237	1.237	824	-	-	2.061	3.298
IS 2007	1.686	1.686	1.264	-	-	2.950	4.636
IS 2008	2.025	-	-	-	-	-	2.025
IS 2010	48	-	-	-	-	-	48
AJD Cataluña	2.040	850	-	-	-	850	2.890
AJD Madrid	2.442	814	-	-	-	814	3.256
Total	9.478	4.587	2.088	-	-	6.675	16.153

31 de diciembre de 2012

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

A 31 de octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 se encuentran registrados 3.746 y 5.021 miles de euros de intereses devengados y no liquidados derivados de los aplazamientos anteriormente citados.

Impuestos diferidos de activo y pasivo-

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

31 de octubre de 2013

Impuestos diferidos de Activo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	3.519.509	1.055.852
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	242.683	72.805
Deterioro cartera Asentia Project S.L.U.	1.567.193	470.158
Deterioro cartera Torre Marenostrom, S.L.	4.380	1.314
Deterioro cartera Abix Service, S.L	1.563	469
Anticipado Portillo	167.213	50.164
Gastos financieros no deducibles	193.857	58.157
Amortizaciones no deducibles	5.777	1.733
Otros	192.127	57.638
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.894.302	1.768.290
Por operaciones en grupo fiscal	555.136	166.541
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	555.136	166.541
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	96.687	29.006
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	83.380	25.014
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	1
Total deducciones pendientes	180.070	54.021
Total diferidos de activo	6.629.508	1.988.852
Saldo registrado contablemente	1.077.567	323.270

Impuestos diferidos de Pasivo	Miles de Euros	
	Importe	Efecto impositivo
Por operaciones Grupo fiscal	42.853	12.856
Diferimiento por reinversión	24.326	7.298
Diferido aportación no dineraria	166.227	49.868
Diferido por Fondo comercio financiero	1.503	451
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	79.270	23.781
Total pasivos por impuesto diferido	314.179	94.254
Saldo registrado contablemente	335.977	100.793

31 de diciembre de 2012

Impuestos diferidos de Activo	Miles de euros	
	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	3.402.125	1.020.637
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	252.183	75.655
Deterioro participación FCC (Nota 9)	65.194	19.558
Deterioro cartera Asentia Project S.L.U.	1.567.193	470.158
Deterioro cartera Torre Marenostrom, S.L.	4.382	1.315
Deterioro cartera Abix Service, S.L	683	205
Anticipado Portillo	171.070	51.321
Gastos financieros no deducibles	70.845	21.253
Otros	184.406	55.322
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	5.718.081	1.715.424
Por operaciones en grupo fiscal	541.183	162.355
Total operaciones con sociedades del grupo fiscal	541.183	162.355
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	96.687	29.006
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	83.380	25.014
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	3	1
Total deducciones pendientes	180.070	54.021
Total diferidos de activo	6.439.334	1.931.800
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	72.243	21.673
Total pasivos por impuesto diferido	307.880	92.364
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 octubre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 adjunto recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales de la Sociedad por bases imponibles negativas por importes de 158.479 y 157.296 miles de euros, respectivamente.

En las tablas siguientes se presentan las bases imponibles negativas al 31 de diciembre de 2012, registradas y no registradas, generadas por la Sociedad:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	Bases imponibles	Último ejercicio de compensación
2000	12.979	2018
2001	5.468	2019
2003	140	2021
2004	38.515	2022
2005	36	2023
2006	25.053	2024
2007	356.235	2025
2008	1.272.908	2026
2009	887.018	2027
2010	653.512	2028
2011	270.814	2029
2012	415.203	2030
Total	3.937.881	

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

	Miles de Euros
Agregado de bases imponibles negativas individuales:	3.937.881
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(526.584)
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.172)
Total bases imponibles negativas	3.402.125
- Registradas contablemente	896.260
- No registradas contablemente	2.505.865

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

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

En este sentido, los compromisos de reinversión de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 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 octubre de 2013, las deducciones por reinversión pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Ejercicio de generación	Miles de Euros	
	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
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
	25.014	

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por otras deducciones -

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

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	No registradas	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008	7.863	2015
	2009	286	2016
	2010	274	2017
	2011	355	2018
	2012	202	2019
Deducción por formación	2009	1	2024
		29.007	

Recuperación de los impuestos diferidos de activo–

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

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

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

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

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)

Al 31 de octubre de 2013 se estima que las hipótesis consideradas en el plan de negocio del ejercicio anterior, se ajustan a la situación actual de Colonial.

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 octubre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 el saldo de impuestos diferidos por dicho concepto asciende a 49.868 miles de euros.

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras -

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

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

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

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

Saldos con sociedades del grupo de consolidación fiscal -

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

31 de octubre 2013

Sociedad	Miles de Euros	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Riofisa, S.A.U	2.008	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	2.008	366

31 de diciembre 2012

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

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

18. Saldos con partes vinculadas

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

31 de octubre de 2013

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)
Sociedad vinculada:								
Torre Marenstrum, S.L.	-	16	-	-	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	6	-	-	-	(69)	-	-
Asentia Project, S.L.U.	-	61	-	-	-	(323)	-	-
Grupo Riofisa	-	32	2.008	-	-	(282)	-	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	69.017	-	-	-	-	(15)	-	-
Abix Service, S.L.	6.112	4	77	(42.059)	-	-	-	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC (*)	-	-	-	-	(373.942)	-	(141)	15
Calyon, Sucursal en España	-	-	-	-	(363.677)	-	(137)	9
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	-	-	-	(362.351)	-	(138)	-
La Caixa	-	-	-	-	(2.502)	-	-	4
Deterioros-								
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	(69.017)	-	-	-	-	-	-	-
Total	6.112	119	2.085	(42.059)	(1.102.472)	(689)	(416)	28

(*) Con posterioridad al cierre del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2013, la entidad Royal Bank of Scotland (representada en el accionariado de la Sociedad a través de HM Treasury (Nota 13)) ha formalizado la venta de su posición acreedora, por lo que la citada deuda, ha dejado de tener la consideración de saldo con partes vinculadas.

31 de diciembre de 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

19. Anticipos y créditos concedidos al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección e información relacionada con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

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 ni para los miembros de la Alta Dirección.

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

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

Con fecha 17 de junio, 3 de julio, 29 de julio, 25 de noviembre y 28 de noviembre de 2013, los consejeros D.Jean-Luc Ransac (consejero dominical representante de Credit Agricole), D.Carlos Gramunt Suárez (consejero dominical representante de La Caixa), D.José Maria Sagardoy Llonis (consejero dominical representante de Banco Popular), D.Alberto Ibáñez González (consejero dominical representante de HM Treasury) y D.Alain Chetrit (consejero dominical representante de Colony) han presentado su dimisión. Con fecha 26 de septiembre de 2013 ha sido nombrado nuevo consejero dominical HDA Conseil, S.A.R.L. representado por D.Henri d'Ambrières.

Asimismo, los 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.

20. Otra información

Personal

El número de personas empleadas a 31 de octubre de 2013, distribuidos por categorías es el siguiente:

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

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

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

Gestión del capital: Política y objetivos

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

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

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

La gestión del capital de la Sociedad y de sus sociedades participadas tiene en cuenta, dichos préstamos participativos, así como lo establecido en el Real Decreto 3/2013, por el que se prorrogan las medidas adoptadas en el Real Decreto 10/2008, según el cual, no se tendrán en cuenta a los efectos de determinar el patrimonio neto mercantil, las pérdidas por deterioro reconocidas en el balance de situación y sus notas explicativas 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). El balance de situación y sus notas explicativas 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 octubre de 2013 asciende a un importe negativo de 19.763 miles de euros, la pérdida consolidada atribuible asciende a 403.273 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 6.822.543 y 177.835 miles de euros, respectivamente.

ANEXO I

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

2013	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenostrom, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	10.349	903	-	771	55%	-	-	26.399
Asentia Gestión, S.L.U. (anteriormente denominada Acrostic Invest, S.L.U.)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	7	(1)	-	-	100%	-	-	13
Abix Service, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	869	(2.664)	(1.225)	-	-	100%	-	-	8.663
Asentia Invest, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	(1)	-	-	-	100%	-	-	3
SOCIEDADES DEL GRUPO										
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	40, rue Washington 75008 París (Francia)	93.058	955.547	27.638	-	52.127	53,14%	-	-	1.370.746
Segpim, S.A.	40, rue Washington 75008 París (Francia)	39	167	771	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	153	15	450	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	80	(15)	(26)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(13)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(14)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	40, rue Washington 75008 París (Francia)	2	(5)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	40, rue Washington 75008 París (Francia)	94.872	-	7.300	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	40, rue Washington 75008 París (Francia)	15.000	2.592	(255)	-	-	-	50%	SFL	-
SCI Parchamps	40, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	2.480	(159)	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Pargal	40, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	(5.486)	4.134	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Parhaus	40, rue Washington 75008 París (Francia)	1.500	(4.054)	2.517	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	1.143	7.278	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	40, rue Washington 75008 París (Francia)	56.934	101.249	8.007	-	-	-	100%	SFL	-
SP SIIC PARIS (*)	24 Place Vendôme 75001 París (Francia)	68.955	632.779	20.826	-	-	-	29,60%	SFL	-

(*) Los datos corresponden a 30-06-2013.

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

Continuación

2013	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 19)				Coste
SOCIEDADES DEL GRUPO ASENTIA PROJECT, S.L.U.										
Asentia Project, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	(468.945)	(124.994)	-	-	100%	-	-	3
Inmocaral Servicios, S.A.U.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	9.015	(882)	(557)	-	-	-	100%	-	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º 07003 Palma de Mallorca (España)	2.944	9.363	(5.901)	-	-	-	69,97%	-	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	4.381	(16.177)	(38.091)	-	-	-	100%	-	-
SOCIEDADES DEL GRUPO RIOFISA, S.A.U. :										
Riofisa, S.A.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	8.973	(35.430)	(97.307)	-	-	-	100%	Asentia Project, S.L.U.	-
Riofisa Este, S.L.U. (antes Riofisa Procam, S.L.)	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	18.991	(13.880)	(16.327)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Sur, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	4.800	(22.214)	(6.669)	-	-	-	50,10%	Riofisa, S.A.U.	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	34.825	(7.987)	(13.288)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U.	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	300	48	(1)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	14.491	(14.226)	(6.988)	-	-	-	69,31%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	13.703	(6.691)	(1.365)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.	-
Riofisa Internacional, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	80.944	(68.794)	(947)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U. Riofisa, S.A.U. - 99,99% / Riofisa Internacional, S.L. 0,01%	-
Riofisa Sema, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	88	(58)	(3)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	15	(11)	(4)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Goldale Real Estate, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2, Bucarest (Rumania)	34.273	(24.326)	(353)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Masterange Imobiliare, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumania)	21.762	(14.246)	(433)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-

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

Continuación

2013	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 20)				Coste
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucarest (Rumania)	10	(541)	(75)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	2 Maria Louiza Blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	21.030	(22.194)	(2.093)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	2 Maria Louiza Blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	46.700	(33.452)	(577)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-

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 Marenstrum, 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 París (Francia)	93.058	1.062.039	(41.972)	-	52.227	53,45%	-	-	1.378.716
Segpim, S.A.	40, rue Washington 75008 París (Francia)	39	166	337	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	153	15	773	-	-	-	100%	Segpim	-
MAUD SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	80	(12)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(11)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	40, rue Washington 75008 París (Francia)	40	(12)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	40, rue Washington 75008 París (Francia)	2	(4)	(1)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	40, rue Washington 75008 París (Francia)	94.872	-	9.137	-	-	-	66%	SFL	-
SAS Parholding	40, rue Washington 75008 París (Francia)	15.000	2.861	(269)	-	-	-	50%	SFL	-
SCI Parchamps	40, rue Washington 75008 París (Francia)	1.558	2.391	88	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Pargal	40, rue Washington 75008 París (Francia)	9.120	(8.826)	3.340	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI Parhaus	40, rue Washington 75008 París (Francia)	1.500	(5.900)	1.847	-	-	-	100%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	1.143	10.446	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	40, rue Washington 75008 París (Francia)	56.934	101.249	10.076	-	-	-	100%	SFL	-
SP SIIC PARIS (*)	24 Place Vendôme 75001 París (Francia)	68.955	610.986	22.435	-	-	-	29,60%	SFL	-

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

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

Continuación

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

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

Continuación

2012	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 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.	-