

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados financieros consolidados
intermedios y Notas explicativas a 30 de
junio de 2009, elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera junto con el informe de
Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS COMPLETOS

A los Accionistas de
Inmobiliaria Colonial, S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros intermedios consolidados de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, correspondientes al período semestral terminado en dicha fecha, así como la memoria adjunta a dichos estados consolidados, todos ellos incluidos en la información financiera semestral correspondiente al primer semestre de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), elaborados y firmados por los administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A., sociedad dominante del Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los citados estados financieros intermedios consolidados, incluidos en la información financiera semestral, en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de la citada información financiera semestral y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Los administradores de la Sociedad Dominante presentan los mencionados estados financieros consolidados incluidos en la información financiera semestral de acuerdo con los principios y normas contables establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios completos y conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. De acuerdo con esta normativa, los administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de ingresos y gastos reconocidos, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al primer semestre del año 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, o al mismo período del ejercicio anterior, según corresponda. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a la información financiera semestral al 30 de junio de 2009. Con fecha 27 de febrero de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Según se indica en la Nota 2.b, Inmobiliaria Colonial, S.A. ("Colonial") firmó con fecha 14 de septiembre de 2008, un acuerdo de reestructuración de su deuda financiera que contemplaba la emisión de obligaciones convertibles, la enajenación del 15,452% de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC"), del 33% de Société Foncière Lyonnaise, S.A. ("SFL"), del 100% de Riofisa, S.A.U. ("Riofisa") y de una serie de activos considerados no estratégicos.

A la fecha actual, han culminado las operaciones de emisión de obligaciones convertibles y de venta de las participaciones en FCC y SFL, así como de venta de algunos activos no estratégicos. Sin embargo, no ha culminado el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa, el cual es causa de vencimiento anticipado del actual contrato de financiación.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante han mantenido negociaciones con los bancos acreedores para la refinanciación de la actual deuda con el objetivo de recapitalizar a Colonial, reducir su endeudamiento y reforzar su estructura financiera que ha culminado el 30 de junio de 2009 con la firma de un acuerdo de intenciones entre la Sociedad y los principales bancos acreedores que, adicionalmente, contempla la no aplicación de determinadas cláusulas de vencimiento anticipado del actual contrato de financiación hasta la finalización del mencionado proceso de reestructuración en los términos previstos en dicho acuerdo.

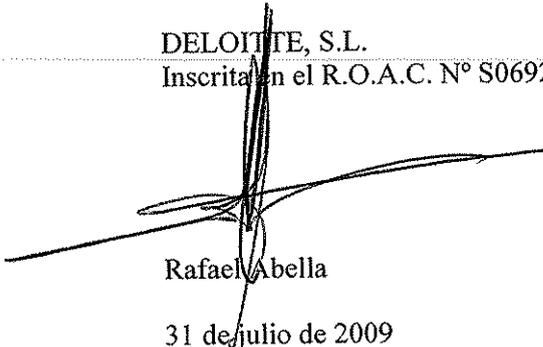
La materialización contractual de dicho acuerdo se encuentra sujeta a la consecución de algunos hitos y a conseguir determinados acuerdos con terceros.

En estas condiciones, la capacidad del Grupo para liquidar los pasivos y recuperar íntegramente el valor de los activos, en particular el fondo de comercio y los créditos fiscales activados (véanse Notas 7 y 23), por los importes y según la clasificación con la que figuran en los estados financieros adjuntos dependerá del éxito de las negociaciones que se están llevando a cabo.

4. Tal y como se indica en las Notas 4, 9, 11 y 14 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, en la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, del inmovilizado concesional y de las existencias se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, por lo que los efectos de dichas estimaciones deben tenerse en consideración en la interpretación de los estados financieros consolidados adjuntos. El impacto neto negativo de la variación en el valor de mercado de los activos ha ascendido a 510 millones de euros, de los que 94 millones de euros se encuentran registrados en el epígrafe "Pérdidas de actividades discontinuadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en el párrafo 3 anterior, los estados financieros intermedios consolidados incluidos en la información financiera semestral a los que se refiere el primer párrafo expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los ingresos y gastos reconocidos, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al período semestral terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la elaboración de estados financieros intermedios completos, que guardan uniformidad con las aplicadas en la elaboración de la información financiera semestral del período terminado el 30 de junio de 2008.
6. El informe de gestión intermedio adjunto correspondiente al primer semestre del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios semestrales presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado

que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de los estados financieros intermedios consolidados incluidos en la información financiera semestral del ejercicio 2009 a los que se refiere el primer párrafo. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes.

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



Rafael Abella

31 de julio de 2009

COLLEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

DELOITTE, S.L.

Any 2009 Núm. 20/09/09191
IMPORT COL·LEGIAL: 88,00 EUR

.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados financieros consolidados
intermedios y Notas explicativas a 30 de
junio de 2009, elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2009 Y A 31 DE DICIEMBRE 2008

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008
Fondo de comercio	7	494.102	494.102	Capital Social		209.466	209.466
Activos intangibles	8	723	1.051	Prima de emisión		3.480.505	3.480.505
Inmovilizado concesional	9	-	-	Reservas		(4.061.303)	14.634
Inmovilizado en curso	9	-	-	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(11.637)	(1.133)
Inmovilizado material	10	45.025	45.138	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta		3.060	
Inversiones inmobiliarias	11	4.763.584	5.300.562	Instrumentos de patrimonio propio		(265.863)	(315.617)
Activos financieros no corrientes	12	13.520	14.653	Otros instrumentos de patrimonio		1.358.314	1.310.797
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	23	716.482	639.887	Resultado del periodo		(363.086)	(3.900.614)
Otros activos no corrientes	13	61.493	61.210	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		349.456	718.038
ACTIVO NO CORRIENTE		6.094.929	6.557.603	Intereses minoritarios		984.536	662.671
				PATRIMONIO NETO	18	1.334.392	1.380.709
				Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	19 y 20	5.997.871	6.847.689
				Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	23	207.889	245.172
				Provisiones no corrientes	22	1.763	1.779
				Otros pasivos no corrientes	21	67.094	174.226
				PASIVO NO CORRIENTE		6.274.617	7.268.868
Existencias	14	1.069.172	1.058.383	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	19 y 20	391.762	268.567
Deudores comerciales y otros	15	48.727	120.636	Acreedores comerciales	21	263.722	315.411
Activos financieros corrientes	16	39.715	7.076	Pasivos por impuestos	23	17.678	35.510
Activos por impuestos	23	16.256	23.079	Provisiones corrientes	22	1.030	1.070
Efectivo y medios equivalentes	19	140.946	113.253	Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta		616.839	890.268
Activos no corrientes mantenidos para la venta	17	1.490.295	2.280.372	PASIVO CORRIENTE		1.291.031	1.510.825
ACTIVO CORRIENTE		2.805.111	3.602.798	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		8.900.040	10.160.401
TOTAL ACTIVO		8.900.040	10.160.401				

Las Notas 1 a 29 y el Anexo I descritas en las notas explicativas a los estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante del balance de situación consolidado intermedio a 30 de junio de 2009.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS INTERMEDIAS
CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS A 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

	Nota	30 de junio de 2009	30 de junio de 2008 DPV
Importe neto de la cifra de negocios	25	216.057	214.900
Coste de las ventas	-	(64.655)	(65.539)
Otros ingresos	25	7.715	8.741
Gastos de personal	25	(13.568)	(15.590)
Otros gastos de explotación	25	(21.346)	(26.740)
Amortizaciones	-	(1.003)	(1.185)
Variación neta de provisiones	25	(2.324)	(1.592)
Resultados netos por ventas de activos	25	(15.442)	6.346
Beneficio de explotación		105.434	119.341
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	11	(433.599)	(394.667)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro		17.718	(359.778)
Ingresos financieros	25	8.323	10.666
Gastos financieros	25	(146.406)	(276.809)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	25	(72.505)	(77.268)
Gastos financieros capitalizados	25	10.241	15.892
Pérdida antes de impuestos		(510.794)	(962.623)
Impuesto sobre las ganancias	23	121.599	189.795
Pérdida consolidada neta de actividades continuadas		(389.195)	(772.828)
Pérdidas de actividades discontinuadas	-	(101.625)	(1.652.499)
Pérdida consolidada neta		(490.820)	(2.425.327)
- Resultado neto del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad:	-	(363.086)	(2.381.010)
- Resultado neto atribuido a intereses minoritarios:	18	(127.734)	(44.317)
Beneficio básico por Acción (Euros)	5	(0,216)	(1,515)

Las Notas 1 a 29 y el Anexo I descritas en las notas explicativas a los estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia a 30 de junio de 2009.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS.
EL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

Importes en miles de euros	30 de junio de 2009	30 de junio de 2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	105.434	120.936
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	1.270	12.670
Variación de provisiones (neto) (+/-)	2.268	3.192
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	15.442	(1.992)
Resultado ajustado	124.414	134.806
Pagos por impuestos (-)	(13.581)	(141.620)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	49.156	(78.999)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(23.456)	318.170
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	1.422	(124.102)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(35.883)	24.839
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	102.072	133.094
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	(28)	(299)
Inmovilizado concesional	-	(6.927)
Activos materiales	(263)	(483)
Inversiones inmobiliarias	(55.958)	(61.470)
Activos financieros	110	2.524
Participaciones, activos financieros y otros	-	(1.610)
	(56.139)	(68.265)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	-	-
Activos intangibles	-	-
Activos materiales	-	-
Inversiones inmobiliarias	200.886	114.656
Participaciones, activos financieros y otros	361.056	-
	581.942	114.656
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas (+)	-	41.900
	-	41.900
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	525.803	88.291
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	(46.960)	(19.087)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(578.339)	(526.968)
Intereses cobrados y pagados netos (+/-)	(97.179)	(264.242)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas (+/-)	-	-
	(722.478)	(810.297)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	50.602	380.883
Aumentos de capital (+)	-	-
Amortizaciones de capital (-)	-	-
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	29.324	(4.492)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)	555	56.689
	80.481	433.080
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	(641.997)	(377.217)
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas	113.253	201.917
Efectivo o equivalentes del ejercicio de actividades discontinuadas	41.815	79.186
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	140.946	125.271
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(19.338)	6.384
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	464.746	17.767
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(403.593)	(103.337)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	41.815	(79.186)

Las Notas 1 a 29 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado intermedio del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO COLONIAL)
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS A
30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008
(Miles de Euros)

Importes en miles de euros	30 de junio de 2009	30 de junio de 2008
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(490.820)	(2.425.327)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:	(82.383)	(32)
Por coberturas de efectivo	(16.329)	98.748
Efecto impositivo	2.010	(25.185)
Por variación de valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	3.060	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(584.462)	(2.351.796)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Por cobertura de flujos de efectivo	(1.797)	(27.136)
Efecto impositivo	539	8.141
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.258)	(18.995)
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	(585.720)	(2.370.791)
- Atribuible a los accionistas de la Sociedad:	(452.715)	(2.329.146)
- Atribuible a intereses minoritarios:	(133.005)	(41.645)

Las Notas 1 a 29 y el Anexo I descritas en las notas explicativas a los estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y 2008.

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

ESTADO DE CAMBIO DEL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS A
30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Valores Propios	Obligaciones convertibles	Resultado	Intereses minoritarios	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2007	-	196.374	3.357.389	165.283	77.305	56.467	-	(293.822)	-	74.099	621.894	4.254.989
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	(32)	51.896	-	-	-	(2.381.010)	(41.645)	(2.370.791)
Distribución del resultado 2007		-	-	(41.943)	115.202	-	-	840	-	(74.099)	-	-
Apliación de capital de fecha 17 de junio de 2008		13.092	(13.092)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera valores propios		-	136.208	(136.208)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo a cuenta		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.087)	(19.087)
Variaciones de perímetro y otros		-	-	(11.226)	9.970	-	-	-	-	-	(1.651)	(2.907)
Saldo a 30 de junio de 2008	-	209.466	3.480.505	(24.094)	202.445	108.363	-	(292.982)	-	(2.381.010)	559.511	1.862.204
Saldo a 31 de diciembre de 2008	18	209.466	3.480.505	(12.868)	27.502	(1.133)	-	(315.617)	1.310.797	(3.980.614)	662.671	1.380.709
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	(81.513)	(672)	(10.504)	3.060	-	-	(363.086)	(133.005)	(585.720)
Distribución del resultado 2008		-	-	(2.796.019)	(1.198.403)	-	-	13.808	-	3.980.614	-	-
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	-	-	-	-	-	47.517	-	-	47.517
Cartera valores propios		-	-	-	-	-	-	35.946	-	-	378	36.324
Variaciones de perímetro y otros		-	-	-	670	-	-	-	-	-	454.892	455.562
Saldo a 30 de junio de 2009	18	209.466	3.480.505	(2.890.400)	(1.170.903)	(11.637)	3.060	(265.863)	1.358.314	(363.086)	984.936	1.334.392

Las Notas 1 a 29 y el Anexo I descritas en las notas explicativas a los estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados financieros consolidados intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 junio de 2009.

1. Actividad del Grupo Colonial

Actividad del Grupo

Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente denominada Grupo Inmocaral, S.A., constituida como Grupo Fosforera, S.A, en adelante la Sociedad Dominante), se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 8 de noviembre de 1956. La actividad principal de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Colonial) es el arrendamiento y enajenación de bienes muebles e inmuebles, así como la promoción y construcción de edificios de toda naturaleza; la urbanización y parcelación de terrenos para su posterior explotación y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos, así como la promoción y gestión de centros comerciales.

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

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

Las operaciones societarias realizadas por la Sociedad Dominante desde el ejercicio 2002 han sido las siguientes:

- Con fecha 16 de junio de 2002 se llevó a cabo una ampliación de capital suscrita mediante aportaciones dinerarias, así como mediante la aportación no dineraria de la rama de actividad inmobiliaria de Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y la aportación de un terreno propiedad de Parkfield Trading Ltd. El importe de los activos y pasivos aportados ascendieron a 121.405 y 74.733 miles de euros, respectivamente. La Sociedad Dominante se acogió al Régimen Fiscal especial de neutralidad y diferimiento que establece la Ley 43/1995, de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades (en adelante LIS) en el Capítulo VIII del Título VII.
- Con fecha 5 de enero de 2005 la Sociedad Dominante, como socio único de Herlogam, S.L. acordó la disolución sin liquidación de la misma, mediante la cesión global de la totalidad de sus activos y pasivos a su favor, adquiriendo la totalidad de los bienes y derechos y subrogándose en todas las obligaciones de la sociedad cedente de acuerdo con lo previsto en el artículo 117 de la Ley Sociedades de Responsabilidad

Limitada. La fecha a efectos contables y fiscales a partir de la cual todas las operaciones de la cedente se consideraron realizadas por la cesionaria fue el 1 de enero de 2005.

El importe de activos y pasivos cedidos ascendió a 360 y 356 miles de euros, respectivamente. Dicha operación se acogió al Régimen Fiscal especial de neutralidad y diferimiento que establece el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la LIS, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004.

- Con fecha 29 de junio de 2006 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad Dominante acordó una ampliación de capital por un importe de 2.683.594 miles de euros. Esta ampliación fue estructurada en tres tramos; uno mediante aportaciones no dinerarias y dos mediante aportaciones dinerarias.

Los activos inmobiliarios objeto de la aportación no dineraria fueron registrados a valor de mercado determinado por un experto independiente en la fecha de aportación y ascendían a 458.715 miles de euros, junto con unos pasivos asociados de 22.436 miles de euros.

La Sociedad Dominante se acogió al Régimen Fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores regulado en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la LIS, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004.

- Con fecha 22 de febrero de 2007 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad Dominante acordó una ampliación de capital por un importe de 6.296 miles de euros, más una prima de emisión de 213.023 miles de euros, mediante la emisión de 52.468.840 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, más una prima de emisión de 4,06 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada.
- Con esta misma fecha, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la fusión por absorción de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). La fecha a partir de la cual las operaciones se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad beneficiaria, fue el 1 de enero de 2007. Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de abril de 2007.

De acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, se optó por someter la operación al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley citada.

- Adicionalmente, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad Dominante acordó con fecha 5 de junio de 2007, una ampliación de capital por un importe de 27.466 miles de euros, más una prima de emisión de 682.078 miles de euros, mediante la emisión de 228.885.124 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, más una prima de emisión de 2,98 euros por acción (Nota 18).
- Con fecha 31 de octubre de 2007 el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el proyecto de fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbente) y Riofisa, S.A.U., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., 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), con efectos contables 1 de enero de 2008, de acuerdo con los requisitos establecidos por el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas en el Artículo 239.1, párrafo 2º.

Dicho proyecto de fusión fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante el 18 de diciembre de 2007, inscribiéndose parcialmente en el Registro Mercantil de Barcelona y Sevilla los días 25 y 20 de febrero de 2008, respectivamente. La inscripción no incluyó a las sociedades Riofisa, S.A.U. y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. Con fecha 21 de noviembre de 2008, la Junta

General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la revocación del mencionado acuerdo.

De acuerdo a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, se ha optado por someter la operación al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley citada.

- Con fecha 29 de abril de 2008, los Administradores de la Sociedad Dominante acordaron la ejecución del acuerdo de ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición adoptado el 5 de junio de 2007 por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, por la que se reconocía el derecho de asignación gratuita de una acción nueva por cada quince acciones previamente emitidas.

La ampliación de capital ascendió a 13.092 miles de euros, correspondientes a 109.096.820 acciones de 0,12 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día 17 de junio de 2008, y las acciones fueron admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid y Barcelona el día 27 de junio de 2008 (Nota 18).

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

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

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados intermedios

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados intermedios de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes para el periodo terminado a 30 de junio de 2009, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial, han sido elaborados por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 27 de julio de 2009.

Estos estados financieros consolidados intermedios han sido elaborados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Colonial a 30 de junio de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el periodo de seis meses terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios del Grupo a 30 de junio de 2009, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de junio de 2009.

b) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad Dominante mantiene desde el ejercicio 2007 un préstamo sindicado con un pool de bancos liderados por Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España, Goldman Sachs Internacional y The Royal Bank of Scotland Plc. (en adelante, los bancos acreedores) que ha sido objeto de diversas modificaciones en los últimos ejercicios.

Con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo con los bancos acreedores, así como con otras entidades que se adhirieron al acuerdo para la reestructuración de dicho préstamo sindicado que contemplaba, fundamentalmente, la reestructuración de 4.878 millones de euros de deuda *senior* en una deuda con un vencimiento único en 5 años, la emisión de obligaciones convertibles en acciones por un importe máximo de 1.429 millones de euros garantizadas por 1.000 millones de euros de la denominada deuda junior y 275 millones de euros de deudas mantenidas por Banco Popular Español de Crédito, S.A. y por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (Nota 18) , más los intereses devengados hasta la fecha de emisión, así como, la desinversión del 33% de SFL y de la totalidad de las participaciones mantenida en FCC y Riofisa.

A 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante ha culminado las siguientes condiciones establecidas en el mencionado acuerdo de reestructuración de la deuda. En concreto:

- Con fecha 29 de diciembre de 2008, y tras la finalización del período de suscripción de las obligaciones convertibles, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona la emisión de dichas obligaciones, que fueron suscritas por un importe de 1.310.797 miles de euros (Nota 18).
- A 31 de diciembre de 2008, los bancos acreedores habían ejercido opciones de compra representativas del 6,79% del capital social de FCC y del 7,25% del capital social de SFL, por importes de 259.415 y 118.045 miles de euros, respectivamente (Nota 19). Durante el primer semestre del ejercicio 2009, se han ejercitado opciones de compra adicionales representativas 7,52% del capital social de FCC y del 23,31% del capital social de SFL, por importes de 287.060 y 379.294 miles de euros, respectivamente. Dichas cantidades se han destinado íntegramente a la cancelación de la deuda sindicada renegociada, por importe de 1.043.814 miles de euros.

Asimismo, y en el marco de dicha reestructuración, la Sociedad Dominante llegó a acuerdos con determinadas entidades de crédito para la cancelación de deuda mediante la venta de activos inmobiliarios por importes de 50.050 y 276.127 miles de euros (Nota 4.q.), en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y en el ejercicio 2008, respectivamente, que han supuesto la cancelación de deuda por importe conjunto de 277.154 miles de euros.

Sin embargo, la Sociedad Dominante no ha podido culminar la enajenación de la participación mantenida en Riofisa, que suponía causa de vencimiento anticipado. En este contexto, la Sociedad Dominante ha iniciado negociaciones con los bancos acreedores para alcanzar un nuevo acuerdo para su recapitalización, el refuerzo de su estructura financiera a largo plazo, así como para la reducción de su nivel de endeudamiento.

En este sentido, con fecha 30 de junio de 2009 la Sociedad Dominante ha firmado un *Memorandum of Understanding* (MOU o acuerdo de intenciones) con los bancos acreedores, que recoge los principios

básicos de la nueva operación de refinanciación y que deja en suspenso el cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el actual contrato sindicado relativas al vencimiento anticipado del mismo. Dicho acuerdo de intenciones contempla el cumplimiento de algunos hitos y determinados acuerdos. Dado que, se estima que dicho proceso de reestructuración finalizará en el corto plazo, la Sociedad Dominante ha registrado el importe pendiente de su deuda sindicada en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito no corrientes" del balance de situación adjunto por importe de 4.198 millones de euros (Nota 19).

c) Comparación de la información

c.1) Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades discontinuadas -

Con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de su deuda financiera (Nota 2.b). Entre los aspectos más relevantes del acuerdo alcanzado se encontraban las desinversiones de la totalidad de las participaciones en FCC y Riofisa.

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante reclasificó los activos y pasivos asociados a las participaciones anteriores como mantenidos para la venta, dado que se esperaba la recuperación de su importe en libros a través de una transacción de venta. Para dichos componentes, el Grupo presenta los resultados y los flujos de efectivo como operaciones discontinuadas, adaptando la información comparativa de periodos anteriores incluida en los estados financieros consolidados intermedios a la de las operaciones que tienen el carácter de discontinuadas a la fecha del último balance presentado.

Estos aspectos deben ser considerados en cualquier comparación de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de flujos de efectivo consolidados intermedios de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009.

El efecto de la reclasificación de los resultados de las operaciones discontinuadas sobre las principales partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2008, se detalla a continuación:

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia-

	Miles de Euros		
	30 de junio de 2008	Reclasificación a actividades discontinuadas	30 de junio de 2008 reclasificado
Importe neto de la cifra de negocios	270.354	(55.454)	214.900
Coste de las ventas	(104.046)	38.507	(65.539)
Otros ingresos	13.545	(4.804)	8.741
Gastos de personal	(19.476)	3.886	(15.590)
Otros gastos de explotación	(38.033)	11.293	(26.740)
Amortizaciones	(6.959)	5.774	(1.185)
Variación neta de provisiones	(1.592)	-	(1.592)
Beneficios netos por venta de activos	6.346	-	6.346
Beneficio / (Pérdida) de explotación	120.139	(798)	119.341
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(488.158)	93.491	(394.667)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(1.205.901)	846.123	(359.778)
Ingresos financieros	11.944	(1.278)	10.666
Resultado sociedades por método de la participación	25.281	(25.281)	-
Gastos financieros	(295.542)	18.733	(276.809)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	(879.241)	801.973	(77.268)
Gastos financieros capitalizados	21.263	(5.371)	15.892
Beneficio / (Pérdida) antes de impuestos	(2.690.215)	1.727.592	(962.623)
Impuesto sobre las ganancias	264.888	(75.093)	189.795
Beneficio / (Pérdida) consolidado neto de actividades continuadas	(2.425.327)	1.652.499	(772.828)
Pérdida consolidada neta de actividades discontinuadas	-	(1.652.499)	(1.652.499)
Pérdida consolidada neta	(2.425.327)	-	(2.425.327)
- atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante	(2.381.010)	-	(2.381.010)
- atribuido a socios minoritarios	(44.317)	-	(44.317)
Pérdida básica por acción	(1,515)	-	(1,515)
- de actividades continuadas	(1,515)	1,052	(0,465)
- de actividades discontinuadas	-	(1,052)	(1,050)

Nota: el efecto indicado en los distintos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, recoge el efecto de los ajustes de consolidación, así como la asignación de plusvalías y los deterioros de valor derivados del fondo de comercio de Riofisa.

c.2) Reclasificaciones -

El Grupo ha procedido a la reclasificación de las siguientes partidas del balance consolidado:

- A 31 de diciembre de 2008, se reclasificaron del epígrafe “Activos financieros no corrientes – Cartera de valores a largo plazo” las acciones propias de la sociedad dependiente SFL en autocartera al epígrafe “Instrumentos de patrimonio propio”, por importe de 27.618 miles de euros. Dichas acciones garantizaban parcialmente los planes de opciones sobre acciones que dicha sociedad mantiene a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo (Notas 12 y 26).
- A 31 de diciembre de 2008, se reclasificaron del epígrafe “Activos financieros corrientes” los activos financieros con pacto de recompra de colocaciones diarias al epígrafe “Efectivo y medios equivalentes”, por importe de 13.691 miles de euros, dado que el Grupo entiende que dichos activos, por su alta liquidez, pueden ser considerados un medio equivalente al efectivo (Notas 16 y 19).

d) Cambios de criterio y estimaciones

- *Participación financiera mantenida en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (Notas 12 y 17)*

A 31 de diciembre de 2007, el Grupo mantenía una participación del 15,06% en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (en adelante, FCC).

Con fecha 18 de junio de 2008, la Junta General Ordinaria de FCC acordó la reducción de su capital social en la cifra de 3.264.187 acciones, mediante la amortización del mismo número de acciones propias en autocartera. Tras la ejecución de dicha reducción del capital social de FCC, la participación de la Sociedad Dominante en FCC aumentó hasta el 15,45%.

Como consecuencia de las decisiones de desinversión de activos incluidas en el acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de 14 de septiembre de 2008 descritas en la Nota 2.b., y más concretamente, de las opciones de compra concedidas sobre la totalidad de su participación en FCC a distintos bancos acreedores, la Dirección de la Sociedad Dominante consideró a 31 de diciembre de 2008 dicha participación como actividad discontinuada, deteriorándose su valoración a su valor recuperable.

A 30 de junio de 2009, el Grupo no tiene representación en los órganos de administración de FCC, por lo que la participación mantenida, después de las ejecuciones de las opciones de compra descritas en la nota 2.b., ha sido clasificada como un activo financiero disponible para la venta y se ha registrado en el epígrafe “Activos financieros corrientes”.

e) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 fueron las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades dependientes adoptaron las siguientes opciones con respecto a la Norma de Primera Aplicación (NIIF 1):

- Al no haber sido significativas, no se recalcularon las combinaciones de negocio con anterioridad a la fecha de transición, 1 de enero de 2004.
- Se consideró como coste de transición el coste registrado en libros bajo el Plan General Contable (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales).
- No fue necesario registrar pérdidas actuariales correspondientes a planes de beneficios a empleados.
- Se optó por realizar la primera aplicación de la NIC 32 y la NIC 39 con fecha 1 de enero de 2004, acogándose a la alternativa ofrecida por dichas normas.

Con respecto al resto de las NIIF, las principales opciones que adoptó Grupo Colonial fueron las siguientes:

- Presentar el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presentar la cuenta de resultados por naturaleza.
- Presentar el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
- Presentar el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
- Presentar los segmentos primarios por línea de negocios (actividad de patrimonio y actividad de promoción y suelo) y los secundarios por zona geográfica.
- El Grupo decidió utilizar como base de partida el valor de coste para el los activos intangibles, el inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (NIC 16, NIC 38 y NIC 40) (Notas 4.b, 4.d y 4.e). En el ejercicio 2006, el Grupo decidió cambiar el criterio de valor de coste al de valor razonable (o valor de mercado) para las inversiones inmobiliarias, efectuando una corrección en el balance de apertura del 31 de diciembre de 2004 conforme a la NIC 8. El efecto que dicho cambio de criterio tuvo en cada una de las distintas partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, se detalló en las cuentas anuales consolidadas de Grupo Inmocaral, S.A. y Sociedades Dependientes y de Grupo Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006.
- El Grupo optó por la aplicación retrospectiva a 1 de enero de 2004 de la norma sobre Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas (NIIF 5).
- El Grupo, una vez evaluados todos los contratos de arrendamiento derivados de sus inversiones inmobiliarias que fueron considerados como operativos en la normativa anterior, concluyó que no existen contratos que cumplan las condiciones establecidas en la NIC 17 para ser considerados como arrendamientos financieros, por lo que la totalidad de los mismos fueron considerados como arrendamientos operativos.
- El Grupo optó por la capitalización como parte del coste de los activos, para aquellos costes por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción de los mismos siempre que la duración de las obras sea superior a un año (NIC 23).

- Pagos basados en acciones (NIIF 2): el Grupo optó por la aplicación retrospectiva a 1 de enero de 2004, excepto por los planes basados en acciones del Grupo SFL concedidos antes del 7 de noviembre de 2002 y que no hubieran consolidado los derechos el 1 de enero de 2005, para los que se optó por no aplicar la norma, al no ser de obligado cumplimiento, según las disposiciones transitorias de la NIIF 2.
- El Grupo optó por la NIIF 7, Desgloses de instrumentos financieros, que entró en vigor el 1 de enero de 2007 para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha, así como las modificaciones efectuadas en la NIC 1, Presentación de estados financieros, en relación con los desgloses de capital. Como consecuencia de la adopción de la NIIF 7 y de las modificaciones de la NIC1, los desgloses cualitativos y cuantitativos de los estados financieros consolidados intermedios relativos a instrumentos financieros y a la gestión del capital detallados en las Notas 19 y 20, han sido ampliados.

Por otra parte, cuatro interpretaciones del IFRIC fueron también efectivas por primera vez en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2007: CINIIF 7 - Aplicación del procedimiento de reexpresión según la NIC 29 - Información Financiera en economías hiperinflacionarias; CINIIF 8 - Alcance de la NIIF 2; CINIIF 9 - Nueva evaluación de derivados implícitos; y CINIIF 10 - Información financiera intermedia y deterioro del valor. La adopción de estas interpretaciones no tuvo impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Sin embargo, la Dirección de la Sociedad Dominante, aplicó de forma anticipada la IFRIC 12 relativa a "Contratos de concesiones", cuya aplicación tenía el carácter de obligatoria a partir del 1 de enero de 2008 (Nota 4.c).

Desde el 1 de enero de 2009 se están aplicando las normas, modificaciones o interpretaciones nuevas siguientes: NIIF 8 - Segmentos operativos; Revisión de la NIC 23 - Costes por intereses; Revisión de la NIC 1 - Presentación de estados financieros; Modificación de la NIIF 2 - Pagos basados en acciones; Modificación de las NIC 1 y NIC 32 en los relativo a instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación: CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes; CINIIF 14 NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción; y CINIIF 16 relativa a la cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero. El contenido de estas normas e interpretaciones se recogía en la Nota 2.e. de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2008 y definitivamente su entrada en vigor no ha supuesto ningún impacto para el Grupo.

A la fecha de elaboración de estos estados financieros consolidados intermedios, la siguiente norma e interpretación había sido publicada por el IASB pero no había entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros consolidados intermedios, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

- Modificación de CINIIF 11 relativa a Transacciones con acciones propias y del grupo. Esta interpretación analiza la forma en que debe aplicarse la norma NIIF 2 Pagos basados en acciones a los acuerdos de pagos basados en acciones que afecten a los instrumentos de patrimonio propio de una entidad o a los instrumentos de patrimonio de otra entidad del mismo grupo (por ejemplo, instrumentos de patrimonio de la entidad Dominante). Indica que las transacciones cuyo pago se haya acordado en acciones de la propia entidad o de otra entidad del grupo se tratarán como si fuesen a ser liquidadas con instrumentos de patrimonio propio, independientemente de cómo vayan a obtenerse los instrumentos de patrimonio necesarios. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la entrada en vigor de dicha interpretación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

f) Moneda funcional

Los presentes estados financieros consolidados intermedios se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

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

La información contenida en estos estados financieros consolidados intermedios es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado estimaciones soportadas en base a información objetiva por la Dirección de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro de los fondos de comercio (Notas 4.a y 7).
- Consolidación por el método de la participación mantenida en FCC a 30 de junio de 2008 (Nota 2.d y 12).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a la fecha de elaboración de los correspondientes estados financieros consolidados intermedios. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo al método de descuento de flujos de caja para el patrimonio en renta y para el inmovilizado concesional, así como según el método residual para determinados elementos del inmovilizado concesional, métodos aceptados por “*The Royal Institution of Chartered Surveyors*” (RICS) (Nota 4.c y 4.e).
- Las pérdidas por deterioro de determinadas existencias que se derivan de un menor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Notas 4.i y 14).
- Los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado (Nota 4.p).
- La vida útil de los activos intangibles y activos materiales para uso propio (Notas 4.b, 4.d, 8 y 10).
- Las provisiones relativas a los planes de pensiones de prestación definida en el Grupo SFL. Al cierre de cada periodo, el Grupo calcula la provisión necesaria para hacer frente a los planes de pensiones del Grupo SFL a partir del cálculo realizado por actuarios independientes (Nota 26).
- Tipo impositivo para impuestos diferidos de activo y pasivo (Nota 4.p).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de elaboración de los presentes estados financieros consolidados intermedios, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, excepto para los *test* de deterioro de los fondos de comercio que no podrán ser revertidos en el futuro (Nota 4.a), conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

h) Principios de consolidación

Los principales principios de consolidación seguidos por la Dirección de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios han sido los siguientes:

1. Los estados financieros consolidados intermedios adjuntos se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyos estados financieros consolidados intermedios han sido preparados por la Dirección de cada sociedad. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo al disponer de la mayoría de los votos en el Órgano de Administración.

2. Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el período se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o momento de venta, según proceda.
3. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el capítulo “Resultado neto atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia.
6. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendido como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo.

Integración proporcional:

- Se consolida por el método de integración proporcional aquellas participaciones en sociedades con las que el Grupo mantiene negocios conjuntos.

- Grupo Colonial combina línea por línea su participación en los activos y pasivos, ingresos y gastos y flujos de efectivo de la sociedad controlada conjuntamente. Asimismo, reconoce en sus estados financieros consolidados intermedios la participación en los beneficios o las pérdidas procedentes de ventas de activos del Grupo a las entidades controladas conjuntamente por la parte que les corresponde a los partícipes.

Consolidación por el método de la participación:

- Se consolidan por el método de la participación aquellas sociedades que tienen la consideración de sociedades asociadas. El coste de dichas participaciones se reconoce inicialmente por su coste de adquisición.
 - Se consideran sociedades asociadas todas las entidades sobre las que Grupo Colonial ejerce una influencia significativa pero sobre las que no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.
 - La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mientras que los movimientos posteriores registrados directamente en las reservas de la sociedad asociada se reconocen directamente en el Patrimonio neto del Grupo. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Grupo Colonial no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.
 - Las ganancias no realizadas por transacciones entre Grupo Colonial y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de Grupo Colonial en éstas. Asimismo, también se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si existe evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo que se transfiere.
7. Los estados financieros consolidados intermedios adjuntos no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.

i) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008, se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Durante el segundo trimestre del ejercicio 2008, la Sociedad Dominante aumentó su participación en la sociedad dependiente SFL en 31.609 acciones, representativas del 0,07% del capital social de la sociedad, por un importe de 1.610 miles de euros. .

Durante el segundo semestre del ejercicio 2008, las variaciones en el perímetro de consolidación fueron las siguientes:

- Durante el mes de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante redujo su participación en SFL como consecuencia de la ejecución de las opciones de compra concedidas por la Sociedad Dominante (Nota

2.b). A 31 de diciembre de 2008, la participación de la Sociedad Dominante en SFL se situó en el 76,74% del capital social de SFL, registrándose una reducción del 7,25%.

- Asimismo, durante el mes de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante también vio reducida su participación en FCC por el ejercicio de las opciones de compra concedidas (Nota 2.b). A 31 de diciembre de 2008, la participación de la Sociedad Dominante en FCC se situó en el 8,66% del capital social de FCC, habiéndose registrado una reducción del 6,79%.
- Finalmente, durante el mes de diciembre de 2008, se constituyó la sociedad dependiente ColRen, S.L.U., participada al 100% por la Sociedad Dominante. El capital social de la sociedad dependiente está compuesto por tres mil seis acciones de un euro de nominal cada una de ellas, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas por la Sociedad Dominante.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- De acuerdo con lo indicado en la Nota 2.b, el Grupo ha reducido su participación en SFL hasta el 53,45%, como consecuencia de la ejecución de las opciones de compra concedidas por la Sociedad Dominante. Dicha participación continua siendo consolidada por el método de integración global en los estados financieros consolidados intermedios del ejercicio 2009, dada la voluntad de control de la Sociedad Dominante sobre SFL. Asimismo, mediante el proceso de desinversión realizado por la Sociedad Dominante en SFL, se ha dado cumplimiento a los requisitos establecidos por el régimen fiscal francés relativos a la participación máxima de un accionista en una sociedad SIIC, que debe situarse como máximo en el 60% de su capital social con anterioridad al 1 de enero de 2010 (Nota 4.p). El incumplimiento de dicho requisito hubiera supuesto la pérdida del régimen SIIC para la sociedad dependiente SFL.
- Durante el ejercicio 2009, el Grupo ha reducido la participación en FCC en un 7,67%, como consecuencia de la ejecución de las opciones de compra concedidas por la Sociedad Dominante (Nota 2.b) y de las ventas realizadas a terceros, representativas de un 7,52% y un 0,15% del capital social respectivamente, situándose dicha participación en el 0,99% del capital social de FCC (Nota 17).
- Finalmente, durante el mes de junio de 2009, se ha procedido a la enajenación de la participación en la sociedad dependiente Príncipe Pío Gestión, S.A. del subgrupo Riofisa.

El detalle de las sociedades consolidadas a 30 de junio de 2009 y 2008, se incluye en el Anexo I.

A 30 de junio de 2009, ColRen, S.L., SB1 SAS, SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 estaban inactivas. Asimismo, las sociedades Live in Spain, S.L. y Ariete, S.A. se encuentran en liquidación.

j) Estacionalidad de las transacciones

El Grupo tiene como actividad principal la gestión de inmuebles de inversión y la promoción inmobiliaria (negocio patrimonial), así como la promoción y gestión de centros comerciales. En consecuencia, se estima que no existe una estacionalidad significativa en las transacciones del Grupo, más allá de las derivadas de la propia evolución de cada uno de los negocios y mercados en los que opera, en función del ciclo en que se encuentre cada uno de ellos.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

Dado el objeto de estos estados financieros consolidados intermedios, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha realizado ninguna propuesta de distribución de resultados a 30 de junio de 2009, al tratarse de un periodo intermedio.

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichos estados financieros consolidados intermedios son las siguientes:

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

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

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

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

La Dirección del Grupo lleva a cabo una asignación provisional del coste de la combinación de negocios a la fecha de adquisición, que es reevaluada, en su caso, durante los doce meses siguientes a los de la toma de control de la sociedad en cuestión.

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

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

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

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

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

b) Activos intangibles (Nota 8)

El epígrafe "Activos intangibles - Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición e implantación de sistemas informáticos integrados, siendo amortizados de forma lineal a razón de un 25% anual.

Las patentes se valoran a coste de adquisición y se encuentran registradas en el epígrafe "Activos intangibles - Propiedad industrial". Se amortizan de forma lineal a razón de un 10% anual.

c) Inmovilizado concesional e inmovilizado concesional en curso (Nota 9 y 17)

Los epígrafes "Inmovilizado concesional" e "Inmovilizado concesional en curso" recogen los inmuebles que se explotan como consecuencia de una concesión administrativa o alquiler a largo plazo. El destino de estos activos es el mismo que el de las inversiones inmobiliarias, siendo la única diferencia entre ambos, que en este caso la construcción se lleva a cabo en un terreno que no es propiedad del Grupo y sobre el que se ha obtenido una concesión por un período definido para la construcción y explotación.

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

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

La Dirección de la Sociedad Dominante valora el inmovilizado concesional a coste, de acuerdo con lo establecido en la IFRIC 12 (Nota 2.e), más las plusvalías asignadas de acuerdo con lo mencionado en la combinación de negocios descrita en la Nota 7, sin superar nunca el valor razonable de dichas concesiones, el cual ha sido determinado por terceros expertos independientes al Grupo (Savills a 30 de junio de 2008 y Jones Lang Lasalle a 30 de junio de 2009).

La metodología utilizada para estimar el valor razonable del inmovilizado concesional y concesional en curso de las sociedades dependientes del subgrupo Riofisa, se corresponde con el método residual estático. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada, estimado a partir de la estimación futura de demanda de mercado y conforme a la normativa urbanística, y tiene en cuenta la ubicación y las limitaciones de la zona. Asimismo, a dicha valoración se le restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, etc. a efectos de reflejar el precio que un inversor estaría dispuesto a pagar por el solar en su estado actual. Para los suelos de uso comercial en el extranjero, se ha usado el método de comparables.

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

La dotación a la amortización de las plusvalías asignadas como consecuencia de la combinación de negocios con Riofisa (Nota 7) a los centros en explotación para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009 ha ascendido a 2.469 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, de acuerdo con la NIC 37, el Grupo ha registrado como mayor valor del activo concesional, el coste estimado futuro de los gastos a que habrá de hacer frente para la entrega de las distintas concesiones en adecuadas condiciones una vez finalice el período de explotación. El valor actual del mencionado importe al 30 de junio de 2008 y 2009 asciende a 3.328 y 20.938 miles de euros, respectivamente, y se encuentra registrado en el epígrafe "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta" del balance de situación consolidado adjunto. Las tasas de descuento utilizadas para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009 por la Dirección del Grupo, para la actualización del mencionado importe, son del 4,26% y 3,81%, respectivamente.

Ambos impactos se han registrado en el epígrafe "Pérdidas de actividades discontinuadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

d) Inmovilizado material (Nota 10)

Inmuebles para uso propio -

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

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

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

Otro inmovilizado -

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

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

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

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

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de “Otros gastos de explotación – Otros gastos” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 25.d).

e) Inversiones inmobiliarias (Nota 11)

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

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen.

Hasta el 31 de diciembre de 2008, los terrenos para desarrollo de inversiones inmobiliarias se contabilizaban a valor razonable hasta la fecha en que se iniciaban las obras. Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revalorizaba y únicamente se capitalizaban los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hubieran devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras fuese superior a 1 año. En el momento en que dicho activo entraba en explotación, se registraba a valor razonable. A partir del 1 de enero de 2009, en aplicación de las modificaciones incluidas en el proyecto de mejoras de las IFRS, todos los activos del epígrafe “Inversiones inmobiliarias”, incluidos los activos en curso, se registran a valor razonable. Como consecuencia de la introducción de dicha mejora normativa, el Grupo ha procedido a reclasificar los importes por deterioro del valor a 31 de diciembre de 2008 correspondientes a activos en curso en proceso de construcción o rehabilitación del epígrafe “Inversiones inmobiliarias – Inmovilizado en curso” al epígrafe “Inversiones inmobiliarias – Deterioro del valor”:

	Miles de Euros		
	Inmovilizado en curso	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	-	(56.887)	(56.887)
Trasposos	(56.887)	56.887	-
Saldo a 30 de junio de 2009	(56.887)	-	(56.887)

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

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	Capitalizado en el ejercicio	Tipo de interés medio
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008:		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	692	6,66%
Subgrupo SFL	6.099	5,36%
Subgrupo Riofisa (*)	5.370	5,58%
Total periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008:	12.161	-
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009:		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.410	4,14%
Subgrupo SFL	4.574	4,00%
Subgrupo Riofisa (*)	888	3,86%
Total periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009:	6.872	-

(*) Dichos importes aparecen reclasificados en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta en el epígrafe "Pérdida de actividades discontinuadas".

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes a la fecha de elaboración de los estados financieros consolidados del balance consolidado (CB Richard Ellis y Jones Lang LaSalle para los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2008 y 2009, respectivamente, en España, y CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang LaSalle y Atis Real, en Francia, así como Savills y Jones Lang LaSalle para los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2008 y 2009, respectivamente, para las inversiones inmobiliarias aportadas por el subgrupo Riofisa), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de diez años para el descuento de flujos y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores, si bien han sido ajustadas las hipótesis de tasas de descuento y periodos de comercialización para adaptarlas a las situaciones actuales del mercado.

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

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

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los periodos, de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009, así como las correspondientes a 31 de diciembre de 2008, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Yields (%) - Oficinas</i>	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2008
Barcelona – Prime Yield			
Distrito de negocios	5,80	6,00	5,85
Centro ciudad	6,00	6,25	6,35
Nuevas Áreas	7,00	7,00	6,75
Periferia	7,00	8,00	7,50
Madrid – Prime Yield			
Distrito de negocios	5,80	5,75	5,75
Centro ciudad	6,00	6,25	6,25
M – 30	6,50	6,60	6,50
Paris – Prime Yield			
Centre Ouest	6,00	5,40	5,00
Marais	6,25	6,00	5,75
Péripherie Ouest – 1eme couronne	6,50	6,35	5,50
Péripherie Ouest – 2eme couronne	7,00	7,80	6,00
ZAC Rive Gauche	7,00	5,80	5,25
La Défense	6,25	6,05	5,50

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2009					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	(2,77)	0,40	2,97	3,74	4,00
Centro ciudad	(2,77)	0,40	2,97	3,74	4,00
Nuevas Áreas	(2,77)	0,40	2,97	3,74	4,00
Periferia	(2,77)	0,40	2,97	3,74	4,00
Madrid –					
Distrito de negocios	(2,77)	0,40	2,97	3,74	4,00
Centro ciudad	(2,77)	0,40	2,97	3,74	4,00
M – 30	(2,77)	0,40	2,97	3,74	4,00
Paris –					
Centre Ouest	(2,50)	-	3,00	5,00	2,50
Marais	(2,50)	-	3,00	5,00	2,50
Péripherie Ouest – 1eme couronne	(2,50)	-	3,00	5,00	2,50
Péripherie Ouest – 2eme couronne	(2,50)	-	3,00	5,00	2,50
ZAC Rive Gauche	(2,50)	-	3,00	5,00	2,50
La Défense	(2,50)	-	3,00	5,00	2,50

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2008					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	-	1r sem09: 0; 2º sem09:3	3	3	3
Centro ciudad	-	1r sem09: 0; 2º sem09:3	3	3	3
Nuevas Áreas	-	1r sem09: 0; 2º sem09:3	3	3	3
Periferia	(5)		1r sem09: 0; 2º sem09:3	3	3
Madrid –					
Distrito de negocios	-	3	3	3	3
Centro ciudad	-	3	3	3	3
M – 30	-	2	3	3	3
Paris –					
Centre Ouest	2	2	2	2	2
Marais	2	2	2	2	2
Péripherie Ouest – 1eme couronne	2	2	2	2	2
Péripherie Ouest – 2eme couronne	2	2	2	2	2
ZAC Rive Gauche	1	1,5	2	2,25	2,5
La Défense	2	2	2	2	2

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2008					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	-	-	3	3	3
Centro ciudad	-	-	3	3	3
Nuevas Áreas	-	-	3	3	3
Periferia	(2)	(2)	3	3	3
Madrid –					
Distrito de negocios	-	3	3	3	3
Centro ciudad	-	3	3	3	3
M – 30	-	2	3	3	3
Paris –					
Centre Ouest	2,6	2,3	1,9	1,9	1,9
Marais	2	2	2	2	2
Péripherie Ouest – 1eme couronne	2,3	2,2	2	2	2
Péripherie Ouest – 2eme couronne	2	2	2	2	2
ZAC Rive Gauche	2	2	2	2	2
La Défense	2	2	2	2	2

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones a 30 de junio de 2009 y 2008, así como y a 31 de diciembre de 2008 utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2009	5.165.476	+231.000	-212.720
Diciembre 2008	5.902.248	+238.010	-217.491
Junio 2008	6.357.121	+278.903	-252.719

Nota: el efecto detallado en el cuadro adjunto, se refiere a los activos del segmento de patrimonio del Grupo, a excepción de los activos del subgrupo Riofisa para dicho segmento.

Los ingresos devengados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 143 y 148 millones de euros (Nota 25.a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas.

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

Bienes en régimen de arrendamiento financiero

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales e inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendamiento. A 30 de junio de 2008 y 2009, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

En los epígrafes "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" (Nota 19), tanto corriente como no corriente, del balance de situación consolidado se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento a su valor actual minoradas por los gastos a distribuir. El gasto financiero de la operación se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el momento del pago de cada una de las cuotas a lo largo de la duración del contrato con un criterio financiero.

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

f) Deterioro del valor de los activos intangibles, inmovilizado concesional e inmovilizado material

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

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

g) Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas

Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

El Grupo Colonial procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva, acompañada de un mandato de venta específico y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses. A la fecha de elaboración de los presentes estados financieros intermedios, se ha recogido en el balance de situación consolidado adjunto el importe de los activos para los que se cumple con todos los requisitos para su clasificación como activos mantenidos para la venta.

Operaciones discontinuadas

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

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

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

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

La Dirección de la Sociedad Dominante consideró como actividades discontinuadas al 31 de diciembre de 2008 sus inversiones en FCC y Riofisa, dado que se estimaba que correspondían a inversiones significativas que podrían considerarse separadas del resto de actividades del Grupo (patrimonio en renta de oficinas en España y Francia y promoción residencial en España).

A 30 de junio de 2009, según se indica en la Nota 2.d, la participación financiera en FCC ha pasado a ser considerada como un activo financiero disponible para la venta, como consecuencia de la pérdida de la representación en los órganos de administración de dicha sociedad. Por su parte, la participación financiera en Riofisa se ha mantenido como actividad discontinuada al cumplirse las condiciones para ello.

h) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Todos los instrumentos financieros se contabilizan inicialmente a coste, que incluye todos los costes relacionados con la inversión. Después de la contabilización inicial, los instrumentos financieros se clasifican según las categorías siguientes:

Activos financieros (Notas 12 y 16)

- Las participaciones valoradas mediante el método de participación se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición.
- Activos financieros destinados a la venta: se incluyen en este epígrafe, las inversiones en las que el Grupo no tiene influencia significativa o control, siendo valoradas a valor razonable, siendo éste el valor de mercado o un valor calculado utilizando métodos de valoración como el análisis de flujos de caja descontados. Cuando no es posible la determinación del valor razonable, se valoran a coste amortizado.
- Otros activos financieros: en este epígrafe se incluyen los créditos concedidos a terceros y a empresas asociadas que se hallan valorados por su valor nominal y clasificados atendiendo a su vencimiento. Asimismo, se incluyen en este epígrafe los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.
- Activos financieros no derivados: en este epígrafe se incluyen los valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste de adquisición o mercado, el menor. Los valores de renta fija corrientes se registran en el epígrafe de "Activos financieros corrientes". Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

Pasivos financieros (Nota 19)

Los pasivos financieros incluyen, básicamente, deudas con entidades de crédito y se contabilizan a coste amortizado. Los gastos de formalización de deudas se presentan minorando la deuda.

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

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

i) Existencias (Nota 14)

Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso y terminadas se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución más las plusvalías asignadas derivadas de las combinaciones de negocios descritas en la Nota 7, así como las plusvalías asignadas en el proceso de consolidación derivadas de las aportaciones no dinerarias descritas en la Nota 1.

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

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el ejercicio	
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2008:		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	9.101	5,90%
Total periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2008:	9.101	-
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2009:		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	4.257	4,83%
Total periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009:	4.257	-

Las entregas a cuenta, fruto de la suscripción de contratos de opción de compra, se registran como anticipos de existencias (Nota 21) y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

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

El valor de mercado se determina periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes (CB Richard Ellis y Savills, para el ejercicio 2008 y Jones Lang LaSalle para el ejercicio 2009) que han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable se ha utilizado el método del valor residual estático. Mediante este método el valor residual del inmueble objeto de valoración se obtiene a partir de la estimación del valor de venta

del inmueble a promover bajo la hipótesis de edificio terminado, que se estima a partir de precios de venta de promociones comparables en la zona, obtenido de testigos del área de la promoción. Sobre dicho precio se descuenta un margen promotor, así como los costes de construcción y los gastos necesarios para la promoción, junto con los costes de comercialización y el coste financiero de la promoción.

El riesgo de la promoción se considera en el margen promotor exigido al proyecto, mientras que el plazo de realización de la promoción se tiene en cuenta para la determinación del coste financiero.

Para el cálculo de dicho valor razonable en el ejercicio 2008, se utilizó el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquel que representa la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2009 podría ocasionar variaciones significativas en el valor razonable de las existencias del Grupo. Dichas diferencias serían imputadas, en su caso, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de cada uno de los cierres del Grupo, a partir del momento en que quedasen constatadas por valoraciones de expertos independientes.

j) Deudores (Nota 15)

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

En este sentido, a 30 de junio de 2008 y 2009 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados (Notas 12 y 27).

k) Efectivo y medios equivalentes (Notas 2.c.2 y 19)

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

l) Instrumentos de patrimonio propio (Nota 18)

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

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

II) Provisiones y pasivos contingentes

Los dos conceptos incluidos en este epígrafe son:

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

Los estados financieros consolidados intermedios recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario (Nota 22). Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 24.

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

m) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo ciertas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. A 30 de junio de 2009 no existe registrada provisión alguna por este concepto, dado que los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se produzcan despidos de importancia en el futuro.

Compromisos por pensiones –

La Sociedad Dominante mantiene un compromiso con un empleado consistente en el pago de una renta vitalicia, constante y reversible parcialmente al cónyuge. La provisión contable se ha calculado teniendo en cuenta la esperanza de vida según la experiencia de la tabla de mortalidad PERMF2000. A 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, la provisión por este concepto, ascendía a 36 y 42 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, el subgrupo SFL mantiene a 30 de junio de 2009, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales. A 30 de junio de 2009, el importe total reconocido en el balance consolidado adjunto por dicho concepto asciende a 1.035 y 229 miles de euros, no corrientes y corrientes, respectivamente. A 31 de diciembre de 2008, dichos importes ascendían a 1.045 miles de euros de pasivo no corriente y 269 miles de euros de pasivo corriente.

Adicionalmente, el subgrupo Riofisa mantenía a 31 de diciembre de 2008, un plan de prestación definida que consistía en una pensión vitalicia para un determinado colectivo, que se encontraba externalizado en una compañía ajena al Grupo. Dicha prestación garantiza un tipo de interés mínimo del 3% más una participación en

beneficios. El activo reconocido en el balance consolidado adjunto es el valor actual de la obligación a la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan (ya que cumple con los requisitos establecidos por la NIC19 para ser considerado un activo apto). El valor de la obligación se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con la metodología e hipótesis establecidas por la NIC19. Se ha utilizado el método de valoración actuarial de la unidad de crédito proyectada y se han utilizado como tipo de descuento los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad crediticia, siendo su duración y su divisa consistentes con la duración y divisa de las obligaciones por prestaciones. Asimismo, el Grupo ha optado por reconocer directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los resultados actuariales derivados de los ajustes por diferencias técnicas en la obligación y los activos y por cambios en las hipótesis actuariales. A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, el importe reconocido asciende a 210 miles de euros no corrientes, y se encuentra incluido en el epígrafe del balance de situación consolidado adjunto "Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta".

Planes de participación en beneficios y bonus –

El Grupo reconocía un pasivo y un gasto por *bonus* para determinados directivos en base a una fórmula que tiene en cuenta determinadas variables financieras, tales como el EBITDA. El Grupo reconoce una obligación cuando está contractualmente obligado o cuando la práctica en el pasado ha creado la obligación implícita.

Asimismo, el Grupo estableció para determinados cargos directivos un sistema de retribución variable en función de la evolución del NAV durante los ejercicios 2007 a 2009. Dicha retribución variable está vinculada a la consecución de determinados ratios de crecimiento de la mencionada magnitud, así como a la permanencia en el Grupo Colonial. A 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, el balance de situación consolidado adjunto, recoge una provisión por dicho concepto por importe 3.312 miles de euros.

n) Instrumentos financieros derivados (Nota 20)

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

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Ajustes por variación del valor" del Patrimonio Neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. 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 consolidada.
- 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 consolidada.

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

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

o) Corriente / no corriente

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y como no corrientes aquellos cuyo vencimiento supera dicho período, excepto para los activos del epígrafe "Existencias" que se clasifican como activos corrientes, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo.

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

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio. A pesar de ello, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas prevista se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

p) Impuesto sobre Sociedades (Nota 23)

Régimen general -

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades español y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el Patrimonio Neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él.

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

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

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

Régimen SIIC – Subgrupo SFL -

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

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

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

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

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

Con fecha 18 de diciembre de 2008, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 5"), en la cual se pospuso la fecha límite para cumplir el requisito referente a la participación máxima de un solo accionista en la sociedad SIIC fijado en el 60% hasta el día 1 de enero de 2010. A 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante ya ha dado cumplimiento al requisito anterior, una vez ejecutadas las opciones de compra sobre acciones de SFL que había concedido (Nota 2.b).

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

A 31 de diciembre de 2008, Grupo Colonial reconoció un impuesto diferido asociado a las revalorizaciones de los activos afectos al régimen SIIC, calculado como el dividendo mínimo exigido establecido por dicho régimen, en caso de materializarse la totalidad de las plusvalías de las inversiones inmobiliarias registradas en el Grupo SFL. Las plusvalías generadas a 31 de diciembre de 2008, fueron capitalizadas a una tasa del 3% durante un período de 10 años y actualizadas con una tasa de descuento del 5,61%. La tasa impositiva efectiva utilizada para el cálculo del impuesto diferido ha sido del 11,15%.

A 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, el balance de situación consolidado adjunto, recogía un impuesto diferido por este concepto por importe de 14.288 miles de euros.

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

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en los estados financieros y las

correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios tributables y se contabilizan según el “método de balance”, esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

El impuesto diferido correspondiente a las plusvalías asignadas a las existencias derivadas de la combinación de negocios descrita en la Nota 1 con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), ha sido calculado a un tipo impositivo del 30%, sobre el 31,422% de las plusvalías totales asignables a las mencionadas existencias. Dicho porcentaje corresponde a la estimación realizada por la Dirección de la Sociedad Dominante de las rentas obtenidas en la venta de las acciones por los anteriores accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) que no tuvieron una tributación efectiva.

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

Adicionalmente, el impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas al inmovilizado concesional y a las existencias, derivadas de la combinación de negocios con Riofisa, se calculó a un tipo impositivo del 30% y minorado por el 90,267% para aquellos activos mantenidos por las sociedades del subgrupo Riofisa, Riofisa, S.A.U. y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., correspondiente a la estimación realizada por la Dirección de la Sociedad Dominante de las rentas obtenidas en la venta de las acciones por los anteriores accionistas de Riofisa, S.A. que tuvieron una tributación efectiva. La Dirección de la Sociedad Dominante estimaba que la fusión de Inmobiliaria Colonial, S.A., Riofisa, S.A.U. y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. se llevaría a cabo en el corto plazo (Nota 1), por lo que consideró para aquellos activos mantenidos por la sociedad cabecera del mencionado grupo, el valor fiscal de los mismos una vez se hubiese llevado a cabo la fusión (Nota 7). Dicho impuesto diferido se encontraba neto de la corrección monetaria atribuible a cada uno de los elementos del inmovilizado material.

Con fecha 21 de noviembre de 2008, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la revocación del acuerdo de fusión simplificada de Inmobiliaria Colonial, S.A., como sociedad absorbente, y las sociedades Riofisa, S.A.U. y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., como sociedades absorbidas (Nota 1). En consecuencia, el Grupo procedió a registrar los impuestos diferidos correspondientes al 90,267% del impuesto diferido de las plusvalías asignadas calculado a un tipo impositivo del 30% minorados según lo comentado en el párrafo anterior, por importe de 85.106 miles de euros. Dicho importe fue reconocido en el epígrafe “Resultado de actividades discontinuadas” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008.

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

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

Impuestos diferidos de activo por bases imponibles negativas -

La Sociedad Dominante registró durante los ejercicios 2008 y 2007 pérdidas significativas consecuencia directa de la caída de valor de los activos inmobiliarios estimada a partir de valoraciones de terceros independientes, así como por el saneamiento de los fondos de comercio mantenidos en las participaciones financieras en Riofisa y FCC.

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

q) Ingresos y gastos (Nota 25)

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

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

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

Actividad de promoción y suelo

- *Reconocimiento de las ventas de promociones y suelo*

Siguiendo las NIIF, el Grupo reconoce los ingresos por ventas de promociones y suelo en el momento de la entrega de la titularidad de los bienes.

En cualquier otro caso se mantiene el coste incurrido en la construcción de la promoción en el epígrafe de "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos de clientes" en el balance de situación consolidado adjunto (Nota 21).

- *Costes de las ventas*

Este epígrafe incluye el coste de la venta de las promociones y de los solares cuya venta se reconoce en el ejercicio.

Ventas realizadas a entidades de crédito enmarcadas en el Acuerdo de reestructuración de la deuda financiera (Nota 2.b)

La Sociedad Dominante llevó a cabo durante el segundo semestre del ejercicio 2008 operaciones de venta de activos a entidades de crédito por importe de 276.127 miles de euros, que se enmarcaron en los acuerdos alcanzados con dichas entidades de crédito para reducir su endeudamiento y proporcionar liquidez adicional a la Sociedad Dominante (Notas 2.b y 19). Como resultado de dichas operaciones, el Grupo registró una pérdida neta de 9.065 miles de euros.

Las transacciones se instrumentaron como operaciones de compraventa de activos y fueron registradas de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos y gastos descrito anteriormente, por cuanto se trata de operaciones realizadas en condiciones de mercado.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante ha realizado nuevas operaciones de venta de activos a entidades de crédito, por importe de 50.050 miles de euros, para reducir su endeudamiento y dotarse de liquidez adicional. El detalle de los efectos de dichas operaciones en los distintos

epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Existencias (Nota 14):	
Importe neto de la cifra de negocios (*)	50.050
Coste de las ventas	(47.805)
Resultados netos por venta de existencias	2.245

(*) Recoge ventas de suelo y promociones. La Sociedad Dominante ha reducido su deuda por dicho concepto en 43.744 miles de euros (Nota 19).

r) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias (Notas 4.i y 4.e, respectivamente), que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta (Notas 11 y 14).

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

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor (Notas 2.c.2 y 4.k)
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

t) Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009 han ascendido a 22 millones de euros, y se presentan minorando los correspondientes costes en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas intermedias.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008 y 2009, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

adjunta, ascienden a 40.097 y 24.251 miles de euros, aproximada y respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

5. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio. De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2009	30 de junio de 2008
Pérdida del ejercicio consolidado atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:		
- procedente de actividades continuadas	(363.086)	(2.381.010)
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 17)	(263.243)	(730.316)
	(99.843)	(1.650.694)
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	1.679.925	1.571.490
	Euros	Euros
Pérdida básica por acción:	(0,216)	(1,515)
- procedente de actividades continuadas	(0,157)	(0,465)
- procedente de actividades discontinuadas	(0,059)	(1,050)

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, *warrants* y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

El 30 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante procedió a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de nueva emisión (Nota 18), por importe de 1.310.797 miles de euros y con vencimiento 14 de marzo 2014. El derecho de conversión de las obligaciones se podrá ejercitar a partir de los seis meses de la fecha de la emisión de acuerdo con las condiciones de la emisión. La conversión se realizará valorando la obligación por su valor nominal más los intereses devengados hasta la fecha de conversión y a un tipo fijo de conversión de 0,25 euros por acción. A 30 de junio de 2009, el importe correspondiente a las obligaciones convertibles asciende a 1.358.314 miles de euros, una vez capitalizados los intereses devengados del periodo, por importe de 47.517 miles de euros.

El primero de los periodos de conversión establecidos en la emisión de obligaciones convertibles se ha fijado para el 30 de junio de 2009. El efecto dilutivo que tendría la conversión de la totalidad de las obligaciones convertibles vigentes a 30 de junio de 2009 sobre el beneficio por acción de Grupo Colonial, se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
	30 de junio de 2009
Pérdida del ejercicio consolidado atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	
- procedente de actividades continuadas	(363.086)
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 17)	(263.243)
	(99.843)
	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	1.679.925
Número de acciones ordinarias potenciales por conversión de obligaciones (en miles)	5.433.251
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias diluidas (en miles) (*)	2.672.486
	Euros
Pérdida diluida por acción:	(0,136)
- procedente de actividades continuadas	(0,099)
- procedente de actividades discontinuadas	(0,037)

(*) El número promedio de acciones ordinarias diluidas se ha calculado considerando la conversión total del importe de las obligaciones convertibles 30 de junio de 2009, intereses incluidos, por un importe de 1.358.314 miles de euros, utilizando un ratio fijo de conversión de 0,25 euros / acción.

6. Información financiera por segmentos

Criterios de segmentación

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

Segmentos operativos:

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Colonial en vigor a 30 de junio de 2009 y que se ha utilizado por la Dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos operativos.

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

- Actividad de patrimonio que recoge el arrendamiento de oficinas, así como de centros comerciales del subgrupo Riofisa.
- Actividad de promoción y suelo.
- Los ingresos y gastos que no están directamente relacionados e imputados a las áreas de negocio, se atribuyen a la "Unidad Corporativa".

Segmentos geográficos:

Por otro lado, las actividades del Grupo se realizan en España, segmento nacional, y Francia, Bulgaria y Rumania, incluidas en el segmento internacional.

Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

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

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

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

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional. El Grupo no tiene establecidos criterios de reparto de la deuda financiera y el patrimonio por segmentos, y por tanto no detalla dicha información.

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

Información por segmentos

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	Junio 2009	Junio 2008	Junio 2009	Junio 2008	Junio 2009	Junio 2008	Junio 2009	Junio 2008
Ingresos	153.564	147.190	69.873	76.374	335	77	223.772	223.641
Cifra de negocios	147.677	143.410	68.380	71.490	-	-	216.057	214.900
Nacional	51.649	53.673	68.380	71.490	-	-	120.029	125.163
Internacional	96.028	89.737	-	-	-	-	96.028	89.737
Otros ingresos	5.887	3.780	1.493	4.884	335	77	7.715	8.741
Nacional	110	318	1.493	4.884	335	77	1.938	5.279
Internacional	5.777	3.462	-	-	-	-	5.777	3.462
Gastos de explotación	14.529	15.668	68.076	70.800	16.965	75.089	99.570	161.577
Nacional	4.623	5.372	68.076	70.800	12.271	69.239	84.970	145.411
Internacional	9.906	10.296	-	-	4.694	5.850	14.600	16.146
Beneficio / (Pérdida) neto por ventas de activos	(15.442)	6.346	-	-	-	-	(15.442)	6.346
Nacional	(3.610)	6.346	-	-	-	-	(3.610)	6.346
Internacional	(11.832)	-	-	-	-	-	(11.832)	-
Beneficio de explotación	136.215	135.677	1.797	5.574	(32.578)	(21.910)	105.434	119.341
Nacional	46.909	54.907	1.797	5.574	(14.394)	(16.060)	34.312	44.421
Internacional	89.306	80.770	-	-	(18.184)	(5.850)	71.122	74.920
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	(433.599)	(394.667)	-	-	-	-	(433.599)	(394.667)
Nacional	(108.531)	(141.621)	-	-	-	-	(108.531)	(141.621)
Internacional	(325.068)	(253.046)	-	-	-	-	(325.068)	(253.046)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	11.036	(81.107)	7.408	(277.025)	(726)	(1.646)	17.718	(359.778)
Nacional	11.036	(81.107)	7.408	(277.025)	(726)	(1.646)	17.718	(359.778)
Internacional	-	-	-	-	-	-	-	-

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2008.

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008
Activo								
Fondo de comercio	494.102	494.102	-	-	-	-	494.102	494.102
Inmovilizado concesional	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	4.757.970	5.300.562	-	-	47.190	47.189	4.809.332	5.347.751
Activos financieros	7.436	121.980	-	-	186.745	13.002	194.181	134.982
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	777.975	701.097	777.975	701.097
Existencias	-	-	1.069.172	1.058.383	-	-	1.069.172	1.058.383
- Para uso residencial	-	-	1.069.172	1.058.383	-	-	1.069.172	1.058.383
Deudores comerciales y otros activos corrientes	4.730	71.902	1.996	53.881	58.257	17.931	64.983	143.714
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.490.295	1.955.831	-	-	-	324.541	1.490.295	2.280.372
TOTAL	6.782.441	7.944.377	1.071.168	1.112.264	1.046.431	1.103.760	8.900.040	10.160.401
						Nacional	5.609.545	6.479.247
						Internacional	3.290.495	3.681.154
						Corriente	178.201	294.406
						No corriente	3.112.294	3.386.748

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	-	-	-	-	6.389.633	7.116.256	6.389.633	7.116.256
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	46.201	64.005	153.631	189.416	63.890	61.990	263.722	315.411
Otra información								
Inversiones inmovilizado material e intangible	-	-	-	-	291	1.388	291	1.388

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008
Otra información								
Amortizaciones del periodo	495	1.229	-	-	508	1.152	1.003	2.381
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones	2.268	3.192	-	-	-	-	2.268	3.192
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	(433.599)	(488.158)	-	-	-	-	(433.599)	(488.158)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	11.037	(815.704)	7.408	(388.551)	(727)	(1.646)	17.718	-

7. Fondo de comercio

Los movimientos habidos en el epígrafe “Fondo de comercio” durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009, así como, los movimientos del segundo semestre de 2008, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 1)	Riofisa, S.A.U.	Otros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2007	677.909	667.502	368	1.345.779
Deterioro del valor de los activos	-	(667.502)	-	(667.502)
Saldo a 30 de junio de 2008	677.909	-	368	678.277
Deterioro del valor de los activos	(184.175)	-	-	(184.175)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	493.734	-	368	494.102
Deterioro del valor de los activos	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2009	493.734	-	368	494.102

A 30 de junio de 2009, el saldo mantenido en el epígrafe “Fondo de comercio” del balance de situación consolidado adjunto, junto con la asignación de plusvalías pagadas se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 1)	Riofisa, S.A.U.	Otros
COSTE DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS:			
Coste de la combinación de negocios	3.732.234	1.987.887	-
Otros costes relacionados con la adquisición	48.880	16.908	-
Total coste de la combinación de negocios	3.781.114	2.004.795	-
PLUSVALÍA TOTAL ASIGNADA:			
Activo no corriente:			
Inversiones inmobiliarias	283.798	94.770	-
Inmovilizado concesional	-	221.412	-
Inmovilizado concesional en curso	-	142.739	-
Total activo no corriente	283.798	458.921	-
Activo corriente:			
Existencias	598.999	494.917	-
Total activo corriente	598.999	494.917	-
Pasivo no corriente:			
Pasivos por impuestos diferidos no corrientes	109.303	(199.143)	-
Total pasivo no corriente	109.303	(199.143)	-
Total plusvalía total asignada	992.100	754.695	-
% DE ADQUISICIÓN	100%	100%	-
FECHA DE TOMA DE CONTROL	30/09/06	31/07/07	29/06/06
FONDO DE COMERCIO	677.909	936.502	368
DETERIORO DE VALOR	(184.175)	(936.502)	-
FONDO DE COMERCIO NETO	493.734	-	368

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

Por su parte, la columna "Riofisa, S.A.U" detalla la combinación de negocios de la Sociedad Dominante con Riofisa, S.A.U., subgrupo adquirido durante el ejercicio 2007.

En la asignación de las plusvalías pagadas de Riofisa, S.A.U., la Dirección de la Sociedad Dominante registró un impuesto diferido de pasivo por importe de 174.160 miles de euros, correspondiente, al 30% de las plusvalías asignadas a los activos pertenecientes a sociedades dependientes de la sociedad Riofisa. Sin embargo, el impuesto diferido asociado a aquellos activos mantenidos directamente por la sociedad Riofisa, S.A.U. y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. fue minorado en un 90,27%, correspondiente al porcentaje estimado de las plusvalías pagadas en la OPA descrita que tuvieron una tributación efectiva (Nota 4.p), fiscalidad que se hubiera obtenido de la fusión entre Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbente) y Riofisa, S.A.U, y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. (sociedades absorbidas), por cuanto dicha fusión fue aprobada por el Consejo de Administración de las mencionadas sociedades el 3 de octubre de 2007, y por la Juntas de Accionistas el 18 de diciembre de 2007. En consecuencia, los impuestos diferidos de pasivo asociados a los activos mantenidos

directamente por Riofisa, S.A.U. y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. por importe de 9.072 miles de euros, se calcularon como el 30% de las plusvalías pagadas y minorado en un 90,27%.

Durante el ejercicio 2008, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó revocar el acuerdo de fusión simplificada comentado en el párrafo anterior, por lo que la Sociedad Dominante procedió a registrar en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el impuesto diferido correspondiente al 90,27% del impuesto diferido calculado como el 30% de las plusvalías asignadas, que había sido minorado por la Sociedad según lo comentado en el párrafo anterior (Nota 4.p).

Movimientos del ejercicio 2008

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante registró una pérdida por deterioro del valor del fondo de comercio derivado de la combinación de negocios con Inmobiliaria Colonial, S.A. por importe de 184.175 miles de euros, fundamentalmente, como consecuencia del incremento de las *yields* consideradas en el cálculo de la unidad generadora de efectivo de la actividad de patrimonio.

Asignación de Unidades Generadoras de Efectivo y comprobación del deterioro del valor de los fondos de comercio

Con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en cada uno de los fondos de comercio algún deterioro que reduzca su valor a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento contra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las principales hipótesis consideradas para la comprobación del deterioro de cada uno de los fondos de comercio, son las siguientes:

- Fondo de comercio de Inmobiliaria Colonial, S.A.

El fondo de comercio de Inmobiliaria Colonial, S.A. se asignó en el ejercicio 2006 a la Unidad Generadora de Efectivo (UGE) de promociones. Durante el ejercicio 2007, y después de una evaluación de los negocios del Grupo por parte de la Dirección de la Sociedad Dominante, se asignó el fondo de comercio a la UGE de patrimonio.

Para la evaluación del deterioro del fondo de comercio para la UGE de patrimonio, la Dirección de la Sociedad Dominante consideró los datos históricos del Grupo para la actividad de patrimonio de España y Francia, proyectando las rentas de los inmuebles actualmente en explotación, así como los costes de gestión y administración. Asimismo, la Dirección de la Sociedad Dominante proyectó la construcción y adquisición de inmuebles destinados al arrendamiento tanto en España como en Francia, siendo las hipótesis básicas las siguientes: una inversión anual de 450 millones de euros, una tasa de descuento de los flujos de caja de entre el 5,91% y el 6,14% para los negocios de España y Francia, respectivamente, así como una tasa de crecimiento del 2,5%. Los flujos de caja considerados recogían el período 2007 a 2015.

La Dirección de la Sociedad Dominante, estimó que la tasa de crecimiento considerada en la renta perpetua (g), recoge adecuadamente la evolución experimentada en los últimos años, calculada a partir de series históricas del sector.

Al cierre del ejercicio 2008, la Dirección de la Sociedad realizó el *test* de deterioro del fondo de comercio a partir de la reevaluación de las condiciones consideradas inicialmente. Del análisis realizado se desprendió un deterioro del valor del fondo de comercio asignado a la UGE de patrimonio por importe de 184.175 miles de euros, como consecuencia del incremento en las tasas de rendimiento exigidas a las inversiones, así como a las restricciones generales de acceso a la financiación.

- Fondo de comercio de Riofisa, S.A.U.

La actividad de subgrupo Riofisa se subdivide en dos grandes líneas de negocio denominadas '*retail division*' (alquiler de centros comerciales) y '*business division*' (promoción de parques empresariales y residencial), cuyas actividades principales son las siguientes:

- La línea de negocio denominada '*retail division*' recoge la actividad patrimonialista de alquiler de centros comerciales, tanto en España como en el extranjero, así como la explotación patrimonialista de los centros comerciales ubicados en estaciones de ferrocarril, en base a los acuerdos alcanzados con ADIF.
- La línea de negocio denominada '*business division*', recoge la actividad de promoción y venta de parques industriales y de oficinas, así como la actividad de promoción residencial de subgrupo Riofisa.

La Dirección de la Sociedad Dominante estimó que no existía fondo de comercio asignable a la unidad generadora de efectivo de la '*business division*', por cuanto se estimaba que la totalidad de la plusvalía pagada atribuible a dichas promociones fue asignada a partir de las valoraciones realizadas por expertos independientes en el momento de la toma de control.

En consecuencia, la Dirección de la Sociedad Dominante asignó íntegramente el fondo de comercio pagado a la unidad generadora de efectivo de la denominada '*retail division*', considerando para la evaluación del *test* de deterioro, que subgrupo Riofisa tiene la capacidad de llevar a cabo la construcción de varios centros comerciales, con una rentabilidad media similar a la obtenida por los centros comerciales actualmente en explotación.

Como consecuencia de la evaluación de la recuperabilidad de dicho fondo de comercio, la Sociedad Dominante saneó, en el ejercicio 2007, 269.000 miles de euros, correspondiente a la diferencia entre el valor actual de las rentas generadas por las inversiones descritas y el valor en libros del fondo de comercio por importe de 936.502 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008, las incertidumbres existentes sobre el negocio desarrollado por el subgrupo Riofisa, en relación con la capacidad financiera para llevar a cabo todos los proyectos en cartera pendientes de construcción, así como consecuencia del incremento de las tasas de descuento exigidas a dicha UGE, derivada del incremento de las *yields* y de los tipos de interés durante el ejercicio 2008, supusieron el saneamiento de la totalidad del fondo de comercio por importe de 667.502 miles de euros.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante decidieron reducir el valor en libros a 30 de junio de 2008 de la participación financiera en FCC a su valor de recuperable, estimado en 786.871 miles de euros, registrando un saneamiento de 801.973 miles de euros correspondientes a la plusvalía tácita existente en el momento de la adquisición, así como los resultados aportados desde su adquisición (Nota 12). Dicha pérdida se presenta en el epígrafe de "Pérdidas de actividades discontinuadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 (Nota 2.d). Al 31 de diciembre de 2008, el valor de la participación en FCC se deterioró hasta los 30 euros por acción para las 9.568.659 acciones correspondientes a las notificaciones de ejecución de opciones de compra (Nota 2.b) recibidas durante el ejercicio 2008 y ejecutadas durante el mes de enero de 2009 y a 25,74 euros por acción para las 1.455.949 acciones restantes en cartera, registrando un deterioro adicional de 176.299 miles de euros. El valor en libros de la participación de FCC a dicha fecha ascendía a 324.542 miles de euros (Nota 17).

A 30 de junio de 2009, existen 1.271.652 acciones en cartera, correspondientes al 0,99% del capital social de FCC, cuyo valor en libros asciende a 35.797 miles de euros (Nota 16).

8. Activos intangibles

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes de “Activos intangibles” durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009, así como, los movimientos del segundo semestre de 2008, han sido los siguientes:

	Miles de Euros							
	Aplicaciones informáticas		Propiedad industrial		Activos intangibles en curso	Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada		Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2007	8.184	(6.449)	9	(8)	-	8.193	(6.457)	1.736
Adiciones o dotaciones	154	(482)	-	-	136	290	(482)	(192)
Retiros	(5)	1	-	-	-	(5)	1	(4)
Saldo a 30 de junio de 2008	8.333	(6.930)	9	(8)	136	8.478	(6.938)	1.540
Adiciones o dotaciones	70	(472)	-	(1)	-	70	(473)	(403)
Traspaso a mantenido para la venta (Nota 17)	(632)	546	-	-	-	(632)	546	(86)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	7.771	(6.856)	9	(9)	136	7.916	(6.865)	1.051
Adiciones o dotaciones	28	(365)	-	-	-	28	(365)	(337)
Retiros	(4)	4	-	-	-	(4)	4	-
Traspasos	136	-	-	-	(136)	-	-	-
Traspaso a mantenido para la venta (Nota 17)	(20)	29	-	-	-	(20)	29	9
Saldo a 30 de junio de 2009	7.911	(7.188)	9	(9)	-	7.920	(7.197)	723

9. Inmovilizado concesional e inmovilizado concesional en curso

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del “Inmovilizado concesional” durante periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008, así como, los movimientos del segundo semestre de 2008, han sido los siguientes:

	Miles de Euros							
	Inmovilizado concesional		Inmovilizado concesional en curso	Deterioro del valor	Total			
	Coste	Amortización acumulada			Coste	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor
Saldo a 31 de diciembre de 2007	479.771	(23.617)	146.604	(4.050)	626.375	(23.617)	(4.050)	598.708
Adiciones o dotaciones	626	(5.434)	2.838	(65.325)	3.464	(5.434)	(65.325)	(67.295)
Saldo a 30 de junio de 2008	480.397	(29.051)	149.442	(69.375)	629.839	(29.051)	(69.375)	531.413
Adiciones o dotaciones	9.243	(4.980)	2.920	(80.530)	12.163	(4.980)	(80.530)	(73.347)
Traspasos	2.659	-	(2.659)	-	-	-	-	-
Traspaso a mantenido para la venta (Nota 17)	(492.299)	34.031	(149.703)	149.905	(642.002)	34.031	149.905	(458.066)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	-	-	-	-	-	-	-	-

Durante el ejercicio 2008, como consecuencia del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante y de los compromisos de desinversión adquiridos por ella (Nota 2.b), el Grupo reclasificó al epígrafe del balance consolidado adjunto “Activos no corrientes mantenidos para la venta” todos los activos del subgrupo Riofisa (Nota 17).

10. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del "Inmovilizado material" durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009, así como, los movimientos del segundo semestre de 2008 han sido los siguientes:

	Miles de Euros								
	Inmuebles para uso propio			Otro inmovilizado		Total			Total
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	
Saldo a 31 de diciembre de 2007	55.673	(7.226)	(4.119)	14.422	(6.334)	70.095	(13.560)	(4.119)	52.416
Adiciones o dotaciones	322	(339)	(1.745)	216	(644)	538	(983)	(1.745)	(2.190)
Retiros	-	-	99	(127)	31	(127)	31	99	3
Trasposos	188	-	-	139	-	327	-	-	327
Saldo a 30 de junio de 2008	56.183	(7.565)	(5.765)	14.650	(6.947)	70.833	(14.512)	(5.765)	50.556
Adiciones o dotaciones	403	(342)	(2.697)	87	(637)	490	(979)	(2.796)	(3.186)
Retiros	-	-	(99)	(30)	22	(30)	22	-	(107)
Trasposos	(188)	-	-	-	-	(188)	-	-	(188)
Traspaso a mantenido para la venta (Nota 17)	-	-	-	(3.660)	2.723	(3.660)	2.723	-	(937)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	56.398	(7.907)	(8.561)	11.047	(4.839)	67.445	(12.746)	(8.561)	46.138
Adiciones o dotaciones	190	(307)	(725)	73	(598)	263	(905)	(725)	(1.367)
Retiros	(19)	-	-	(367)	367	(386)	367	-	(19)
Trasposos	-	-	-	1	-	1	-	-	1
Traspaso a mantenido para la venta (Nota 17)	-	-	-	60	212	60	212	-	272
Saldo a 30 de junio de 2009	56.569	(8.214)	(9.286)	10.814	(4.858)	67.383	(13.072)	(9.286)	45.025

El Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas y media del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, dos plantas del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 151, rue Saint Honoré de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".

De las valoraciones obtenidas sobre los activos del Grupo realizadas por un experto independiente a 30 de junio de 2008 y 2009, se puso de manifiesto la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de determinados inmuebles para uso propio por importe de 1.745 y 725 miles de euros, respectivamente.

El valor neto contable del inmovilizado material situado fuera de España, asciende a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 a 19.897 y 22.397 miles de euros, respectivamente.

11. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2008, así como los movimientos del segundo semestre de 2008 han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Deterioro del valor (*)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2007	5.672.296	933.937	60.270	(10.565)	6.655.938
Adiciones	3.706	65.543	-	(25.231)	44.018
Retiros (Nota 27)	(104.272)	(556)	(44.440)	-	(149.268)
Trasposos (Notas 14 y 17)	(1.184)	(7.945)	-	-	(9.129)
Variaciones de valor	(365.228)	(123.357)	-	-	(488.585)
Saldo a 30 de junio de 2008	5.205.318	867.622	15.830	(35.796)	6.052.974
Adiciones	500	38.729	210	(31.656)	43.783
Retiros	(1.721)	364	1.037	-	(320)
Trasposos (Notas 14)	(72.421)	106.962	(1.037)	-	33.504
Trasposo a mantenido para la venta (Nota 17)	(328.231)	(126.137)	-	10.565	(443.803)
Variaciones de valor	(335.452)	(50.124)	-	-	(385.576)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	4.467.993	873.416	16.040	(56.887)	5.300.562
Adiciones	378	56.901	112	-	57.391
Retiros	(67.285)	-	(484)	-	(67.769)
Trasposos	192.424	(252.165)	-	56.887	(2.854)
Trasposo a mantenido para la venta (Nota 17)	(90.010)	(14.300)	-	-	(104.310)
Variaciones de valor	(356.000)	(63.436)	-	-	(419.436)
Saldo a 30 de junio de 2009	4.251.949	495.967	15.668	-	4.763.584

(*) Véase Nota 4.e

Movimientos del ejercicio 2008

Las adiciones del periodo correspondían, fundamentalmente, a diversos proyectos de desarrollo o rehabilitación que el Grupo desarrolló durante el ejercicio en:

- Barcelona: proyecto Llacuna 22@, Parc Central y Can Bages, por importe conjunto de 9.963 miles de euros,
- Madrid: Recoletos 37, José Abascal y Martínez Villergas, por importe conjunto de 6.244 miles de euros, y
- París: Grenelle 103, Saint Honoré 247-254, proyecto Wagram, CALL-LDA y proyecto T8 por importe de 118.941 miles de euros,

Adicionalmente, el Grupo realizó inversiones en varios de sus inmuebles por importe conjunto de 9.683 miles de euros.

Los retiros del periodo correspondían, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

- La enajenación de dos inmuebles de los que la Sociedad Dominante era copropietaria (Castellana 51 y Serrano 60) a 'la Caixa', la otra copropietaria, por importes de 85.000 y 26.900 miles de euros (Nota 25.h), respectivamente, obteniendo un beneficio neto conjunto de 5.914 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Beneficio / (Pérdida) neto por ventas de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.
- Asimismo, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, se enajenaron varios locales de la Sociedad Dominante por importe de 720 miles de euros, obteniendo un beneficio neto conjunto de 318 miles de euros.

Los trasposos del ejercicio 2008 correspondían, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

- El traspaso del inmueble Martínez Villergas de inversión inmobiliaria a inmueble en curso, por importe de 106.467 miles de euros.
- El traspaso de dos activos del subgrupo Riofisa desde el epígrafe del balance de situación consolidado “Existencias” a “Inversiones inmobiliarias”, por importe de 25.155 miles de euros.

Los traspasos a mantenidos para la venta del ejercicio 2008 correspondían, fundamentalmente, a los siguientes movimientos (Nota 17):

- Al traspaso de nueve inmuebles del subgrupo SFL y uno de la Sociedad Dominante al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance de situación consolidado adjunto, por importes de 294.502 y 45.528 miles de euros, respectivamente.
- Al traspaso de un inmueble de la Sociedad Dominante desde el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al epígrafe de “Inversiones inmobiliarias”, por importe de 77.229 miles de euros.
- Al traspaso de todas las inversiones inmobiliarias del subgrupo Riofisa al epígrafe “Activos mantenidos para la venta” (Nota 2.b y 17) por importe de 181.001 miles de euros.

El epígrafe “Anticipos” de inmovilizado recogía para el ejercicio 2008, la resolución de los contratos de compraventa firmados por la Sociedad Dominante con Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U., como consecuencia del incumplimiento de las condiciones suspensivas, solicitando a NZ Patrimonio, S.L.U. y Nozar, S.A., la devolución de los anticipos entregados, firmando sendos contratos de reconocimiento de deuda con las citadas empresas por los importes totales adeudados y constituyendo garantía real (Nota 27).

Movimientos del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009

Las adiciones del periodo corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación que el Grupo está realizando, de los cuales los más significativos corresponden a proyectos realizados por el subgrupo SFL por importe de 33.070 miles de euros, así como 7.020 miles de euros correspondientes al proyecto Recoletos. Adicionalmente, se han realizado inversiones en el resto de los activos del Grupo por importe de 17.301 miles de euros.

Los retiros del periodo corresponden, fundamentalmente, a las enajenaciones siguientes:

- Venta del inmueble sito en Castellana 108, por importe de 67.000 miles de euros (Nota 25.h), obteniendo una pérdida neta de 1.681 miles de euros.
- Asimismo, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, se han enajenado varios locales por importe de 323 miles de euros, obteniendo un beneficio neto conjunto de 21 miles de euros.

El beneficio neto de las enajenaciones anteriores se encuentra registrado en el epígrafe “Beneficios/(Pérdidas) netos por ventas de activos” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia adjunta.

Los traspasos del periodo corresponden, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

- El traspaso desde el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” de 2 inmuebles y un suelo de la Sociedad Dominante, por un importe conjunto de 104.310 miles de euros.

- El traspaso desde el epígrafe “Inmovilizado en curso” a “Inversiones inmobiliarias” del inmueble Grénelle 103 de la sociedad dependiente SFL una vez se han finalizado los trabajos de rehabilitación en el ejecutados y se ha producido su puesta a disposición. El importe traspasado para dicho inmueble asciende a 173.427 miles de euros.
- Adicionalmente, se ha registrado un traspaso entre los epígrafes de “Deterioro del valor” e “Inmovilizado en curso”, por importe de 56.887 miles de euros, con la finalidad de traspasar las minusvalías registradas en ejercicios anteriores correspondientes a inmovilizados en curso y que en aplicación de la revisión de la NIC 40 deben tratarse a partir del 1 de enero de 2009 como revalorizaciones del inmovilizado en curso (Nota 4.e).

El epígrafe “Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta para los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2009 y 2008, recoge unas pérdidas por importes de 419.436 y 488.585 miles de euros, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias establecidas de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2009 y 2008, respectivamente.

La superficie (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Superficie total (m ²) (**)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009)	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008
Barcelona	235.941	277.034	145.999	161.158	381.940	438.192
Madrid	186.470	196.749	55.449	57.004	241.919	253.753
Resto España	78	78	-	11.519	78	11.597
París (*)	400.498	427.622	74.525	79.271	475.023	506.893
	822.987	901.483	275.972	308.952	1.098.960	1.210.435

(*) Se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington).

(**) A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, no se incluyen las superficies correspondientes a los activos del subgrupo Riofisa, dado que se encuentran reclasificados en el epígrafe del balance de situación consolidado adjunto “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 2.b).

A 30 de junio de 2009, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por 2.259.102 miles de euros, sobre varios inmuebles con un valor neto contable al cierre del ejercicio de 2.468.190 miles de euros (Nota 19), incluidas las hipotecas constituidas por importe de 1.500.000 miles de euros como consecuencia de los compromisos adquiridos por la Sociedad Dominante en el Acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de 14 de septiembre de 2008 (Nota 2.b).

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, la sociedad dependiente Parholding (perteneciente al subgrupo SFL) tienen dadas prendas sobre títulos de sociedades participadas que ascienden a 6 millones de euros, respectivamente.

Los principales bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero por el Grupo a 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009 son los siguientes:

Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Valor neto contable del bien	Miles de Euros	
				Cuotas pendientes	
				No corriente (Nota 19)	Corriente (Nota 19)
Rives de Seine	12	7,2	96.343	86.340	10.003
Quai Le Gallo	12	8,8	65.844	62.229	3.615
Prony-Wagram	15	14,5	46.005	-	46.005
Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2008			208.192	148.569	59.623

Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Valor neto contable del bien	Miles de Euros	
				Cuotas pendientes	
				No corriente (Nota 19)	Corriente (Nota 19)
Rives de Seine	12	7,7	91.393	81.177	10.216
Quai Le Gallo	12	9,3	64.057	60.364	3.693
Prony-Wagram	7	0,0	45.406	42.616	2.790
Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 30 de junio de 2009			200.856	184.157	16.699

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias situadas fuera de España, asciende a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, a 3.083 y 3.355 millones de euros, respectivamente.

La Sociedad Dominante tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21,7 millones de euros. Inmobiliaria Colonial S.A. realizó ofrecimiento de pago y depósito de aval bancario, consignado judicialmente, siendo desestimado por el vendedor. En fases previas siempre se ha resuelto favorablemente para la Sociedad Dominante, desestimándose las demandas interpuestas contra la misma. A la fecha de elaboración de los presentes estados financieros consolidados intermedios, están pendientes de resolución definitiva los recursos de apelación presentados, si bien los asesores legales de la Sociedad Dominante estiman que el riesgo para el Grupo derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.

12. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2008, así como los movimientos del segundo semestre de 2008 han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31 de diciembre de 2007	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Trasposos	Saldo a 30 de junio de 2008
Participaciones método de la participación	1.584.514	(776.693)	(20.950)	-	786.871
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero	80.000	-	-	-	80.000
Otros créditos	26.569	14.355	(14.548)	1.350	27.726
Cartera de valores a largo plazo	41.035	1.201	-	6	42.242
Instrumentos financieros	39.075	56.321	(1.520)	-	93.876
Depósitos y fianzas constituidos	16.769	603	(2.313)	-	15.059
Provisiones	(15.331)	(77.487)	-	(1.038)	(93.856)
Total	1.773.702	(781.700)	(39.331)	318	952.989

	Miles de Euros					
	Saldo a 30 de junio de 2008	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Trasposos	Trasposos a mantenidos para la venta (Nota 17)	Saldo a 31 de diciembre de 2008
Participaciones método de la participación	786.871	807.096	(5.260)	-	(1.588.707)	-
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero	80.000	-	-	-	-	80.000
Otros créditos	27.726	(187)	(3.360)	(1.350)	(21.141)	1.688
Cartera de valores a largo plazo (Nota 2.c.2)	42.242	705	-	(27.618)	-	15.329
Instrumentos financieros	93.876	(56.321)	(31.809)	(3.915)	-	1.831
Depósitos y fianzas constituidos	15.059	1.014	(597)	-	(5.192)	10.284
Deterioro del valor	(93.856)	(2.732)	-	-	1.038	(95.550)
Total	952.989	749.575	(41.026)	(32.883)	(1.614.002)	14.653

	Miles de Euros			
	Saldo a 31 de diciembre de 2008	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 30 de junio de 2009
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero	80.000	-	-	80.000
Otros créditos	1.688	20	-	1.708
Cartera de valores a largo plazo	15.329	-	-	15.329
Instrumentos financieros	1.831	-	(1.242)	589
Depósitos y fianzas constituidos	10.284	155	(285)	10.154
Deterioro del valor	(95.550)	-	219	(95.331)
Total	14.653	175	(1.308)	13.520

Participaciones por el método de la participación

El movimiento habido en el epígrafe de "Participaciones por el método de la participación" en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2008 ha sido:

	Miles de Euros				
	1 de enero de 2008	Adquisiciones o atribución de resultado	Enajenaciones o dividendos recibidos	Trasposos a mantenidos para la venta (Nota 17)	31 de diciembre de 2008
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	1.584.514	30.403	(26.210)	(1.588.707)	-
Total	1.584.514	30.403	(26.210)	(1.588.707)	-

Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. -

Tal como se indica en la Nota 2.d, la Dirección de la Sociedad Dominante ha consolidado la participación mantenida en FCC por el procedimiento del método de la participación hasta el ejercicio 2009 en que ha perdido la representación en los órganos de administración de dicha sociedad.

Las adiciones del ejercicio 2008 para la participación mantenida en FCC, por importe de 30.403 miles de euros, se correspondían a la atribución de resultados, mientras que los retiros correspondían a los dividendos recibidos por la Sociedad Dominante de dicha sociedad, por importes de 20.950 y 5.260 miles de euros.

A continuación se detallan las magnitudes financieras más relevantes del ejercicio 2008 del Grupo FCC, según los datos publicados en la información pública periódica remitida a la Comisión nacional del Mercado de Valores (CNMV):

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2008	31 de diciembre de 2008
Total activo	24.502.748	20.592.248
Total patrimonio neto	4.273.741	3.196.154
Total pasivo corriente y no corriente	20.229.007	17.396.094
Importe neto de la cifra de negocio	7.047.529	14.016.295
Resultado del ejercicio	201.805	337.184

Nota: no se detallan las cifras a 30 de junio de 2009, dado que FCC ha dejado de ser considerada una sociedad asociada (Nota 2.d)

Participaciones en sociedades no consolidadas

En participaciones en sociedades no consolidadas se recoge la participación en el Grupo Vendôme Rome SCA que supone un 2,44% de participación indirecta (según datos a 31 de diciembre de 2003) y un total de 79.546 acciones.

Anticipos de inmovilizado financiero

Con fecha 3 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante formuló una oferta irrevocable de adquisición de las participaciones sociales de la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., una vez la Junta General de Socios de dicha sociedad hubiera aprobado la fusión de Proyecto Kopérnico 2007, S.L. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Mola, S.A. (sociedad absorbida).

Dicha oferta irrevocable se concretó el 21 de diciembre de 2007, mediante un contrato de promesa de compraventa de las participaciones sociales de Proyecto Kopérnico 2007, S.L. por un importe total de 80.000 miles de euros, correspondiente al valor de mercado de los inmuebles de dicha sociedad una vez descontada la deuda financiera asociada, por importes de 420.000 y 340.000 miles de euros, respectivamente. De acuerdo con el clausulado del citado contrato, la transmisión de las participaciones sociales debería realizarse entre el 15 y el 31 de enero de 2008, una vez aprobado el proyecto de fusión mencionado.

Con fecha 15 de febrero de 2008, los Administradores de la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L. inscribieron en el Registro Mercantil de Madrid el proyecto de fusión indicado.

Con fecha 22 de enero de 2008, se firmó una novación del contrato de promesa de compraventa de participaciones sociales, por el que se fijó el 2 de abril de 2008 como nuevo plazo para la transmisión de la propiedad de las participaciones sociales de Proyecto Kopérnico 2007, S.L. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante no había ejecutado el mencionado contrato de promesa de compraventa y fue demandada por incumplimiento de contrato. La Sociedad Dominante ha presentado alegaciones a la demanda anterior, no esperando que se deriven pasivos o contingencias adicionales.

En este contexto, la Sociedad Dominante procedió durante el ejercicio 2008 al registro de una pérdida por deterioro del valor del anticipo pagado de 80.000 miles de euros, como consecuencia de la caída de valor de los activos que poseídos por la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., en base a una valoración de un tercero independiente.

Con fecha 10 de julio de 2009, la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo con Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L., junto con un tercero, en el que acuerdan la realización de las transmisiones patrimoniales necesarias para que la Sociedad Dominante pase a ostentar el 41% de la sociedad Proyecto Kopérnico, S.L.,

obteniendo una representación minoritaria del 20% en el Consejo de Administración de dicha sociedad. Asimismo, mediante el mismo acuerdo la Sociedad Dominante obtiene una opción de compra sobre el resto de las acciones de dicha sociedad o de la totalidad de sus activos, así como el derecho de tanteo y retracto sobre cualquier transmisión sobre cualquiera de sus activos. Las opciones de compra sobre las acciones y los activos tiene una vigencia de 5 años y deberá realizarse sobre la totalidad del resto de las participaciones, fijándose el precio de la transmisión en función de la deuda hipotecaria vigente en el momento de ejercitar dicha opción.

Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L. y la Sociedad Dominante han solicitado la suspensión del proceso judicial en curso, y en el caso de cumplirse los distintos hitos contemplados en el acuerdo para su consecución, ambas partes se comprometen a solicitar el desistimiento del proceso judicial.

Otros créditos

A 30 de junio de 2009, el epígrafe “Otros créditos”, recogía 1.708 miles de euros por créditos concedidos a terceros, de los cuáles 853 miles de euros correspondían a Grupo Portival, S.L. (Nota 27). A 31 de diciembre de 2008, dichos importes ascendían a 1.688 y 843 miles de euros, respectivamente.

Cartera de valores a largo plazo

Con fecha 31 de diciembre de 2008, la totalidad de las acciones en autocartera de SFL fueron reclasificadas al epígrafe “Instrumentos de patrimonio propio” del patrimonio neto consolidado (Notas 2.c.2 y 18).

Adicionalmente, dicho epígrafe recoge la participación mantenida por la sociedad del grupo Inmocaral Servicios, S.A.U. en la sociedad Ariete, S.A. por importe de 15.331 miles de euros, cuyo valor a 30 de junio de 2008 y 2009, se encuentra totalmente deteriorado.

Instrumentos financieros

El detalle de los instrumentos financieros al cierre del periodo se detalla en la Nota 20.

Depósitos y fianzas constituidos

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

13. Otros activos no corrientes

El epígrafe “Otros activos no corrientes” del balance de situación consolidado adjunto, recoge la cuenta por cobrar mantenida con los anteriores accionistas de la Sociedad Dominante por las aportaciones realizadas por estas compañías en la ampliación de capital no dineraria de fecha 29 de junio de 2006 descrita en la Nota 1, por importe de 115.079 miles de euros a 31 de diciembre de 2007, correspondiente a la diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados (Nota 23) que deberá ser asumida por los anteriores accionistas en el momento en que se transmitan dichos activos. Dicho importe se encuentra garantizado mediante avales a primer requerimiento a favor de Inmobiliaria Colonial, S.A.

La contrapartida por el mismo importe, se encontraba registrada en el epígrafe “Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes” del balance de situación consolidado, y correspondía al impuesto diferido derivado de la

diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados mencionado en el párrafo anterior. El efecto impositivo se encuentra calculado al 30%.

Con fecha 1 de enero de 2008 se produjo la fusión entre las sociedades del grupo descrita en la Nota 1. Como consecuencia de dicha fusión, el impuesto diferido y la cuenta por cobrar avalada, se vio reducida en 48.127 miles de euros, al haberse procedido a la revalorización fiscal del valor de los activos aportados (Nota 23). Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante procedió al cobro de 5.951 miles de euros, mediante la ejecución parcial de los avales, correspondientes al efecto impositivo garantizado derivado de las enajenaciones de determinados activos aportados realizadas durante el ejercicio 2007. Asimismo, como consecuencia de las enajenaciones realizadas durante el ejercicio 2008 de determinados activos aportados, la Sociedad Dominante procedió a disminuir el impuesto diferido en la cantidad correspondiente a la fiscalidad derivada de dichas ventas, por importe de 8.130 miles de euros, dejando dicha cantidad pendiente de cobro.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2009, se han producido nuevas enajenaciones de activos aportados, por lo que la Sociedad Dominante ha procedido a la reducción del impuesto diferido por importe de 144 miles de euros, dejando dicha cantidad pendiente de cobro.

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, la cuenta por cobrar avalada asciende a 61.001 miles de euros (Nota 27), mientras que el importe pendiente de los impuestos diferidos a las mismas fechas asciende a 52.727 y 52.871 miles de euros, respectivamente.

14. Existencias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2008 y 2009, así como en el segundo semestre del ejercicio 2008, han sido los siguientes:

	Miles de Euros						
	Terrenos y solares no edificados	Promociones en curso	Obras en curso	Promociones terminadas	Anticipos	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2007	2.001.180	797.311	816	91.317	175.046	(121.256)	2.944.414
Adiciones y Dotaciones	73.954	86.443	492	608	143	(366.801)	(205.161)
Retiros	(1.650)	-	(119)	(102.331)	(56)	2.569	(101.587)
Trasposos	50.282	(66.247)	-	134.101	(117.521)	(788)	(173)
Saldo a 30 de junio de 2008	2.123.766	817.507	1.189	123.695	57.612	(486.276)	2.637.493
Adiciones y Dotaciones	(11.341)	78.012	(62)	-	-	(813.494)	(746.885)
Retiros	(263.555)	(14.115)	(14)	(143.893)	-	53.118	(368.459)
Trasposos	226.322	(535.035)	-	293.877	-	788	(14.048)
Trasposos a mantenidos para la venta (Nota 17)	(548.395)	(278.104)	-	(103.248)	(55.530)	535.559	(449.718)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	1.526.797	68.265	1.113	170.431	2.082	(710.305)	1.058.383
Adiciones y Dotaciones	4.830	5.251	831	-	-	13.713	24.625
Retiros	(47.539)	-	(239)	(28.952)	-	211.170	(64.827)
Trasposos	(56)	(56)	-	787	-	50.316	50.991
Saldo a 30 de junio de 2009	1.484.032	73.460	1.705	142.266	2.082	(634.373)	1.069.172

Las operaciones que se incluyen en los movimientos de las cuentas de existencias son:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008
Adiciones a terrenos y promociones:		
Adquisición de solares	-	62.613
Costes de Urbanización y ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas. ...)	6.655	149.941
Alta de producto acabado	-	608
Costes financieros activados	4.257	14.944
Retiros de terrenos y promociones (a precio de coste):		
Bajas por ventas de promociones de viviendas y plazas de aparcamiento y locales comerciales	(29.191)	(260.472)
Bajas por ventas de solares	(47.539)	(265.205)

Movimientos del ejercicio 2008

A 31 de diciembre de 2007, el Grupo tenía registrados 117.521 miles de euros, correspondientes a los anticipos por la compra de un terreno en Roquetas de Mar (Almería), de lo que a 31 de diciembre de 2007, se encontraban pendientes de pago 23.812 miles de euros, registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes". El terreno se encontraba en garantía de un préstamo hipotecario por importe 45.000 miles de euros con vencimiento el 29 de marzo de 2012, registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes".

En la escritura de compraventa se establecían varias cláusulas suspensivas de la operación, quedando sujeta la transmisión final de la operación a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la zona. El precio total pactado de la operación ascendía a 161.674 miles de euros, de los cuales quedaban pendientes 45.540 miles de euros pagaderos en el momento de la consecución del PGOU definitivo. El precio total podría verse modificado en función de la edificabilidad que se declare en el PGOU definitivo.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante procedió a registrar la compraventa del terreno sito en Roquetas de Mar (Almería), reconociendo como mayor coste del solar el importe de 45.540 miles de euros y su correspondiente cuenta a pagar, registrada en el epígrafe "Pasivo corriente – Acreedores comerciales". El reconocimiento de la operación de compraventa se llevó a cabo tras conocer el posicionamiento de la Administración Tributaria tras la revisión de la operación realizada en sede de la sociedad vendedora, y tras la cual la Administración consideró la venta como realizada (venta con pago aplazado). De importe anterior, se emitieron pagarés con vencimiento 29 de septiembre de 2008 por importe de 28.154 miles de euros más 808 miles de euros en concepto de intereses por pago aplazado. Asimismo, se traspasó el importe de 117.521 miles de euros que el Grupo tenía registrados en el epígrafe "Existencias - Anticipos" al epígrafe "Existencias – Terrenos y solares no edificados".

Los retiros del ejercicio 2008 incluían 248.908 miles de euros correspondientes a existencias vendidas a determinadas entidades de crédito en el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de 14 de septiembre de 2008 (Notas 2.b y 4.q), que se realizaron durante el segundo semestre de 2008.

A 31 de diciembre de 2008, fueron reclasificados del epígrafe de "Existencias" del balance de situación consolidado al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" todos los activos correspondientes al subgrupo Riofisa, por importe de 449.718 miles de euros (Notas 2.b y 17).

Movimientos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009

Durante el primer semestre del ejercicio 2009, la Sociedad Dominante ha vendido determinadas existencias a entidades de crédito en el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de 14 de septiembre de 2008 (Notas 2.b y 4.q), que representan un importe de baja de 47.805 miles de euros.

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, el Grupo tiene registrados anticipos entregados por importe de 2.082 miles de euros, correspondientes a la compra de un terreno en Tarifa (Cádiz). El precio total de la operación ascendía a 19.386 miles de euros, quedando pendientes de pago 17.448 miles de euros. En el momento de elevación a público de la escritura de compraventa o a la aprobación del PGOU (Plan General de Ordenación Urbanística) inicial de la zona, el primero de los dos, deberá ser desembolsado el importe de 1.939 miles de euros. El importe restante, 15.509 miles de euros será desembolsado a la fecha de aprobación del PGOU definitivo, siendo la cantidad total pendiente de desembolsar a 30 de junio de 2009 revisable en función del IPC hasta la aprobación del PGOU definitivo.

Por otro lado, el Grupo tiene registrados 634.373 miles de euros de deterioros para reducir el valor de determinados terrenos, solares y promociones en curso y terminadas a su valor neto de realización. El valor neto de realización se ha establecido de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.i.

El detalle de las pérdidas por deterioro de valor de acuerdo con el destino final de la misma se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros					
	30 de junio de 2008			30 de junio de 2009		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares edificables	2.123.766	(385.017)	1.738.749	1.484.032	(624.522)	859.510
Promociones en curso	817.507	(85.356)	732.151	73.460	(6.955)	66.505
Obra en curso	1.189	-	1.189	1.705	-	1.705
Promociones terminadas	123.695	(15.903)	107.792	142.266	(2.886)	139.380
Total	3.066.157	(486.276)	2.579.881	1.701.463	(634.373)	1.067.090

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 los compromisos de venta de promociones residenciales y terciarias, que aún no se han reconocido como ingreso por no estar las obras terminadas para su entrega, ascienden a un precio de venta total de 51 y 87 millones de euros, respectivamente.

Asimismo, el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación consolidado adjunto recoge, 17.807 miles de euros (Nota 21), en concepto de anticipos de clientes de promoción residencial. Adicionalmente, existen anticipos recibidos por importe de 12.848 miles de euros de otras sociedades del Grupo por diversos conceptos.

A 30 de junio de 2009, el Grupo tiene préstamos con garantía hipotecaria por importe de 326.251 miles de euros, sobre varios activos de existencias con un valor contable neto de 479.639 miles de euros (Nota 19).

15. Deudores comerciales y otros

La composición de este capítulo del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre 2008	30 de junio 2009
Cientes por ventas y prestación de servicios	44.901	47.645
Otros deudores (Nota 27)	152.275	151.057
Deterioro del valor de créditos comerciales (Nota 27)	(78.527)	(153.108)
Otros activos corrientes	1.986	3.133
Total deudores comerciales y otros	120.635	48.727

Otros deudores

En el epígrafe “Otros deudores” se recogen las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe de 147.157 miles de euros (Nota 27).

Deterioro del valor de créditos comerciales

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante procedió al registro de una pérdida por deterioro de los créditos comerciales con Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. por importe de 74.938 miles de euros (Nota 27). A 30 de junio de 2009, ha registrado un deterioro adicional por la totalidad del importe de dicha deuda por importe de 72.219 miles de euros.

16. Activos financieros corrientes

La composición del epígrafe “Activos financieros corrientes” del balance de situación consolidado adjunto es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre 2008	30 de junio 2009
Instrumentos financieros derivados	2.606	6
Depósitos y fianzas a corto plazo	2.039	1.496
Activos financieros mantenidos para la venta	-	35.797
Otros créditos	2.431	2.416
Total	7.076	39.715

Instrumentos financieros derivados

El detalle de los instrumentos financieros al cierre del periodo se detalla en la Nota 20.

Depósitos y fianzas constituidos

Los depósitos y fianzas a corto plazo corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados en distintos organismos públicos.

Activos financieros mantenidos para la venta

Según se indica en la Nota 2.e., la participación financiera en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., representativa del 0,99% de su capital social, ha sido reclasificada al epígrafe "Activos financieros corrientes". En consecuencia, al 30 de junio de 2009 se ha valorado a valor razonable, registrando los cambios de valor con el Patrimonio Neto. Este aspecto ha supuesto un aumento del patrimonio en 3.060 miles de euros, de acuerdo con la cotización media del último mes.

Otros créditos

Corresponde, fundamentalmente, a un crédito que la Sociedad Dominante tiene concedido a Luis Manuel Portillo Muñoz por importe de 1.784 miles de euros más 550 miles de euros de intereses devengados (Notas 27 y 28).

17. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los movimientos en este epígrafe durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2008, así como los movimientos del segundo semestre de 2008 han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inversiones inmobiliarias	Activos subgrupo Riofisa	Participación financiera en FCC	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2007	571.012	-	-	571.012
Adiciones	1.751	-	-	1.751
Retiros o reducciones	(2.104)	-	-	(2.104)
Trasposos a mantenidos para la venta	12.726	-	-	12.726
Deterioro del valor	(57.646)	-	-	(57.646)
Saldo a 30 de junio de 2008	525.739	-	-	525.739
Adiciones	2.004	-	-	2.004
Retiros o reducciones	(57.958)	-	(285.893)	(343.851)
Trasposos a mantenidos para la venta	207.116	1.348.037	1.588.707	3.143.860
Deterioro del valor	(69.108)	-	(978.272)	(1.047.380)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	607.793	1.348.037	324.542	2.280.372
Adiciones	583	-	-	583
Retiros o reducciones	(144.571)	(380.149)	(291.805)	(543.096)
Trasposos a mantenidos para la venta	104.310	-	-	104.310
Traspaso a activo financiero corriente (Nota 16)	-	-	(32.737)	(35.797)
Deterioro del valor	(45.708)	-	-	(45.708)
Saldo a 30 de junio de 2009	522.407	967.888	-	1.490.295

A 31 de diciembre de 2008, el Grupo tenía préstamos con garantía hipotecaria por importe de 349.684 miles de euros, sobre varias inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta con un valor contable neto de 533.308 miles de euros (Nota 19).

Inversiones inmobiliarias (Nota 11) -

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

Movimientos del ejercicio 2008

Los traspasos del ejercicio 2008 correspondían, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

- nueve inmuebles del subgrupo SFL fueron reclasificados como mantenidos para la venta, por importe de 294.502 miles de euros
- se reclasificó como mantenidos para la venta un inmueble de la Sociedad Dominante, por importe de 45.528 miles de euros, desde el epígrafe del balance consolidado adjunto de "Inversiones inmobiliarias",
- se reclasificaron al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" un inmueble, por importe de 77.229 miles de euros.
- Asimismo, se traspasaron 42.959 miles de euros de "Activos no corrientes mantenidos para la venta – inversiones inmobiliarias" a "Activos no corrientes mantenidos para la venta – Activos subgrupo Riofisa".

Los retiros del ejercicio 2008 correspondían a las enajenaciones de tres inmuebles y diversos locales por un precio de venta conjunto de 52.580 miles de euros y una pérdida neta de 1.082 miles de euros. De ellos, un inmueble fue vendido a una entidad financiera en el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante, por importe de venta de 33.000 miles de euros y una pérdida neta de 1.990 miles de euros (Notas 2.b y 4.q). Adicionalmente, los retiros incluyeron la baja por venta de un inmueble del subgrupo Riofisa por un coste de 5.253 miles de euros.

Movimientos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009

Los traspasos del periodo corresponden, fundamentalmente, a la reclasificación de dos inmuebles y un terreno desde el epígrafe del balance consolidado "Inversiones inmobiliarias", por un importe conjunto de 104.310 miles de euros.

Los retiros del periodo corresponden a las enajenaciones de 6 inmuebles, 5 de ellos del subgrupo SFL, por un precio de venta conjunto de 130.5726 miles de euros con una pérdida neta de 13.805 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo ha enajenado diversos locales por un precio de venta de 150 miles de euros con un beneficio neto de 23 miles de euros.

Participación financiera en FCC (Notas 2.b y 2.d) –

Durante el ejercicio 2008, el Grupo reclasificó al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" el importe de su participación financiera en FCC como consecuencia del compromiso de enajenación de dicha participación adquirido en el acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de fecha 14 de septiembre de 2008.

La Sociedad Dominante procedió a registrar una pérdida por deterioro del valor de su participación en FCC por importe de 978.272 miles de euros (Nota 7), que fue registrada en el epígrafe "Resultado de actividades discontinuadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Las reducciones del ejercicio 2009, por importe de 291.805 miles de euros corresponden a las enajenaciones derivadas del ejercicio de las opciones de compra de la participación mantenida en FCC (Nota 2.b), así como de la venta realizada a terceros, representativas del 7,52% y del 0,15% del capital social de FCC, respectivamente.

Activos y pasivos mantenidos para la venta de Riofisa (Notas 2.b) –

Dado que el Grupo espera enajenar todos los activos y pasivos del subgrupo de forma conjunta y en una única transacción, ha procedido a reclasificar todos los activos, corrientes y no corrientes, y pasivos, corrientes y no

corrientes, a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta”. A 30 de junio de 2009, los importes registrados por dicho concepto ascienden a 967.888 y 616.839 miles de euros, respectivamente.

Detalle por epígrafes de los activos y pasivos de las actividades discontinuadas-

A continuación, se detallan por epígrafes tanto los importes de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta” del balance consolidado adjunto como el “Resultado de actividades discontinuadas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Balance consolidado por epígrafes de los activos y pasivos mantenidos para la venta-

ACTIVO	Junio 2009	Diciembre 2008	PASIVO	Junio 2009	Diciembre 2008
Activos intangibles	76	86			
Inmovilizado concesional y en curso	134.755	458.066	Deudas con entidades de crédito y otros		
Inmovilizado material	665	937	pasivos financieros	114.519	191.993
Inversiones inmobiliarias	66.404	181.001	Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	45.131	131.332
Activos financieros no corrientes	31.134	350.875	Provisiones no corrientes	16.910	12.170
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	63.721	120.357	Otros pasivos no corrientes	27.726	36.953
ACTIVO NO CORRIENTE	296.755	1.111.322	PASIVO NO CORRIENTE	204.286	372.448
Existencias	548.413	449.178	Deudas con entidades de crédito y otros		
Deudores comerciales y otros	11.883	23.353	pasivos financieros	309.754	334.363
Activos financieros corrientes	19.110	18.377	Acreedores comerciales	86.795	165.609
Activos por impuestos	4.784	8.562	Pasivos por impuestos	16.004	17.848
Efectivo y medios equivalentes	60.105	18.290			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	26.838	42.959			
ACTIVO CORRIENTE	671.133	561.259	PASIVO CORRIENTE	412.553	517.820
TOTAL ACTIVO	967.888	1.672.581	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	616.839	890.268

Cuenta de pérdidas y ganancias por epígrafe de las actividades discontinuadas-

	Miles de euros	
	30 de junio de 2009	30 de junio de 2008
Importe neto de la cifra de negocios	94.732	55.454
Coste de las ventas	(81.032)	(38.507)
Otros ingresos	9.933	4.804
Gastos de personal	(3.164)	(3.886)
Otros gastos de explotación	(13.486)	(11.293)
Amortizaciones	(5.960)	(5.774)
Resultados netos por venta de activos	(38.433)	-
Pérdida de explotación	(37.410)	798
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(57.215)	(93.491)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(36.908)	(846.123)
Ingresos financieros	1.567	1.278
Resultado sociedades por método de participación	-	25.281
Gastos financieros	(13.127)	(18.733)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	-	(801.973)
Gastos financieros capitalizados	888	5.371
Pérdida antes de impuestos	(142.205)	(1.727.592)
Impuesto sobre las ganancias	40.580	75.093
Pérdida consolidada neta de actividades continuadas	(101.625)	(1.652.499)
Beneficio / (Pérdida) consolidado neto de actividades discontinuadas	-	-
Pérdida consolidada neta	(101.625)	(1.652.499)
- atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante	(99.843)	(1.650.694)
- atribuido a socios minoritarios	(1.782)	(1.805)
Pérdida básica por acción		
- de actividades discontinuadas	(0,059)	(1,050)

18. Patrimonio Neto

Capital social -

A 31 de diciembre de 2007, el capital suscrito se componía de 1.636.452.313 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,12 euros de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 29 de abril de 2008, los Administradores de la Sociedad Dominante acordaron la ejecución del acuerdo de ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición adoptado en fecha 5 de junio de 2007 de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad Dominante. Dicho acuerdo reconocía el derecho de asignación gratuita de una acción nueva por cada quince acciones previamente emitidas. La ampliación supuso la emisión de 109.096.820 nuevas acciones de un valor nominal de 0,12 euros por acción, por un importe de 13.092 miles de euros (Nota 1).

En consecuencia, el capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008 estaba representado por 1.745.549.133 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 0,12 euros de valor nominal cada una.

De acuerdo con las comunicaciones sobre participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, a 30 de junio de 2009, son las siguientes:

Nombre o denominación social del accionista	% de participación (*)		
	Directas	Indirectas	Total
Banco Popular Español, S.A.	9,146%	-	9,146%
Nozar, S.A.	5,011%	4,034%	9,045%
Global Cartera de Valores, S.A.	5,098%	0,803%	5,901%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,429%	-	5,429%
Promociones Gonzalez, S.A.	5,403%	-	5,403%
Reyal Urbis, S.A.	5,379%	-	5,379%
Aurelio González Villarejo	0,050%	5,184%	5,234%
Luís Manuel Portillo Muñoz	0,086%	4,138%	4,224%
Caja de Ahorros de Galicia	3,352%	-	3,352%

(*) Información obtenida con fecha 30 de junio de 2009.

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

Con fecha 21 de noviembre de 2008, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para que dentro del plazo máximo de cinco años, y en el caso de que dicho órgano de administración lo estime conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra de capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas.

Prima de emisión -

El saldo de la cuenta "Prima de emisión" se ha originado, básicamente, como consecuencia de los diferentes aumentos del capital social llevados a cabo durante los ejercicios 2006 y 2007 por la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2008, el saldo de la "Prima de emisión" se vio reducido en 13.092 miles de euros como consecuencia de la ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición comentada en la Nota 1.

El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal -

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

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

Reserva por fondo de comercio -

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

En consecuencia, de la cifra total de la prima de emisión, 15.983 miles de euros tienen el carácter de indisponible. A 30 de junio de 2009 no se ha dotado la reserva indisponible dado que se trata de un cierre intermedio (Nota 3).

Reservas por sociedades consolidadas -

El detalle de las reservas por sociedades consolidadas, en miles de euros, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009
Inmobiliaria Colonial, S.A. (ajustes de consolidación)	(61.906)	(386.665)
Torre Marenstrum, S.L.	279	(1.430)
Subgrupo SFL	118.643	(85.305)
Subgrupo Riofisa	(29.361)	(696.139)
Inmocaral Servicios, S.A.	(153)	(1.137)
Total	27.502	(1.170.676)

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros -

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo (Nota 20).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009
Saldo inicial	56.467	(1.133)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(57.600)	(10.504)
Saldo final	(1.133)	(11.637)

El Grupo optó por aplicar por primera vez la NIC 39 con fecha 1 de enero de 2004, de acuerdo con la alternativa ofrecida por dicha norma.

Acciones propias de la Sociedad Dominante -

Las acciones propias de la Sociedad Dominante en poder de Grupo Colonial son las siguientes:

	30 de junio de 2008	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009
Nº de acciones	77.280.890	73.491.954	64.124.436
Valor contable (en miles de Euros)	292.982	278.617	243.104
% de participación	4,427%	4,210%	3,674%

Las principales operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2008, se detallan a continuación:

- Como consecuencia de la ampliación de capital con cargo a reservas realizada por la Sociedad Dominante (Nota 1), le fueron asignadas 4.830.054 nuevas acciones a la Sociedad Dominante, correspondientes a las acciones en autocartera.
- A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante procedió a la enajenación de 3.788.935 acciones, por importe de 665 miles de euros, generando una pérdida de 13.700 miles de euros, que ha sido registrada directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante ha procedido a la enajenación de 9.367.518 acciones, por importe de 1.517 miles de euros, generando una pérdida de 33.996 miles de euros, que ha sido registrada directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2008, el número de acciones propias de la Sociedad Dominante era de 73.491.954 acciones, representativas del 4,210% del capital social. A 30 de junio de 2009, dicho número asciende a 64.124.436 acciones, representativas del 3,674% del capital social.

Acciones de SFL –

A 30 de junio de 2009, la sociedad dependiente SFL mantiene en autocartera 491.752 acciones por importe de 26.804 miles de euros, representativas del 1,1% del capital social. A 31 de diciembre de 2008, dicho importe ascendía a 27.618 miles de euros, que correspondían a 505.297 acciones.

Las principales operaciones realizadas durante el ejercicio 2008 fueron las adquisiciones de 127.385 acciones, por un importe de 6.231 miles de euros y las cesiones de 83.662 acciones por importe de 4.324 miles de euros, que supusieron una pérdida de 1.907 miles de euros que fue reconocida directamente en el patrimonio neto del Grupo.

Las operaciones realizadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, han supuesto la adquisición de 35.054 acciones, por un importe de 842 miles de euros, y la cesión de 48.599 acciones con una pérdida de 227 miles de euros, reconocida directamente en el patrimonio neto del Grupo.

Parte de las acciones anteriores son mantenidas por SFL con la finalidad de cubrir tres planes de opciones sobre acciones con diferentes vencimientos y precios de ejecución (Nota 26).

Intereses minoritarios -

El saldo incluido en este epígrafe del Patrimonio Neto del Grupo recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas por integración global. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el capítulo "Resultado neto atribuido a intereses minoritarios" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

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

	Miles de Euros			
	Torre Marenstrum, S.L.	Subgrupo SFL	Subgrupo Riofisa	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2007	21.116	556.142	44.636	621.894
Resultado del ejercicio	689	(43.201)	(1.805)	(44.317)
Cambios de participación y otros	-	(20.736)	(2)	(20.738)
Instrumentos financieros	201	2.468	3	2.672
Saldo a 30 de junio de 2008	22.006	494.673	42.832	559.511
Resultado del ejercicio	(2.087)	(42.524)	(1.887)	(46.498)
Cambios de participación y otros	-	154.033	2.403	156.436
Instrumentos financieros	(881)	(5.894)	(3)	(6.778)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	19.038	600.288	43.345	662.671
Resultado del ejercicio	903	(123.181)	(5.456)	(127.734)
Cambios de participación y otros	-	458.458	(3.386)	455.072
Instrumentos financieros	(213)	(4.860)	-	(5.073)
Saldo a 30 de junio de 2009	19.728	930.705	34.503	984.936

Variaciones de perímetro y otros en el estado de cambios de patrimonio neto -

El detalle de los importes incluidos en la columna de "Reservas en sociedades consolidadas" como consecuencia de variaciones de perímetro, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	Reservas en sociedades consolidadas		Intereses minoritarios	
	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009
Inmobiliaria Colonial, S.A.	-	-	-	-
Subirats-Coslada Logística, S.L.U.	-	-	-	-
Torre Marenostrum, S.L.	-	-	-	-
Subgrupo SFL (Nota 2.i)	(163.696)	-	155.195	458.458
Subgrupo Riofisa	-	670	-	(3.386)
Inversiones Tres Cantos, S.L.	-	-	-	-
Otros	93	-	-	-
Total	(163.603)	670	155.195	455.072

Reservas en sociedades consolidadas -

El efecto de las variaciones del perímetro de consolidación sobre las reservas en sociedades consolidadas para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 se deben, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009
Ejecución opciones de compra sobre acciones de SFL (Nota 2.b)	(163.696)	-
Otros	93	670
Total	(163.603)	670

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante redujo su participación en el capital social de la sociedad dependiente SFL como consecuencia del ejercicio de las opciones de compra concedidas (*"call-options"*) a los bancos acreedores y otras entidades de crédito (Nota 2.b). Dicha reducción supuso la disminución de las reservas consolidadas por importe de 163.696 miles de euros, correspondientes al diferencial entre el precio de ejercicio de las opciones, fijado en 30 euros por acción, y el importe en libros correspondiente de los fondos propios consolidados del subgrupo SFL al cierre del ejercicio 2008. De ellos, 38.854 miles de euros corresponden a las opciones ejecutadas durante el ejercicio 2008, y 124.842 miles de euros corresponden al impacto derivado de la ejecución de las opciones de compra sobre SFL notificadas durante el ejercicio 2008 y ejecutadas en el ejercicio 2009, registrando como contrapartida un pasivo no corriente (Nota 21). A 30 de junio de 2009, tras la ejecución de las opciones de compra sobre SFL notificadas en 2008, la sociedad ha revertido el pasivo corriente anterior.

Intereses minoritarios –

El detalle por concepto del efecto de las variaciones del perímetro de consolidación sobre los intereses minoritarios para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009
Adquisición acciones SFL a UBS	(1.703)	-
Ejecución opciones de compra sobre acciones de SFL (Nota 2.b)	156.898	503.997
Otros	-	(3.386)
Total	155.195	500.611

El efecto de las variaciones del perímetro de consolidación sobre los intereses minoritarios para el ejercicio 2008, correspondió, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

- La cesión del 7,25% del capital social de la sociedad dependiente SFL por parte de la Sociedad Dominante, según los compromisos adquiridos en el acuerdo de reestructuración de la deuda de 14 de septiembre de 2008 (Nota 2.b), que supuso un incremento de los intereses minoritarios de 156.898 miles de euros.
- La adquisición de acciones de la sociedad dependiente SFL representativas del 0,07% del capital social por la Sociedad Dominante. Dicha adquisición ha supuesto una disminución de los intereses minoritarios de 1.703 miles de euros.

El efecto de las variaciones del perímetro de consolidación sobre los intereses minoritarios para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 corresponde, fundamentalmente, a la ejecución de opciones de compra de acciones por el 23,31% del capital social de la sociedad dependiente SFL, según los compromisos adquiridos en el acuerdo de reestructuración de la deuda de 14 de septiembre de 2008 (Nota 2.b).

Otros instrumentos de patrimonio: Obligaciones convertibles por acciones -

Como consecuencia de lo establecido en el acuerdo de reestructuración de 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante procedió a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante por importe de 1.310.797 miles de euros, correspondientes a 13.107.965 obligaciones convertibles (Nota 2.b).

El vencimiento de la emisión se fijó en cinco años y seis meses desde la fecha de emisión.

Las obligaciones podrán convertirse a requerimiento del obligacionista a partir del sexto mes a contar desde la fecha de emisión. Posteriormente, la conversión será trimestral hasta haber transcurrido tres años de la emisión y anual para el cuarto y quinto año de la emisión. A vencimiento, las obligaciones se convertirán obligatoriamente en acciones. No se producirá ningún desembolso de efectivo ni de otro activo financiero.

Así, las obligaciones convertibles por acciones de la Sociedad Dominante no incorporan obligación contractual alguna de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, ni de intercambiar activos / pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables para la Sociedad Dominante. Adicionalmente, cabe indicar que la liquidación de las obligaciones convertibles en acciones se realizará a través del intercambio de una cantidad fija de acciones de la Sociedad Dominante (ratio fijo de conversión de 0,25 euros por acción) igual al importe del derecho u obligación contractual. En consecuencia, dichas obligaciones convertibles se consideran instrumentos de patrimonio neto.

Las obligaciones convertibles devengan un interés compuesto del Euribor a 12 meses +4%, que se incorpora como mayor valor de las obligaciones convertibles, siendo liquidado en la conversión de las obligaciones mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante.

El período de emisión y suscripción de obligaciones convertibles finalizó el 24 de diciembre de 2008, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 29 de diciembre de 2008. La Sociedad Dominante colocó en el mercado obligaciones convertibles por importe de 4.675 miles de euros correspondientes a 46.746 obligaciones. Los bancos acreedores acudieron a la suscripción de las obligaciones convertibles de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de reestructuración de la deuda de 14 de septiembre de 2008, hasta completar la suscripción de la emisión de obligaciones convertibles, mediante la conversión de determinadas deudas en obligaciones convertibles. El detalle de dichos obligacionistas y los intereses devengados hasta el 30 de junio de 2009, se muestra en el siguiente cuadro:

	Número de obligaciones	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados a 30 de junio de 2009 (Miles de euros)
Calyon, Sucursal en España	2.561.271	256.127	9.285
Eurohypo AG, Sucursal en España	2.561.271	256.127	9.285
Goldman Sachs European Investment Group II Ltd.	2.561.271	256.127	9.285
The Royal Bank of Scotland plc.	2.561.271	256.127	9.285
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (la Caixa)	1.897.171	189.717	6.877
Banco Popular Español, S.A.	918.964	91.897	3.331
Total	13.061.219	1.306.122	47.348

Su admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona se produjo con fecha 15 de enero de 2009.

A 30 de junio de 2009, el importe correspondiente a las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante asciende a 1.358.314 miles de euros, de los cuales 47.517 miles de euros corresponden a los intereses devengados desde la fecha de la emisión. Dicho importe se haya registrado en el epígrafe del Patrimonio Neto del balance de situación consolidado adjunto "Otros instrumentos de patrimonio"

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante resultarían 5.433.251.493 nuevas acciones, con un nominal y una prima de emisión por acción de 0,12 y 0,13 euros, respectivamente, que ascenderían a 651.990 y 706.323 miles de euros, respectivamente.

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades De crédito:								
Pólizas	108.309	-	-	-	-	-	-	108.309
Préstamos	81.957	211.253	103.521	325.466	101.053	364.421	1.105.714	1.187.671
Préstamos sindicados	-	200.000	200.000	200.000	4.878.154	-	5.478.154	5.478.154
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 11)	59.623	14.207	14.822	65.874	53.666	-	148.569	208.192
Intereses	15.962	-	-	-	-	-	-	15.962
Gasto formalización deudas	(4.051)	(3.712)	(3.565)	(3.166)	(2.337)	(1.609)	(14.389)	(18.440)
Total	261.800	421.748	314.778	588.174	5.030.536	362.812	6.718.048	6.979.848
Otros pasivos financieros:								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	-	-	54.090	-	-	-	54.090	54.090
Valor de mercado instrumentos financieros	6.767	23.766	18.066	-	2.416	31.303	75.551	82.318
Total	6.767	23.766	72.156	-	2.416	31.303	129.641	136.408
Total al 31 de diciembre de 2008	268.567	445.514	386.934	588.174	5.032.952	394.115	6.847.689	7.116.256

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades De crédito:								
Pólizas	62.395	-	-	-	-	-	-	62.395
Préstamos	103.358	261.326	304.999	91.675	80.589	343.385	1.081.974	1.185.332
Préstamos sindicados	152.000	200.000	200.000	-	4.198.019	-	4.598.019	4.750.019
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 11)	16.699	17.301	70.416	14.385	50.599	31.456	184.157	200.856
Intereses	44.956	-	-	-	-	-	-	44.956
Gasto formalización deudas	(4.183)	(3.804)	(3.655)	(3.328)	(1.184)	(1.623)	(13.594)	(17.777)
Total	375.225	474.823	571.760	102.732	4.328.023	373.218	5.850.556	6.225.781
Otros pasivos financieros:								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	-	55.014	-	-	-	-	55.014	55.014
Valor de mercado instrumentos financieros	15.793	53.491	632	1.407	35.324	1.447	92.301	108.094
Otros pasivos financieros	744	-	-	-	-	-	-	744
Total	16.537	108.505	632	1.407	35.324	1.447	147.315	163.852
Total al 30 de junio de 2009	391.762	583.328	572.392	104.139	4.363.347	374.665	5.997.871	6.389.633

Pólizas –

El Grupo mantiene pólizas con un límite de 62.395 miles de euros, que a 30 de junio de 2009 están totalmente dispuestas. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo.

A 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, el Grupo mantiene con Prédica una cuenta corriente a largo plazo prestada a la sociedad del Grupo SCI Washington que devenga un interés de Euribor 3 meses más 60 puntos básicos, por importe 55,0 y 54,1 millones de euros, respectivamente.

Préstamos –

A 30 de junio de 2009, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria de las inversiones inmobiliarias, existencias y activos no corrientes mantenidos para la venta, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	Deuda	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria – Patrimonio (Nota 11)	2.259.102	2.499.269
Existencias (Nota 14)	326.251	523.668
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 17)	349.684	568.204
	2.935.037	3.591.141

Préstamos sindicados -

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo, por Sociedad a 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre 2008	30 de junio 2009
Inmobiliaria Colonial, S.A.	4.878.154	4.198.019
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	600.000	552.000
	5.478.154	4.750.019

Préstamo Sindicado Sociedad Dominante –

Con fecha 12 de abril de 2007, la Sociedad Dominante suscribió un préstamo sindicado (en adelante, Contrato de Financiación *Senior*) por importe de 7.177.361 miles de euros con cuatro bancos aseguradores (Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España, Goldman Sachs Internacional y The Royal Bank of Scotland Plc.). Dicho préstamo sindicado fue renegociado, reduciendo el importe de su nominal a 6.408.576 miles de euros y fue destinado a financiar la OPA lanzada sobre Riofisa, S.A.U. y la cancelación de varios

préstamos mantenidos por Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1).

Durante el ejercicio 2008 se cumplieron determinadas cláusulas para el vencimiento anticipado del mencionado préstamo. Con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo formal y vinculante (el Acuerdo) para la reestructuración de su deuda financiera con los bancos coordinadores del Préstamo Sindicado anterior y con sus restantes bancos acreedores (Nota 2.b).

El importe de la reestructuración se distribuyó de la forma siguiente:

- *Facility A:* Una línea a largo plazo con vencimiento en septiembre de 2013, por importe total inicial de 4.336.968 miles de euros, destinada a refinanciar la deuda existente en relación con la adquisición de acciones de Inmobiliaria Colonial S.A (sociedad absorbida) y del 15% del capital social de FCC. Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante amortizó 351.664 miles de euros, rebajando el límite del tramo a 3.985.324 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008 se encontraba totalmente dispuesto. A 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante ha amortizado 545.512 miles de euros, rebajando el límite del tramo a 3.439.812 miles de euros. A 30 de junio de 2009 se encuentra totalmente dispuesto.
- *Facility B:* una línea a largo plazo con vencimiento en septiembre de 2013, por importe total de 10.000 miles de euros, que a 30 de junio de 2009 se encuentra totalmente dispuesto.
- *Revolving Facility:* Una línea a largo plazo con vencimiento en septiembre de 2013, por importe total de 1.000.000 miles de euros destinado a financiar las actividades ordinarias del Grupo. Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante procedió a la amortización de 75.816 miles de euros, rebajando el límite del tramo *Revolving Facility* a 924.184 miles de euros, de los que a 31 de diciembre de 2008 se encontraban dispuestos 882.830 miles de euros. Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante ha amortizado 120.842 miles de euros, rebajando el límite del tramo a 803.342 miles de euros. A 30 de junio de 2009 se encuentran dispuestos 748.207 miles de euros.
- *Junior Facility:* Una línea por importe total de 1.000.000 miles de euros, que tiene la consideración de financiación subordinada a toda la deuda de la Sociedad Dominante, para la que el Acuerdo preveía su canje por obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante. Los intereses generados hasta la fecha de emisión de las obligaciones convertibles fueron íntegramente capitalizados, por un importe de 24.508 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008, el importe del *Junior Facility* y sus intereses capitalizados fueron canjeados por obligaciones convertibles, por importe de 1.024.508 miles de euros, representativos de 10.245.084 obligaciones convertibles (Nota 18).
- *Créditos con accionistas significativos:* determinados créditos con Banco Popular Español, S.A. y Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, por importe de 275.000 miles de euros, fueron objeto de la reestructuración. El Acuerdo también preveía su canje por obligaciones convertibles y la capitalización íntegra de sus intereses hasta la fecha de emisión de las obligaciones convertibles, por importe de 6.614 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008, el importe de los créditos con accionistas significativos y sus intereses capitalizados han sido canjeados por obligaciones convertibles, por importe de 281.614 miles de euros, representativos de 2.816.135 obligaciones convertibles (Nota 18).
- Adicionalmente, y en el marco de la renegociación de la deuda, la Sociedad Dominante procedió a renegociar individualmente con cada uno de los restantes bancos acreedores, no adheridos al acuerdo de reestructuración de la deuda, nuevos vencimientos para sus deudas o la liquidación de las mismas mediante la venta de activos inmobiliarios (Nota 4.q).

El detalle de la deuda sindicada reestructurada a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	31 de diciembre de 2008		30 de junio de 2009	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Facility A	3.985.324	3.985.324	3.439.812	3.439.812
Facility B	10.000	10.000	10.000	10.000
Revolving Credit Facility	924.184	882.830	803.342	748.207
Total	4.919.508	4.878.154	4.253.154	4.198.019

El Acuerdo contemplaba la desinversión del 33% del capital social de SFL que la Sociedad Dominante poseía, manteniendo una participación de control, así como la venta de la totalidad de las participaciones financieras en el capital social de FCC y de Riofisa.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Dominante incluidas en el acuerdo de reestructuración, ésta se comprometió a constituir las siguientes garantías:

- Mantenimiento del derecho de prenda sobre las acciones o participaciones sociales titularidad de la Sociedad Dominante en FCC, SFL y Riofisa ya existente en el anterior préstamo sindicado. Así, los mencionados préstamos sindicados se encuentran garantizados por la pignoración de las acciones de FCC, SFL y de Riofisa.
- Constitución de hipoteca sobre todos los activos en renta situados en territorio español propiedad de Colonial hasta un importe de 1.500.000 miles de euros (Nota 11).

Asimismo, el Acuerdo contiene una serie de compromisos, entre los cuales se encuentra el cumplimiento de determinados ratios financieros, los más relevantes de los cuales se detallan a continuación:

- La Sociedad no puede distribuir dividendos.
- La Sociedad deberá proceder a realizar amortizaciones obligatorias en los siguientes casos:
 - Cambio de control.
 - Cuando se produzcan ventas de sus participaciones financieras en SFL, FCC y Riofisa: 100% del ingreso neto.
 - Cuando se produzcan ventas de suelo: el 70% del ingreso neto.
 - Cuando se produzcan ventas de activos, excepto para activos mantenidos para la venta: el 100% del ingreso neto o el 50% de dicho importe si el LTV es inferior o igual al 60% y el ICR (*"Interest cover ratio"* o ratio de cobertura de intereses) superior o igual al 1,3. Dicho ratio se calcula como la división del importe de los flujos de caja operativos y el total de intereses, comisiones y otras cantidades derivadas de la financiación.

Por último, el Acuerdo establecía que los préstamos podrían ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

- Enajenación de la participación financiera mantenida en Riofisa en el corto plazo.
- A partir del 30 de junio de 2009, el *"Loan to Value"* (LTV) debe ser inferior al 90%. El LTV es el resultado, en porcentaje, de dividir el importe de la deuda de la Sociedad por el valor de mercado de sus activos,

entendiéndose como tal la valoración de mercado de los activos de la Sociedad Dominante más el valor neto de los activos (“*Net Asset Value*”, NAV) de las participaciones que ésta posea en sus filiales. A 30 de junio de 2009 dicho ratio se cumple.

- En el caso de que la Sociedad o cualquiera de sus participadas sea declarada insolvente o en concurso de acreedores.

A 31 de diciembre de 2008, como consecuencia de las ventas parciales de sus participaciones en las sociedades SFL y FCC (Nota 2.b) realizadas, la Sociedad Dominante procedió a amortizar 312.377 y 65.083 miles de euros del *Facility A* y del *Revolving Facility*, respectivamente.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y, como consecuencia del ejercicio de las opciones de compra de las acciones de FCC y de SFL por parte de los bancos acreedores y de la enajenación de un edificio sito en Madrid, la Sociedad Dominante ha procedido a amortizar 666.354 y 66.856 miles de euros del préstamo sindicado, respectivamente. Asimismo, y como consecuencia de los acuerdos alcanzados con una entidad de crédito se han cancelado 43.744 miles de euros adicionales, mediante la venta de determinadas promociones inmobiliarias y solares (Nota 4.q). Sin embargo, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, la Sociedad Dominante no ha podido culminar el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa.

En este sentido, la Sociedad Dominante y los bancos acreedores han iniciado nuevas negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda, que proporcionaría la recapitalización de la Sociedad Dominante, el refuerzo de su estructura financiera a largo plazo, así como la reducción de su nivel de endeudamiento.

Con fecha 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante y los principales bancos acreedores han firmado un acuerdo de intenciones (en adelante, MOU - *Memorandum of Understanding*), el cual se encuentra sujeto a la consecución de algunos hitos y al cumplimiento de determinados acuerdos (Nota 2.b).

El Grupo ha mantenido la deuda clasificada como no corriente por cuanto los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que las condiciones establecidas en el MOU se cumplirán en el corto plazo.

Préstamo Sindicado SFL

Asimismo, con fecha 28 de enero de 2005 la sociedad del Grupo SFL formalizó un crédito sindicado cuyo banco agente fue “*Natexis Banques Populaires*” por importe total de 600 millones de euros, estructurado a tipo de póliza de crédito (“*revolving*”). El vencimiento del mencionado préstamo sindicado por ejercicio, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros					
	Límite	Dispuesto	Vencimiento			
			31/12/09	Enero 2010	Enero 2011	Enero 2012
Préstamo sindicado	600.000	552.000	-	152.000	200.000	200.000
Total	600.000	552.000	-	152.000	200.000	200.000

El préstamo sindicado suscrito por la sociedad del Grupo SFL incluye la obligación de cumplir con una serie de ratios financieros y coberturas de tipo de interés. A 30 de junio de 2009, dicha sociedad cumple con todos los

ratios y coberturas acordadas con las entidades financieras que suscriben el contrato. Asimismo, dicho préstamo podrá ser declarado vencido y exigible en el caso de cambio de control de SFL.

El cargo por los intereses devengados del mencionado préstamo sindicado en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta a 30 de junio de 2008 y 2009, asciende a 13.939 y 6.480 miles de euros, respectivamente.

Deudas por arrendamientos financieros -

El detalle de los activos en régimen de arrendamiento financiero, se indica en la Nota 11.

Costes y comisiones del préstamo sindicado original -

Tras el proceso de reestructuración de fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante procedió a analizar si se habían modificado sustancialmente las condiciones del préstamo sindicado inicial (Nota 4.h). En caso de producirse una modificación sustancial de las condiciones del pasivo financiero, dicha modificación se contabilizaría como una extinción y los costes o comisiones incurridos deberían reconocerse en la cuenta de resultados consolidada como un mayor coste de la extinción. En caso contrario, dichos costes y comisiones ajustarían el valor en libros del pasivo financiero y se amortizarían a lo largo de la vida útil restante del bien.

Para ello, la Sociedad Dominante procedió a comparar los valores actuales de los flujos de efectivo pendientes para la estructura del préstamo sindicado anterior, así como para los de la nueva estructura, utilizando para ello la tasa de interés efectiva del préstamo original.

La Sociedad Dominante procedió durante el ejercicio 2008 a registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 14.335 miles de euros correspondientes a los costes del préstamo sindicado amortizados durante el ejercicio 2008, así como 49.578 miles de euros correspondientes a los costes de consecución del préstamo sindicado anterior, dado que se estimó que la reestructuración de la deuda descrita en la Nota 2.b suponía un cambio significativo en sus condiciones.

A 30 de junio de 2009, el importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente a los costes del préstamo sindicado amortizados asciende a 1.279 miles de euros.

Comisiones e intereses-

El tipo de interés de financiación del Grupo para los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2008 y 2009 ha sido del 6,50% y 4,27%, respectivamente, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones bancarias el tipo final resultante se ha situado en 6,68% y en 4,35%, respectivamente. El *spread* de crédito medio del Grupo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 se sitúa en 155 puntos básicos sobre el Euribor, siendo a 30 de junio de 2009 de 139 puntos básicos con comisiones bancarias incorporadas. A 30 de junio de 2008, dichos *spreads* eran de 162 y 163 puntos básicos, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009, los intereses devengados y no pagados ascendían a 15.962 y 44.956 miles de euros, respectivamente.

Efectivo y medios equivalentes -

Al 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009, dicho epígrafe recogía efectivo y medios equivalentes (Notas 2.c.2) por importes de 113.253 y 140.946 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 70.957 y 70.998 miles de euros, respectivamente.

Riesgo de liquidez-

La Sociedad Dominante se encuentra en negociaciones para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el MOU y la firma de un nuevo acuerdo de reestructuración de su deuda, cuya no consecución podría suponer el registro de dicha deuda como pasivo corriente. Dicho acuerdo tiene la finalidad de recapitalizar la Sociedad Dominante, reforzar su estructura financiera a largo plazo y garantizar el servicio de la deuda, así como reducir su endeudamiento.

Deudas con entidades de crédito incluyendo saldos de Riofisa (Nota 17)-

A 30 de junio de 2009, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe de 6.600.139 miles de euros, incluyendo 401.538 miles de euros correspondientes al subgrupo Riofisa reclasificados en el epígrafe del balance de situación consolidado adjunto "Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta" (Nota 2.b). A 31 de diciembre de 2008, el importe por dicho concepto era de 7.480.861 miles de euros.

Gestión del capital: Política y objetivos (Notas 18 y 20)-

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

La estrategia del conjunto del Grupo continúa invariable cómo la seguida en el ejercicio 2007 incidiendo en la focalización de mercados y productos que aporten valor al Grupo.

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias, caja y activos líquidos, detalladas en la presente nota así como en la Nota 20, y fondos propios, que incluye capital y reservas según lo comentado en la Nota 18.

La Unidad Corporativa, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital trimestralmente, así como el ratio de endeudamiento basado en la proporción de Deuda Neta sobre Patrimonio Neto y sobre el valor de los activos del Grupo "LTV".

El porcentaje de Patrimonio Neto sobre el total de Endeudamiento Financiero neto (entendido como saldos dispuestos con entidades de crédito corrientes y no corrientes menos el efectivo y medios equivalentes) ha pasado del 22,74% al 22,03% del 31 de diciembre de 2008 al 30 de junio de 2009.

20. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos

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

- Riesgo de tipo de interés: el Grupo tiene contratada la mayoría de su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el *cash-flow*, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. A 30 de junio de 2009 el ratio de cobertura se sitúa en el 56,95% mientras que a 31 de diciembre de 2008 era del 47,38%.

- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, que detallamos a continuación para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2008 y para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009. Asimismo, se detalla el valor razonable de cada uno de dichos instrumentos financieros:

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés 2008	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – (Activo) / Pasivo
Vanilla swap - Parhaus	HSBC/Calyon	3,85%	2009	10.120	131
Vanilla swap - Parchamps	HSBC/Calyon	3,85%	2009	9.200	119
Vanilla swap - Pargal	HSBC/Calyon	3,85%	2009	21.160	274
Vanilla swap - Parchar	HSBC/Calyon	3,85%	2009	2.300	30
Vanilla swap - Parhaus	HSBC/Calyon	3,13%	2009	15.000	87
Collar - SFL	JP Morgan	EUR12M +1.415% Floor 3.415% Cap 6.5%	2014	400.000	29.668
Vanilla swap -Parhaus	HSBC/Calyon	3,56%	2009	3.800	15
Vanilla swap - SFL	Calyon	3,785%	2011	100.000	2.170
Vanilla swap- SFL	Iéna 1	3,89%	2013	28.600	982
Vanilla swap- SFL	Iéna 2	3,89%	2013	12.200	419
Vanilla swap- SFL	Natixis	4,4325%	2010	200.000	6.925
Vanilla swap- SFL	BNP Paribas	3,33%	2010	50.000	644
Vanilla swap- SFL	BNP Paribas	2,635%	2010	50.000	(41)
Collar step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3.15% - 4.75%) Cap (4.75% - 6.10%)	2010	225.000	14.292
Swap plain Vanilla	La Caixa	3,135%	2009	-	-
Swap plain Vanilla	SCH	4,6625%	2014	-	-
Collar Knoch'in-out	Goldman Sachs	Cap 4.375% K.O 6.15%	2009	-	-
Collar Constant Maturity Swap referencia 2yr	Goldman Sachs	Floor 3.00% K.I. 2.00% CMS 2Y SUJETO A Cap: 3.3775% Floor 2.20%	2010	75.000	183
Swap plain Vanilla	Barclays	3,635%	2009	75.000	93
Swap plain Vanilla	Société Générale	3,635%	2009	50.000	66
Collar step up con swaption extension	Deutsche Bank	Floor (3.10% - 4.90%) Cap (4.60% - 6.10%)	2010	190.000	6.855
Swap Plain Vanilla forward starting	La Caixa	3,85%	2015	35.471	701
Swap plain Vanilla	Goldman Sachs	4,00%	2011	-	-
Swap plain Vanilla	RBS	4,00%	2011	-	-
CAP	Goldman Sachs	Cap 4,20%	2010	500.000	(102)
CAP	RBS	Cap 4,20%	2010	500.000	(57)
CAP	La Caixa	Cap 3%	2011	196.757	(1.633)
Swap plain Vanilla	Eurohypo	4,4025%	2011	100.000	3.568
Collar	Eurohypo	Floor 4,00% Cap 4.76% Floor 4,10%	2011	100.000	2.925
Collar	Bancaja	Cap 4,85%	2011	30.000	811
Collar	Deutsche Bank	Floor 3,85% Cap 4,45%	2013	25.000	993
Collar	Caja Madrid	Floor 4,12% Cap 4,85%	2011	150.000	4.182
Swap plain Vanilla	RBS	4,42%	2011	100.000	3.579
Junio 2008				3.254.608	77.879

El impacto en la cuenta de resultados del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2008 debido al registro contable de los instrumentos financieros derivados ascendió a 2.800 miles de euros de gasto financiero.

El impacto acumulado en el patrimonio neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados ascendía, a 31 de diciembre de 2008, a un importe de 1.133 miles de euros, con saldo deudor (Nota 18), una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés 2008	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – (Activo) / Pasivo
Vanilla swap - Parhaus	HSBC/Calyon	3,85%	2009	10.010	142
Vanilla swap - Parchamps	HSBC/Calyon	3,85%	2009	9.100	129
Vanilla swap - Pargal	HSBC/Calyon	3,85%	2009	20.930	296
Vanilla swap - Parchar	HSBC/Calyon	3,85%	2009	2.275	32
Vanilla swap - Parhaus	HSBC/Calyon	3,125%	2009	15.000	156
	JP Morgan	EUR12M +1.415% Floor 3.415% Cap 6.5%			
Collar - SFL			2014	400.000	34.930
Vanilla swap - SFL	Calyon	3.785%	2011	100.000	4.382
Vanilla swap- SFL	Iéna 1	3.89%	2013	28.600	1.608
Vanilla swap- SFL	Iéna 2	3.89%	2013	12.200	686
Vanilla swap- SFL	Natixis	4.4325%	2010	200.000	9.220
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	3.33%	2010	50.000	1.473
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2.635%	2010	50.000	948
Vanilla swap - SFL	HSCB	2.63%	2014	50.000	(70)
Vanilla swap - SFL	CADIF	1,655%	2011	50.000	128
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2,375%	2012	50.000	506
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2,63%	2014	50.000	(69)
Collar step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3.10% - 4.90%) Cap (4.60% - 6.10%) Floor (3.85%)	2010	225.000	15.791
Collar	Deutsche Bank	Cap (4.45%)	2013	25.000	1.517
Collar Constant Maturity Swap referencia 2yr	Goldman Sachs	CMS 2Y Sujeto a Cap: 3.3775% / Floor 2.20%	2010	75.000	516
Swap plain Vanilla	Barclays	3.635%	2009	75.000	417
Swap plain Vanilla	Société Générale	3.635%	2009	50.000	278
Collar step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3.15% - 4.75%) Cap (4.75% - 6.10%)	2010	190.000	10.142
Swap Plain Vanilla forward starting	La Caixa	3.85%	2015	34.866	1.701
Swap plain Vanilla	Eurohypo	4.4025%	2011	100.000	5.257
	Eurohypo	Floor 4,00% Cap 4.76%	2011	100.000	4.561
Collar		Floor 4,12%			
Collar	Caja Madrid	Cap 4.85%	2011	150.000	6.698
Swap plain Vanilla	RBS	4.42%	2011	100.000	5.284
		Floor 4,10%			
Collar	Bancaja	Cap 4.85%	2011	30.000	1.293
	Royal Bank				
CAP	Of Scotland	CAP 4.20%	2010	500.000	(2)
CAP	Goldman Sachs	CAP 4.20%	2010	500.000	(1)
CAP	La Caixa	CAP 3%	2011	196.757	(449)
			Junio 2009	3.449.738	107.499

Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2009 el impacto en la cuenta de resultados por la contabilización de los instrumentos financieros derivados clasificados de cobertura ha ascendido a 893 miles de euros de gasto financiero (Nota 25.g).

El impacto acumulado en el epígrafe “Patrimonio Neto” por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados ascendió, a 30 de junio de 2009, a un saldo deudor de 11.637 miles de euros (Nota 18), una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de *cash-flows* futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 30 de junio de 2009. El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 107.499 miles de euros de pasivo financiero incluyendo 8.453 miles de euros de cupón corrido a pagar. Del importe total de la valoración, 595 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados con posición final deudora (Notas 12 y 16), mientras que, 108.094 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados con posición acreedora (Nota 19).

Todos los contratos anteriores corresponden a coberturas de flujos de efectivo.

A 30 de junio de 2009 el 95% de la valoración de los instrumentos financieros derivados, cumplen con los requisitos de la normativa internacional NIC 39 para ser contabilizados con tratamiento de cobertura, situando el ratio de cobertura del Grupo en un 56,95%.

La cartera actual de coberturas permite situar el tipo de interés medio de la deuda cubierta para los próximos cuatro años, según las perspectivas actuales de tipo de interés, en un tipo medio del 3,479%, con un nivel de protección máximo en el 4,761%.

A continuación se muestran cuáles serían las variaciones del tipo medio resultante del Grupo para la deuda cubierta ante variaciones, positivas y negativas, de 50, 75 y 100 puntos básicos del tipo de interés:

30 de junio de 2009

Variación tipos	Tipo resultante Diciembre 2008	Tipo resultante Junio 2009
-100pb	-51pb	-41pb
-75pb	-39pb	-31pb
-50pb	-27pb	-21pb
+50pb	+28pb	+24pb
+75pb	+41pb	+36pb
+100pb	+54pb	+49pb

Los objetivos de gestión del riesgo del Grupo mediante la contratación de treinta y un contratos de *Swap*, *Collar* y *Cap* son cubrir el riesgo de tipo de interés del Grupo. La cartera busca reducir la volatilidad del coste financiero como mínimo en un 50%.

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 con respecto al pasivo si se hubiera cerrado 60 periodos antes.
- 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.

21. Otros pasivos

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos de los balances consolidados adjuntos es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2008		30 de junio de 2009	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	212.258	-	179.761	-
Anticipos (Nota 14)	32.366	-	30.655	-
Acreeedores por compra de inmuebles y solares	54.520	-	51.827	-
Fianzas y depósitos recibidos	377	25.864	377	26.066
Otras deudas (Notas 14 y 18)	15.890	148.362	1.102	41.028
Total	315.411	174.226	263.722	67.094

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

Asimismo, dicho epígrafe recoge el importe de los costes de urbanización pendientes de incurrir en las parcelas enajenadas durante el ejercicio 2007 sitas en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), según establecían los contratos de compraventa de dichas parcelas. El importe de los costes de urbanización pendientes de incurrir ascienden a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 a 68.975 y 70.878 miles de euros, respectivamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante, no prevén que existan desviaciones significativas respecto a la provisión registrada.

Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de los acreeedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

El epígrafe “Anticipos”, recoge las cantidades entregadas por adelantado por terceros de promociones residenciales y terciarias, que ascienden a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, a 17.806 y 22.896 miles de euros, respectivamente.

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

El detalle del epígrafe “Otras deudas” a 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2008		30 de junio 2009	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Otras deudas:				
Deudas al personal	3.296	-	4.142	-
Deudas por compra de terrenos – Las Salinas de Roquetas (Nota 14)	-	23.812	-	41.199
Deudas por venta de acciones de SFL (Nota 18)	-	124.842	-	-
Otros acreedores	402	-	-	-
Otros pasivos corrientes	12.192	(292)	(3.040)	(171)
Total	15.890	148.362	1.102	41.028

22. Provisiones

El movimiento para el ejercicio 2008 y para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 del epígrafe de "Provisiones" y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Provisiones no corrientes			Provisiones corrientes
	Provisión para impuestos	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo a 31 de diciembre de 2007	13.577	1.100	5.957	3.195
Adiciones	-	-	63	1.850
Retiros	(120)	(50)	(13)	(177)
Trasposos	-	60	(60)	-
Saldo a 30 de junio de 2008	13.457	1.110	5.947	4.868
Adiciones	-	-	249	(1.850)
Retiros	(5.719)	29	(1.125)	(2.007)
Trasposos	-	(59)	60	59
Trasposos a mantenido para la venta (Nota 17)	(7.058)	-	(5.112)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2008	680	1.080	19	1.070
Adiciones	-	3	-	-
Retiros	-	-	-	(59)
Trasposos	-	(19)	-	19
Saldo a 30 de junio de 2009	680	1.064	19	1.030

A 31 de diciembre de 2007, la sociedad dependiente Riofisa estaba siendo sometida por parte de la Hacienda Pública, a una inspección parcial de la reinversión de los beneficios extraordinarios por las ventas de los activos de los ejercicios 2000 y 2001. El Grupo mantenía registrada una provisión por importe de 11.700 miles de euros, aproximadamente, en cobertura de las actas levantadas por la Hacienda Pública, así como por los intereses de demora, si bien dichas actas han sido firmadas en disconformidad (Nota 23).

A 31 de diciembre de 2008, las provisiones del subgrupo Riofisa, por importe de 12.170 miles de euros, fueron reclasificadas al epígrafe del balance de situación consolidado "Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta".

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

23. Situación fiscal

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, incluyéndose Riofisa, S.A.U., Inmocaral Servicios, S.A.U, Príncipe Pio Gestión, S.A., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L., Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L., así como las sociedades dependientes fusionadas durante el primer semestre del 2008 (Nota 1) Subirats-Coslada-Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Urbaplan 2001, S.A.U., Inversiones Notenth, S.L.U., Inversiones Tres Cantos, S.L., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Dehesa de Valme, S.L. y Colren, S.L.U.

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

El detalle de los saldos con administraciones públicas de los balances de situación consolidados adjuntos es, en miles de euros, el siguiente:

	Miles de Euros			
	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2009
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	-	-	-	-
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	4.017	1.872	-	-
Hacienda Pública, deudora por impuestos diferidos de activo	-	961	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	19.062	13.403	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-	639.887	716.482
Total saldos deudores	23.079	16.256	639.887	716.482

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2009
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	5.649	4.343	-	-
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	29.861	13.335	-	40.372
Hacienda Pública, acreedora por "exit tax" (Grupo SFL)	-	-	34.079	4.234
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	211.093	163.283
Total saldos acreedores	35.510	17.678	245.172	207.889

Aplazamientos con la administración pública

Con fecha 17 de octubre de 2008, la Sociedad Dominante 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. Dicha deuda fue garantizada con varias fincas sitas en San Esteve de Sesrovires (Barcelona) y Sitges (Barcelona) por valor de 36.038 miles de euros.

A 30 de junio de 2009, quedan pendientes de pago un total de 28.677 miles de euros por este concepto. A 31 de diciembre de 2008 quedaban pendientes de pago un total de 29.894 miles de euros.

Con fecha 20 de noviembre de 2008, la Sociedad Dominante presentó solicitud de aplazamiento de un total de 19.417 miles de euros correspondientes al IVA devengado en el ejercicio 2008 y que ha sido aprobado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y por un importe 15.325 miles de euros. Como consecuencia, dicha cuenta por pagar fue registrada en el corto plazo a 31 de diciembre de 2008. El vencimiento final de dicho aplazamiento ha sido aprobado a 5 años. Dicho aplazamiento ha sido garantizado con un solar en Tres Cantos (Madrid) por un valor de 26.190 miles de euros. A 30 de junio de 2009 quedan pendientes de pago un total de 14.875 miles de euros.

La distribución de los pagos pendientes en los distintos vencimientos a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 se detallan a continuación:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	1.080	2.458	4.388	4.388	2.561	13.795	14.875
IS	2.100	6.488	8.681	8.681	2.727	26.577	28.677
Total	3.180	8.946	13.069	13.069	5.288	40.372	43.552

Ejercicio 2008

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	15.325	-	-	-	-	-	15.325
IS	2.100	3.197	8.681	8.681	7.235	27.794	29.894
Total	17.425	3.197	8.681	8.681	7.235	27.794	45.219

Impuesto de sociedades

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Junio 2008	Junio 2009
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(144.436)	(160.022)
Variación por impuestos anticipados y diferidos, así como deducciones y bonificaciones	(120.452)	(2.157)
Impuesto sobre las ganancias	264.888	(162.179)
- De actividades continuadas:	(189.795)	(121.599)
- De actividades discontinuadas (Notas 2.c.1 y 17):	(75.093)	(40.580)

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base contable del impuesto después de las diferencias temporarias, y el gasto devengado por Impuesto de Sociedades:

	Miles de Euros	
	Junio 2008	Junio 2009
Resultado contable antes de impuestos y antes de ajustes de consolidación	(2.370.030)	(662.740)
Diferencias permanentes	1.903.796	145.052
Base contable del impuesto	(467.989)	(517.688)
Impuesto calculado con la tasa impositiva de cada país	(139.224)	(156.188)
Deducciones	(5.212)	(3.834)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(144.436)	(160.022)

A 30 de junio de 2009, las diferencias permanentes positivas registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, a la parte del resultado contable del subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4.p), por importe de 232.128 miles de euros, así como al efecto fiscal de las ejecuciones de las opciones de compra sobre las acciones SFL concedidas por la Sociedad Dominante (Nota 2.b) y del dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad, por importe de 72.287 38.013 miles de euros, respectivamente, de diferencia permanente negativa.

A 31 de diciembre de 2008, las diferencias permanentes positivas registradas por el Grupo correspondían, fundamentalmente, a pérdidas por deterioro del valor de las participaciones financieras y fondos de comercioregistradas por el Grupo, que representan 1.664.224 miles de euros. Asimismo, el Grupo ha ajustado con carácter permanente la parte del resultado contable del subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4.p), por importe de 235.382 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo ha ajustado como diferencia negativa permanente 66.009 miles de euros correspondientes al dividendo recibido de la sociedad dependiente SFL.

La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios precedentes, y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios, registrada en las cuentas "Activos por impuestos diferidos" y "Pasivos por impuestos diferidos". El detalle de los activos por impuestos diferidos es el siguiente:

Activos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31/12/2008	Altas	Bajas	30/06/2009
Créditos fiscales por pérdidas a Compensar	442.946	55.104	-	498.050
Créditos fiscales por deducción dividendos pendientes	27.889	-	-	27.889
Créditos fiscales por deducción reinversión pendientes	14.699	1.074	-	15.773
Valoración instrumentos Financieros	12.936	2.761	-	15.697
Deterioro por valoración de activos	112.726	(2.739)	-	109.987
Deterioro créditos comerciales	22.487	21.666	-	44.153
Otros	6.204	-	(1.271)	4.932
	639.887	77.866	(1.271)	716.482

Diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El balance de situación consolidado adjunto recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas por importe de 498.050 miles de euros registrados a largo plazo. Las bases imponibles negativas pendientes de compensar, su importe y plazo máximo de compensación son los siguientes:

Ejercicio	Miles de Euros			Último ejercicio de compensación
	De la Sociedad Dominante	De Torre Marenostrum, S.L.	Del subgrupo Riofisa	
2000	12.978	-	-	2015
2001	5.468	2	-	2016
2002	-	112	-	2017
2003	-	97	101	2018
2004	38.515	155	34	2019
2005	-	160	166	2020
2006	24.562	476	81	2021
2007	355.312	297	708	2022
2008	886.806	163	13.578	2023
2009	336.526	170	-	2024
Total	1.660.167	1.632	14.668	

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la evolución del mercado inmobiliario, así como los resultados operativos del Grupo, una vez haya finalizado el proceso de reestructuración de la deuda y se hayan cumplido con todos los requisitos establecidos en el mencionado acuerdo de reestructuración, permitirían recuperar los créditos fiscales recogidos al cierre del ejercicio 2008, considerando un horizonte temporal de 15 años.

Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

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

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

	Miles de Euros				
	2004	2005	2006	2007	2008
Renta acogida a deducción por reinversión	38.544	160.247	13.981	51.213	9.877
Necesidad de reinversión	103.709	209.727	46.642	283.835	33.515
Reinvertido por la Sociedad	103.709	209.727	46.642	283.835	33.515

Tal y como establece la normativa fiscal vigente, el acogimiento a las mencionadas deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante el plazo de 5 años, salvo nueva reinversión de los activos que incumplan dicho plazo dentro de los límites fijados por la normativa vigente. Al respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad o por el grupo fiscal al que pertenece, en su caso.

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 30 de junio de 2009 a nivel consolidado por el Grupo por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Pendientes de aplicación	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008(*)	8.613	2015
Deducción por formación	2009	2	2024
Deducción por reinversión	2002	458	2012
	2003	3.316	2013
	2004	1.056	2014
	2005	92	2015
	2006	1.314	2016
	2007 (**)	7.274	2017
	2008	1.185	2018
	2009	1.080	
		44.416	

(*) Incluye 750 miles de euros correspondientes al Subgrupo Riofisa.

(**) Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene pendiente de aplicación la deducción por reinversión recibida de la sociedad dependiente Subirats-Coslada-Logística, S.L.U. (Nota 1 y 11) por importe de 9.043 miles de euros. La renta sujeta a reinversión es de 75.361 miles de euros con unas necesidades de inversión para su deducción de 159.500 miles de euros. Esta deducción no se ha registrado contablemente.

El balance de situación consolidado adjunto, recoge créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar por importe de 44.416 miles de euros.

Diferido de activo por créditos fiscales no registrados contablemente—

A 31 de diciembre de 2008 la Dirección de la Sociedad Dominante reevaluó la recuperabilidad de los créditos fiscales, bien por impuestos diferidos de activo, bien por bases imponibles negativas, registrando en balance únicamente aquéllos para los que su recuperabilidad es probable en un periodo razonable.

En este sentido, la Dirección de la Sociedad Dominante revertió el impuesto diferido de activo por deterioro del valor del fondo de comercio de Riofisa registrado en el ejercicio 2007 con cargo al epígrafe "Impuesto sobre sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por importe de 72.848 miles de euros, traspasando los 242.827 miles de euros de diferencia temporal a diferencia permanente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante no registró el crédito fiscal derivado de la pérdida por deterioro del fondo de comercio de la combinación de negocios de Riofisa registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, por importe de 667.502 miles de euros (Nota 7), ajustando como diferencia permanente dicho importe. Dicho impacto supone un crédito fiscal no reconocido de 200.251 miles de euros, que junto con los generados en el ejercicio 2007 totalizan 280.951 miles de euros.

Asimismo, la Sociedad Dominante no procedió al registro contable del crédito fiscal derivado del deterioro del valor y las pérdidas por enajenación de su participación en la sociedad FCC, por importes de 978.272 y 26.478 miles de euros, ajustando con carácter permanente la base imponible del impuesto por dicho importe. El importe del crédito fiscal no reconocido asciende a 279.297 miles de euros.

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

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31/12/2008	Altas	Bajas	30/06/2009
Revalorización de activos	105.604	(38.836)	(7.582)	59.186
Diferido aportación no dineraria (Nota 13)	52.871	-	(144)	52.727
SIIC – 4 (Nota 4.p)	14.288	-	-	14.288
Arrendamiento financiero	20.636	-	-	20.636
Diferido “Cerro Murillo”	10.591	-	-	10.591
Diferimiento por reinversión	9.028	-	-	8.765
Diferidos de pasivo subgrupo Riofisa	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-
Otros	(1.925)	(985)	-	(2.911)
	211.093	(39.821)	(7.989)	163.283

Diferido de pasivo por revalorización de activos –

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización). El impuesto diferido se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2008 y, como norma general y excepto por lo indicado en la Nota 4.p, como el 30% de la diferencia entre el valor contable y el valor fiscal de los distintos activos netos, en su caso, de la corrección monetaria.

Diferido de pasivo por aportación no dineraria -

Tal como se indica en la Nota 13, 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 descrita en la Nota 1.

Durante el ejercicio 2008, como consecuencia de la inscripción parcial de la fusión descrita en la Nota 1, el impuesto diferido descrito, así como la cuenta por cobrar avalada correspondiente a la diferencia entre el valor contable y fiscal de las aportaciones no dinerarias descrita en la Nota 13 por importe de 115.079 miles de euros, se ha visto reducida en 48.127 miles de euros por efecto de la fusión comentada en la Nota 1.

Adicionalmente, como consecuencia de las enajenaciones de determinados activos aportados, la Sociedad Dominante ha reducido los impuestos diferidos en 14.081 miles de euros.

Otros aspectos -

Durante el ejercicio 2001 finalizó la inspección fiscal de los años 1994 a 1997 para el Impuesto sobre Sociedades, el IVA e IRPF de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1). La Sociedad Dominante firmó las actas en conformidad por un total de 296 miles de euros. La parte firmada en disconformidad asciende a 12,6 millones de euros, correspondiendo, fundamentalmente, a discrepancias con relación a las exenciones

por reinversión en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la existencia de sentencias favorables a la aplicabilidad de la exención en empresas inmobiliarias y en actos de naturaleza similar, apoya la posición de los Administradores y sus asesores, que consideran que los recursos planteados se resolverán favorablemente para la Sociedad.

El Grupo mantiene registrada una provisión por importe de 4,3 millones de euros en el epígrafe "Otras pasivos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto, en cobertura de las contingencias que pudieran derivarse por las distintas interpretaciones de la normativa fiscal.

Asimismo, tal como se indica en la Nota 23, el Grupo mantenía a 31 de diciembre de 2007 una provisión por importe de 11,7 millones de euros, en cobertura de las actas de inspección abiertas durante el ejercicio a la sociedad dependiente Riofisa. A 31 de diciembre de 2008, dicha provisión se encuentra reclasificada en el epígrafe del balance de situación consolidado adjunto "Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta".

A 31 de diciembre de 2008, algunas sociedades del Grupo SFL tienen levantadas inspecciones fiscales de algunos impuestos, por importes poco significativos y para las que el Grupo no estima que se devenguen pasivos adicionales de consideración.

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

24. Activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas con terceros

El Grupo SFL participa en varias *joint-ventures* que se detallan a continuación, y mantiene unos pactos con cada uno de los socios de cada *joint-venture*:

- *Joint-venture* con Prédica en la sociedad SCI Washington, en la que SFL posee el 66%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.
- *Joint-venture* con *IDF Investissements* en el subgrupo Parholding, en el que SFL posee el 50%. En caso de cambio de control del 50% de SFL, *IDF Investissements* tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en las filiales comunes, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado

Con fecha 24 de noviembre de 2004 se firmó un contrato de compraventa de acciones entre Inmobiliaria Colonial, S.A. y Prédica por el que aquella transmitió a Prédica el 9,6% de las acciones de SFL. A 31 de diciembre de 2008 la participación de Prédica en el capital social de SFL asciende al 5,09%. Dentro del acuerdo de accionistas firmado entre ambas compañías, la Sociedad Dominante se compromete a comprar las acciones a Prédica, a requerimiento de ésta, en caso de renuncia al régimen SIIC por parte de SFL, de exclusión de cotización de las acciones de SFL en el mercado de París, o de una profunda reorientación de la actividad de SFL. El precio de la compraventa será el de mercado en el momento de la transmisión.

Activos contingentes

Inmobiliaria Colonial, S.A. mantiene una disputa con el anterior propietario de un inmueble por importe de 6 millones de euros, aproximadamente, por sobrecostes soportados después de la compra, imputables al antiguo propietario. La Sociedad Dominante no tiene ningún activo registrado por este concepto pero considera que recuperará íntegramente dicho importe.

Asimismo, la Sociedad Dominante mantuvo una disputa con el anterior propietario de unas parcelas adquiridas en Valencia por los costes de descontaminación soportados con posterioridad a la compra de las mismas y que ascendieron, aproximadamente, a 2.757 miles de euros. Todas las sentencias recibidas han sido favorables para Inmobiliaria Colonial, S.A. La última sentencia dictada por el Tribunal Supremo con fecha 8 de octubre de 2008 a favor de Inmobiliaria Colonial, S.A. condenó a la parte recurrente al pago de las costas causadas en el recurso de casación, siendo el importe total de estas costas más los intereses devengados de 3.027 miles de euros. La Sociedad Dominante ha registrado dicho ingreso en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta "Otros ingresos".

Pasivos contingentes

Durante el ejercicio 2006, la Administración fiscal francesa ha cuestionado los valores utilizados en la valoración de los inmuebles del Grupo SFL a efectos del cálculo del *exit tax* del ejercicio 2003, en base a valores de los inmuebles de 31 de diciembre de 2002, y solicita un impuesto complementario de 12,7 millones de euros. El Grupo SFL ha firmado en disconformidad dicho aspecto, argumentado que los valores utilizados corresponden a los de la valoración efectuada por expertos independientes. El Grupo y sus asesores consideran que los valores no son cuestionables y que dicho aspecto no prosperará, motivo por el cual no se ha dotado ninguna provisión al respecto.

La Sociedad Dominante tiene abierto un expediente de deslinde de dominio público marítimo-terrestre en un tramo de costa de Almería dónde se sitúa un solar propiedad de la Sociedad Dominante con un valor neto contable de 16.680 miles de euros y que fue adquirido a un tercero en ejercicios anteriores. El expediente regula el deslinde de bienes de dominio público marítimo-terrestre de un tramo de costa en el que se incluyen los terrenos mencionados de la Sociedad Dominante. A la fecha de elaboración de los estados financieros consolidados intermedios a 30 de junio de 2009 no ha sido sentenciado el citado procedimiento por lo que no es posible determinar si finalmente los suelos de Inmobiliaria Colonial, S.A. se incluirán finalmente dentro de dicho deslinde. En el caso de que el aprovechamiento urbanístico final no se corresponda con el aprobado en el momento de realizar la compraventa, la Sociedad Dominante evaluará el inicio de las actuaciones oportunas para la recuperabilidad del precio pagado.

El nuevo Consejo de Administración de la Sociedad Dominante tuvo conocimiento de la posibilidad que varios antiguos consejeros pudieran percibir una indemnización en el caso de extinción laboral por determinadas causas. Esta indemnización no respondía a criterios generales, sino que estaba fijada de forma individual en atención a la relevancia y responsabilidad del cargo que ocupaban. Los nuevos Administradores han procedido a solicitar opinión legal externa sobre, entre otros extremos, la existencia de causa, proporcionalidad y la vinculación social a los mismos. Las reclamaciones ascienden a 22.476 miles de euros, si bien en opinión de los asesores legales la práctica totalidad de dichas reclamaciones suponen un riesgo remoto para el Grupo.

25. Ingresos y gastos de explotación

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Actividades	Miles de Euros	
	Junio 2008	Junio 2009
Arrendamiento de edificios	143.410	147.677
Ventas de promociones	69.649	30.949
Ventas de terrenos	1.841	37.431
	214.900	216.057

b) Otros ingresos de explotación

Corresponden, básicamente, a prestación de servicios inmobiliarios así como a los ingresos generados por la actividad constructora que desarrolla la sociedad dependiente Inmocaral Servicios, S.A.U.

c) Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	Junio 2008	Junio 2009
Sueldos y salarios	11.162	7.792
Seguridad Social a cargo de la Empresa	3.233	2.769
Otros gastos sociales	835	668
Indemnizaciones	360	2.339
	15.590	13.568

El número medio de personas empleadas en el Grupo en el curso del ejercicio, distribuido por categorías ha sido el siguiente:

	Nº medio de empleados			
	2008		2009	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	19	1	23	5
Jefes administrativos	36	35	12	2
Técnicos titulados	71	42	33	18
Administrativos	37	97	72	126
Comerciales	1	6	4	4
Conserjes	2	2	-	-
Producción	16	-	11	2
	182	183	155	157

(*) El personal al cierre no difiere significativamente del personal medio.

d) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	Junio 2008	Junio 2009
Servicios exteriores	14.193	9.827
Tributos	11.155	10.906
Otros gastos	1.392	613
Total	26.740	21.346

e) Variación neta de la pérdida por deterioro del valor de créditos comerciales

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

	Miles de Euros	
	Diciembre 2008	Junio 2009
Saldo inicial	7.198	78.527
Variación neta (*)	75.330	74.581
Cancelación	(4.001)	-
Saldo final	78.527	153.108

(*) El ejercicio 2008 recogía 74.938 miles de euros (Nota 27) registrados en el epígrafe de la cuenta de resultados consolidada "Resultado por deterioro del valor de activos financieros". A 30 de junio de 2009, se han registrado 72.505 miles de euros en el epígrafe anterior de la cuenta de pérdidas y ganancias.

f) Beneficios netos por venta de activos

La distribución de los ingresos por venta de activos (Notas 11 y 17) del Grupo se centra, básicamente, en Barcelona y Madrid siendo su desglose el que se relaciona a continuación:

	Miles de Euros					
	Precio de venta		Coste de venta		Beneficio neto de la venta	
	Junio 2008	Junio 2009	Junio 2008	Junio 2009	Junio 2008	Junio 2009
Nacional	114.655	84.103	108.309	85.568	6.346	(1.465)
Internacional	-	116.764	-	130.741	-	(13.977)
Total	114.655	200.867	108.309	216.309	6.346	(15.442)

g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero a 30 de junio de 2008 y 2009 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Junio 2008	Junio 2009
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones	583	169
Otros intereses e ingresos asimilados	9.137	6.239
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 20)	946	1.915
Gastos financieros activados (Notas 4.e y 4.i)	15.892	10.241
Total Ingresos Financieros	26.558	18.564
Gastos financieros:		
Gastos financieros y gastos asimilados	(273.062)	(143.597)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros (Notas 27 y 12)	(77.268)	(72.505)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 20)	(3.747)	(2.809)
Total Gastos financieros	(354.077)	(218.911)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(327.519)	(200.347)

h) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	Ingreso (Gasto) por arrendamiento	Ingreso (Gasto) financiero
La Caixa	1.130	(2.106)
Banco Popular	-	(1.481)
Expo-An, S.A.	-	-
Grupo Portival, S.L.	-	8
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A.U.	-	(1)
Luis Manuel Portillo Muñoz (Nota 28)	-	44
Nozar, S.A. (Nota 27)	-	2.883
NZ Patrimonio, S.L.U. (Nota 27)	-	2.155
Total	1.130	1.502

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante el ejercicio 2008, fueron las siguientes:

	Miles de Euros			
	Enajenación de activos (Nota 11)	Ingreso (Gasto) por arrendamiento	Ingreso (Gasto) financiero	Dividendos recibidos (Nota 12)
La Caixa (Nota 11)	26.900	2.380	(12.422)	-
Banco Popular	-	-	(9.205)	-
Expo-An, S.A.	-	(210)	-	-
Grupo Portival, S.L.	-	-	31	-
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A.U.	-	-	(3)	-
Luis Manuel Portillo Muñoz (Nota 28)	-	-	107	-
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A	-	-	-	26.210
Nozar, S.A. (Nota 27)	-	-	4.722	-
NZ Patrimonio, S.L.U. (Nota 27)	-	-	3.606	-
Total	26.900	2.170	(13.164)	26.210

Con anterioridad al acuerdo del Sindicato de accionistas, la Sociedad Dominante realizó durante el ejercicio 2008 la venta de un inmueble a "La Caixa" por importe de 85.000 miles de euros (Nota 11). Todas las operaciones han sido realizadas en condiciones de mercado.

Adicionalmente, en la Nota 27 se detalla la operación de compraventa con condiciones suspensivas realizada durante el ejercicio 2007 con las sociedades vinculadas Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U.

i) Resultado por sociedades

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

Sociedad	Miles de euros					
	Resultados consolidados		Resultado atribuido a socios minoritarios		Resultados atribuidos	
	Junio 2008	Junio 2009	Junio 2008	Junio 2009	Junio 2008	Junio 2009
Inmobiliaria Colonial, S.A.	(2.032.996)	(116.378)	-	-	(2.032.996)	(116.378)
Subirats-Coslada Logística, S.L.U.	-	-	-	-	-	-
TorreMarenostrom, S.A	1.531	2.115	(689)	(903)	842	1.212
Subgrupo SFL	(185.029)	(262.843)	43.200	123.181	(141.829)	(139.662)
Subgrupo Riofisa	(208.305)	(113.516)	1.806	5.456	(206.499)	(108.060)
Urbaplan 2001, S.A.U.	-	-	-	-	-	-
Entrenúcleos Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	-	-	-
Dehesa de Valme, S.L.	-	-	-	-	-	-
Inversiones Notenth, S.L.U.	-	-	-	-	-	-
Inversiones Tres Cantos, S.L.	-	-	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	(528)	(198)	-	-	(528)	(198)
Total	(2.425.327)	(490.820)	44.317	127.734	(2.381.010)	(363.086)

26. Plan de opciones sobre acciones

Plan de incentivos a largo plazo vinculado al valor de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A.

A 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante mantiene un plan de incentivos a largo plazo vinculado al valor de las acciones de la Sociedad Dominante a favor de dos de sus administradores. La duración máxima del plan de incentivos es de siete años y los beneficiarios podrán ejecutar sus derechos, de una sola vez, transcurridos tres años desde la fecha de aprobación del plan por la Junta de Accionistas, celebrada el 21 de noviembre de 2008.

	D. Juan José Brugera Clavero	D. Pedro Viñolas Serra
Fecha aprobación del plan	21.11.2008	
Fecha de finalización del plan	21.11.2015	
Precio de ejercicio por acción	0,25	
Opciones atribuidas en 2008	1.000.000	1.300.000
Número de opciones pendientes de ejercer a 31 de diciembre de 2008	1.000.000	1.300.000
Opciones atribuidas en 2009	1.000.000	1.300.000
Número de opciones pendientes de ejercer a 30 de junio de 2009	1.000.000	1.300.000

El importe de la retribución variable en caso de ejercicio de las opciones será el resultante de multiplicar el número de acciones por la diferencia positiva entre la cotización media de las treinta sesiones bursátiles anteriores a la fecha de ejecución y el precio de ejercicio. Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 no se ha registrado pasivo alguno por este concepto.

Planes de opciones sobre acciones de SFL

A 30 de junio de 2009, SFL mantiene cuatro planes de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo del subgrupo SFL. Dichas opciones podrán ser ejercitadas en cualquier momento al precio fijado hasta el 12 de marzo de 2015. El precio de cada uno de los planes de opciones sobre acciones se fijó en base a la cotización media de un periodo determinado.

	Opciones de suscripción	Opciones de adquisición (*)		
		21.03.2002	25.04.2003	13.03.2007
Fecha aprobación del plan de opciones sobre acciones	06.04.2000	21.03.2002	25.04.2003	13.03.2007
Fecha de finalización del plan	05.04.2010	20.03.2012	24.04.2013	12.03.2015
Precio de ejercicio por acción	27,59	27,78	26,41	62,60
Opciones a 1 de enero de 2008	26.673	3.000	35.000	258.000
Opciones atribuidas en 2008	-	-	-	-
Acciones suscritas en 2008	-	-	-	-
Número de opciones pendientes de ejercer a 31 de diciembre de 2008	26.673	3.000	35.000	258.000
Opciones atribuidas en 2009	-	-	-	-
Acciones suscritas en 2009	-	-	-	-
Número de opciones pendientes de ejercer a 30 de junio de 2009	26.673	3.000	35.000	258.000

(*) Dichos planes de opciones sobre acciones se encuentran cubiertos mediante igual número de acciones que la sociedad SFL mantiene en autocartera (Nota 18).

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

27. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 30 de junio de 2009, el Grupo mantiene los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Sociedad	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar avaladas	Cuenta a cobrar	Créditos concedidos	Préstamos recibidos a corto plazo	Préstamos recibidos a largo plazo
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U.	6.202	668	-	-	-
Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U.	8.636	669	-	-	-
Expo-An, S.A.	3.862	36	-	-	224
Grupo Portival, S.L.	36.211	-	853	157	-
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A. Unipersonal	6.090	51	-	69	-
Luis Manuel Portillo Muñoz (Nota 28)	-	-	2.334	-	-
Gestiones Empresariales Jarque, S.L.	-	281	-	-	-
Total (*)	61.001	2.703	3.187	226	224

(*) Cuentas a cobrar netas de provisión.

Con fecha 26 de julio de 2007, la Sociedad Dominante firmó un contrato de compraventa con NZ Patrimonio, S.L.U. de un inmueble sito en Madrid, por importe de 215.500 miles de euros, de los que la Sociedad Dominante entregó 10.500 miles de euros en concepto de anticipo, estando el resto del importe condicionado al cumplimiento de determinadas cláusulas suspensivas, entre las que se encontraba la aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU de Madrid", así como a la obtención de la licencia de gran establecimiento comercial. Asimismo, la Sociedad emitió varios pagarés por importe de 45 millones de euros, con vencimiento 31 de enero de 2008.

Adicionalmente, y con esa misma fecha, la Sociedad Dominante firmó un contrato de compraventa con Nozar, S.A. de unos terrenos sitos en Madrid, por importe de 75.000 miles de euros, de los que la Sociedad Dominante entregó 10.000 miles de euros en concepto de anticipo, estando el resto del importe condicionado al cumplimiento de determinadas cláusulas suspensivas, entre las que se encontraba la aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU de Madrid". Asimismo, la Sociedad Dominante emitió varios pagarés por importe conjunto de 65 millones de euros, con vencimiento 31 de enero de 2008.

Con fecha 31 de enero de 2008, y como consecuencia del incumplimiento de las condiciones suspensivas, la Sociedad Dominante decidió dar por resueltos los referidos contratos, solicitando a NZ Patrimonio, S.L.U. y Nozar, S.A., la devolución de los anticipos entregados, así como de los pagarés mencionados. La Sociedad Dominante firmó sendos contratos de reconocimiento de deuda con las mencionadas empresas por los importes totales adeudados, constituyendo una garantía real, mediante segunda hipoteca sobre el inmueble y los terrenos indicados por importes de 57.445 y 43.000 miles de euros, respectivamente. Asimismo, Nozar, S.A. aportó como garantía adicional la pignoración de las acciones representativas del 98,82% del capital social de la sociedad Boí Taüll, S.A. Dicha garantía está valorada a 30 de junio de 2009 en 33 millones de euros.

Con fecha 18 de febrero de 2009 la Sociedad Dominante ha alcanzado un acuerdo con Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. Dichas sociedades se comprometen a devolver las cantidades adeudadas antes del día 1 de septiembre de 2009 y aportan nuevas garantías a favor de la Sociedad Dominante, correspondientes a participaciones financieras en las sociedades Desarrollos Urbanísticos Loma del Rey, S.L., Sociedad de Gestión de Suelo El Pinar, S.L., Compañía Exploradora de Minas de Panticosa, S.A., Granja Ibérica Alcludia, S.L., Qualia Lacteos, S.L. y Desarrollos Urbanísticos Nozar Masaveu, S.L. valoradas en 22 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante deterioró 74.938 miles de euros de las cuentas a cobrar mantenidas, como consecuencia del deterioro de valor de las garantías inmobiliarias aportadas. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, la Sociedad Dominante ha deteriorado la totalidad del saldo de la cuenta a cobrar anterior, registrando un deterioro adicional de 72.219 miles de euros (Nota 15).

Asimismo, el Grupo mantiene una posición financiera neta con la Caixa y el Banco Popular por importes de 258.429 y 152.508 miles de euros, respectivamente, incluido el saldo derivado de la suscripción de obligaciones convertibles efectuada por ellos (Nota 18). Adicionalmente, 56.734 miles de euros de Banco Popular así como 151 miles de euros de activo correspondientes a la Caixa corresponden al subgrupo Riofisa, por lo que se encuentran reclasificados en el epígrafe del balance de situación consolidado "Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta".

A 31 de diciembre de 2008, el Grupo mantenía los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Sociedad	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar avaladas	Cuenta a cobrar	Créditos concedidos	Préstamos recibidos a corto plazo	Préstamos recibidos a largo plazo
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U.	6.202	668	-	-	-
Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U.	8.636	669	-	-	-
Expo-An, S.A.	3.862	36	-	-	224
Grupo Portival, S.L.	36.211	-	843	157	-
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A. Unipersonal	6.090	51	-	67	-
Nozar, S.A. (*)	-	40.745	-	-	-
NZ Patrimonio, S.L.U. (*)	-	26.425	-	-	-
Luis Manuel Portillo Muñoz (Nota 28)	-	-	2.290	-	-
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (Nota 12)	-	5.260	-	-	-
Gestiones Empresariales Jarque, S.L.	-	281	-	-	-
Total	61.001	74.135	3.133	224	224

(*) Cuentas a cobrar netas de provisión.

Adicionalmente, un accionista de la Sociedad Dominante, mantiene un cargo en los Órganos de Administración de la sociedad Las Salinas de Roquetas, S.L.

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

Retribución del Consejo de Administración-

Las retribuciones devengadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 por los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 1.568 miles de euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):	646	-	646
Dietas:	244	99	343
Dietas Consejeros	231	81	312
Dietas adicionales del Presidente	13	18	31
Remuneraciones fijas:	579	-	579
Retribución Consejeros	275	-	275
Retribución adicional del Presidente	125	-	125
Retribución adicional del Vicepresidente	-	-	-
Retribución adicional del Consejero Delegado	-	-	-
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	79	-	79
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	43	-	43
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	57	-	57
Total	1.469	99	1.568
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	646	30	676

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

A 30 de junio de 2008, el importe devengado por dichas retribuciones ascendió a 2.097 miles de euros, que correspondía a remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos, dietas y remuneraciones fijas, por importes de 880, 640 y 577 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, salvo un crédito concedido a Luis Manuel Portillo Muñoz, por importe 2.334 miles de euros (Notas 16 y 27). A 31 de diciembre de 2008, el importe de dicho crédito ascendía a 2.290 miles de euros.

La Sociedad Dominante registró durante el ejercicio 2008 una provisión por importe de 1,4 millones de euros en concepto de indemnización por cese de su anterior Consejero Delegado, Mariano de Miguel Velasco (Nota 14). Dicho importe se encuentra consignado.

El Consejo de Administración está formado por 11 hombres tanto al 30 de junio de 2009 como al 31 de diciembre de 2008.

Retribución a la alta dirección-

La alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad.

Las retribuciones devengadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 ascienden a 401 miles de euros en concepto de sueldos y salarios. A 31 de diciembre de 2008, las retribuciones devengadas ascendían a 2.274 miles de euros, correspondientes a sueldos y salarios e indemnizaciones por cese por importes de 1.492 y 792 miles de euros, respectivamente.

La alta dirección está formada por 1 hombre y 1 mujer al 30 de junio de 2009 y por 6 hombres y 1 mujer al 31 de diciembre de 2008.

29. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los periodos intermedios de seis meses terminados a 30 de junio de 2008 y 2009 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	Junio 2008	Junio 2009
Auditor principal	252	401
Otros auditores	267	253
Total	519	654

El auditor principal de Grupo Colonial es Deloitte.

Los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo por el auditor principal durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2009 han ascendido a 1.460 y 202 miles de euros respectivamente. Los honorarios relativos a otros servicios profesionales de otros auditores externos distintos del principal por el mismo concepto representan un importe de 142 y 139 miles de euros para el primer semestre de 2008 y 2009, respectivamente.

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

ANEXO I

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2008 y 30 de junio de 2009, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2008	2009	2008	2009		
Torre Marenostrum, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	-	-		Inmobiliaria
Subirats-Coslada-Logística, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	fusionada	-	-		Inmobiliaria
Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	fusionada	-	-		Inmobiliaria
ColRen, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Urbaplan 2001, S.A.U. C/ Lope de Vega, 67 – Dos Hermanas Sevilla (España)	fusionada	fusionada	-	-		Inmobiliaria
Entrenúcleos D.I., S.L. C/ Lope de Vega, 67 – Dos Hermanas Sevilla (España)	fusionada	fusionada	fusionada	fusionada	Urbaplan 2001, S.A.U.	Inmobiliaria
Dehesa del Valme, S.L. C/ Lope de Vega, 67 – Dos Hermanas Sevilla (España)	fusionada	fusionada	fusionada	fusionada	Urbaplan 2001, S.A.U.	Inmobiliaria
Inversiones Notenth, S.L.U. Av. De la Palmera, 48 Sevilla (España)	fusionada	fusionada	fusionada	fusionada		Inmobiliaria
Inversiones Tres Cantos, S.L. Av. De la Palmera, 48 Sevilla (España)	fusionada	fusionada	fusionada	fusionada	Inversiones Notenth, S.L.	Inmobiliaria
Inmocaral Servicios, S.A.U. Paseo de la Castellana, 52 Madrid (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	76,74%	53,45%	-	-		Inmobiliaria
Segpim, S.A. 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación servicios
Locaparis, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación servicios
SB1, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria

	% participación					Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta				
	2008	2009	2008	2009			
SB2, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria	
SB3, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria	
SCI SB3 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria	
SCI Washington 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	66%	66%	SFL	Inmobiliaria	
SCI Cofimmo 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria	
SAS Iéna 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	fusionada	fusionada	SFL	Holding	
SNC Iéna 1 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	fusionada	fusionada	SAS Iéna	Inmobiliaria	
SNC Iéna 2 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	fusionada	fusionada	SAS Iéna	Inmobiliaria	
SCI 103 Grenelle 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria	
SCI Paul Cézanne 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria	
Riofisa, S.A.U. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria	
Riofisa Sur, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	50,10%	50,10%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	
Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	
Principe Pío Gestión, S.A. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	95%	-	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria	

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	2008	2009	2008	2009		
Riofisa Internacional, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	98,33% 1,67%	98,33% 1,67%	Riofisa, S.A.U. Riofisa Desarrollos Internacionales, SL	Inmobiliaria
Riofisa Sema, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	99,92% 0,08%	99,92% 0,08%	Riofisa Internacional, S.L. Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	0,25% 99,75%	0,25% 99,75%	Riofisa Sema, S.L. Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Real Estate, S.R.L. Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr 10 Bucarest (Rumanía)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Bulgaria Eood "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3 Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
Riofisa Developments Eood "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3. Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
Parque Aqua Mágica, S.L. C/ General Riera 3 07003 Palma de Mallorca (España)	19,97%	19,97%	50%	50%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Riofisa Dehesa, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	60%	69,31%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009, las sociedades dependientes consolidadas por integración proporcional y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	2008	2009	2008	2009		
UTE La Dehesa (Vias y Construcciones, S.A.) Av. Luis de Morales, 32 41018 Sevilla (España)	-	-	50%	50%	Inmocaral Servicios, S.A.	Constructora
SAS Parholding 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SFL	Holding
SC Parsherbes 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parchamps 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Pargal 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parhaus 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parchar 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	50%	50%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Goldale Real Estate, S.R.L 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Masterange Imobiliare SRL 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Procama, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	50%	50%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. Muelle de Santa Catalina, s/n, C.C. El Muelle, Oficina Gerencia Las Palmas de Gran Canaria (España)	-	-	47,50%	47,50%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2008, las sociedades dependientes contabilizadas por el método de la participación y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta				
	2008	2009	2008	2009			
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. C/ Balmes, 36 08007 Barcelona (España)	8,66%	0,99%	-	-		Inmobiliaria	

Las sociedades del Grupo Colonial y la participación financiera del Grupo FCC, a excepción de las sociedades inactivas, han sido auditadas por Deloitte, S.L., a excepción del Subgrupo Riofisa, que ha sido auditado por PriceWaterhouseCoopers y del subgrupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers.

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

Entorno macroeconómico

Economía Mundial

El retroceso que anotaron el último trimestre las economías de muchos países fue simple y llanamente histórico. Si el trimestre en que la recesión tocará fondo aún no está del todo claro, la incertidumbre que rodea la senda de salida es aún mayor. Sin lugar a dudas, el elevado apalancamiento de los hogares en las principales economías desarrolladas, junto con el fuerte aumento de la tasa de paro, limitarán la capacidad de recuperación.

Si los países de Europa central y oriental consiguen superar la crisis sin dar sustos de última hora y, sobre todo, si el mercado chino reemprende el vuelo, el panorama será mucho más tranquilizador. Otro factor que marcará la senda de salida de la recesión es la futura evolución de la inflación. De momento, la mayoría de países desarrollados registran descensos que marcan mínimos históricos.

En los Estados Unidos, el producto interior bruto (PIB) del primer trimestre de 2009 retrocedió un 2,6% interanual, un 6,1% intertrimestral anualizado que prácticamente repite el descenso del último trimestre de 2008. La inversión en bienes de equipo tuvo un retroceso intenso, del 33,8% en términos intertrimestrales anualizados, mientras que la construcción cedió un contundente 38,0%. El resto de los componentes, que son el 85% del total de la economía, ofrece, empero, una imagen algo mejor que el dato agregado y que apunta al final de los descensos abruptos de la actividad. La economía podría tocar fondo durante el segundo trimestre para después empezar ya la senda de una recuperación que, eso sí, se anticipa débil y dubitativa.

Zona Euro

Tanto la zona del euro como el conjunto de la Unión Europea anotaron un crecimiento negativo del 2,5% respecto al trimestre anterior, 0,9 puntos porcentuales por encima del registrado en el último trimestre de 2008. Ello ha rebajado el crecimiento interanual hasta una tasa negativa del 4,6% para la zona del euro y del 4,4% para el conjunto de la Unión Europea.

En definitiva, finalmente tenemos algunos indicios convincentes de que lo peor de la recesión ya podría haber pasado. Pero la senda que nos llevará hacia tasas de crecimiento positivas está rodeada de elementos que introducen un elevado nivel de incertidumbre y que deberemos ir siguiendo de cerca.

España

Las cifras de contabilidad nacional del primer trimestre facilitadas por el Instituto Nacional de Estadística registraron una caída intertrimestral del producto interior bruto (PIB) del 1,9%, en línea con los indicadores económicos publicados. Así, la economía española anotó una caída de la actividad por tercer trimestre consecutivo, profundizándose la recesión en que entró a mediados de 2008. De esta manera, en un marco de

crisis financiera internacional y de fuerte desaceleración global, el PIB anotó la mayor caída interanual de las últimas décadas, del 3,0%, superando incluso la peor cifra trimestral de la anterior recesión de 1992-1993. No obstante, el PIB agregado total de la Unión Europea bajó más, el 4,4%, y también el de la eurozona, un 4,6% en el mismo periodo.

Francia

Los datos de la contabilidad nacional de Francia muestran una caída del PIB del 3,2% interanual en el primer trimestre de 2009. No obstante, los indicadores del mes de abril pronostican que el momento más crítico de la recesión probablemente se haya atravesado durante el primer trimestre de 2009. Así, el índice del sentimiento económico aumentó levemente. También los datos de confianza y la cifra de pedidos industriales mostraron cierta recuperación en abril.

Situación del mercado

Mercado de alquiler

Francia -

En un contexto económico fuertemente degradado, la demanda de oficinas en Île-de-France continúa estable con casi cerca de 400.000 m² comercializados y con una previsión que ronda entre los 1,5 y 1,8 millones de m² durante el ejercicio 2009.

La tasa de desocupación durante el primer semestre de 2009 ha bajado de un 6,4% a un 5,2% con respecto al mismo periodo en el año 2008, por lo que se ha pasado de 3,2 a 2,6 millones de m² desocupados.

Los precios medios de alquiler en área de CBD en París rondan los 660€/ m²/año.

España -

Madrid

Durante el primer semestre de 2009 se han incorporado 163.074 m² de nuevos proyectos de oficinas, de los que el 43% del total ya están comprometidos. Al final del mencionado periodo el stock de oficinas alcanzaba los 11,7 millones de m², un suave incremento de la oferta que supone un crecimiento intersemestral del 2,1%.

La tasa de disponibilidad se sitúa alrededor del 8,4% del stock con un descenso generalizado de los precios medios de alquiler en todas las zonas, especialmente en CBD, situándose el precio medio en los 31,68 €/ m²/mes.

Barcelona

Del total de los 83.000 m² añadidos de nuevos proyectos de oficinas, el 39% ya se encontraban alquilados o vendidos a usuario, por lo que el stock en la ciudad de Barcelona alcanza los 5,4 millones de m², de los que el 37,1% se localiza en las zonas periféricas de la ciudad.

La contratación bruta acumulada en el primer semestre de 2009 se situó en 96.214 m², suponiendo un descenso del 30% respecto al semestre anterior. Sin embargo, hay que señalar positivamente la recuperación de la contratación durante el segundo trimestre del año, con un aumento del 74% respecto del primer trimestre del ejercicio.

La tasa de desocupación se sitúa en el 9,4% del stock; si bien, la mayor parte de la superficie disponible se concentra en las zonas periféricas, con más de 360.000 m² disponibles y con un descenso de los precios medios de alquiler.

Mercado residencial

En un contexto de contracción general de la economía, el sector inmobiliario residencial prosigue su particular y severo ajuste. La estadística constata la caída de la producción, de las transacciones, del crédito hipotecario y, por primera vez, de los precios de la vivienda.

Las transacciones de vivienda en España han bajado de forma muy acusada. La demanda residencial acusa la situación de crisis económica, el paro y las restricciones del crédito hipotecario. Las escasas ventas se centran en el producto que acepta sustanciales rebajas sobre el precio de oferta.

La actual coyuntura y el amplio stock de vivienda sin vender empujan los precios a la baja. Las estadísticas públicas y, en mayor medida, las estadísticas privadas, constatan ya la bajada de precios de la vivienda en España, tendencia que se prevé continúe en los próximos meses.

Las hipotecas para la adquisición de vivienda han disminuido radicalmente debido, tanto a la menor demanda crediticia, como al endurecimiento de las condiciones de concesión de los préstamos. La falta de financiación sigue siendo el principal escollo para la recuperación del mercado residencial.

A través del canje de deuda a promotores por activos inmobiliarios y también de ejecuciones hipotecarias, bancos y Cajas de Ahorros están convirtiéndose en los principales ofertantes en potencia de vivienda en España.

La entrada de las entidades financieras puede revitalizar el mercado. El producto residencial que han comenzado a ofrecer ha tenido muy buena acogida en el mercado, lo que prueba la existencia de una demanda residencial potencial, que se hace efectiva al ofrecerle producto de precios atractivos con adecuada financiación. Con la oferta de este tipo de producto, las entidades financieras pueden propiciar la revitalización del mercado residencial español, aunque con ello se expulse del mercado a pequeñas y medianas promotoras, que no pueden competir en igualdad de condiciones

Hechos más significativos

Introducción

En este contexto macroeconómico y sectorial, los hechos más significativos del grupo han sido los siguientes:

- La cifra de negocio ha sido de 216,1 millones de euros, de los que 147,7 millones de euros corresponden al negocio de alquiler y los 68,4 millones de euros restantes a la venta de promociones y suelo. Adicionalmente, el Grupo ha ingresado 200,9 millones de euros en concepto de venta de activos de inversión.
- El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 108,8 millones de euros.
- La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y Atis Real al cierre del primer semestre ha sido ejercicio, ha sido de -433,6 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en España (-108,5 millones de euros) como

en Francia (-325,1 millones de euros), es fruto de un decremento del valor en términos homogéneos del -8,7% de los activos de alquiler en explotación (-7,9% en España y -9,3% en Francia)

- La activación de gastos financieros, correspondientes a la financiación de proyectos en curso, ha alcanzado los 10,2 millones de euros.
- El resultado financiero neto ha sido de -210,6 millones de euros, incluidos -72,5 millones de euros de deterioros del valor de activos financieros.
- Así mismo, debido al plan de desinversiones de activos no estratégicos acordado en el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera del Grupo, se han realizado ajustes valorativos que afectan mayoritariamente a la participación en FCC y Riofisa, clasificados en la partida "Pérdidas de actividades discontinuadas", que ascienden a -101,6 millones de euros.
- Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (127,7 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a -363,1 millones de euros.
- La valoración de activos al cierre del primer semestre del ejercicio 2009 alcanza los 7.273 millones de euros, de los cuales aproximadamente un 84% corresponden al negocio de alquiler y un 16% al de promoción. En términos homogéneos, supone un decremento del valor total de los activos del -9,5%.
- El valor liquidativo de los Activos del Grupo Colonial antes de impuestos por acción (NAV bruto por acción) a 30 de junio de 2009 alcanzó los 0,09 euros por acción.

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

Negocio de Alquiler

- Los ingresos por renta han alcanzado los 147,7 millones de euros. Un 65% de los ingresos (96,0 millones de euros) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 51,7 millones de euros restantes han sido generados en España.
- La mayor parte de los ingresos se concentra en los edificios de oficinas (un 89%) y en centros comerciales (un 9%), mientras que por zonas los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente, en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial (París 65%, Madrid 16% y Barcelona 18%).
- Al cierre del primer semestre de 2009, el Grupo Colonial cuenta con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizan cerca de 1,1 millones de m², sin incluir Riofisa que se encuentra reclasificada como activo mantenido para la venta. El porcentaje global de ocupación se ha situado en el 92,9% a junio de 2009.
- El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el primer semestre, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan más de 43.000m² (83% en España y 17% en Francia).
- Durante el primer semestre de 2009, Colonial ha invertido 64,5 millones de euros en la ejecución de obra para el desarrollo de proyectos, de los cuales 46,2 millones de euros corresponden a Francia y los 18,3 millones de euros restantes a España.
- Los ingresos del Grupo Colonial por venta de activos de inversión en el primer semestre del ejercicio 2009 ascienden a 200,9 millones de euros, precio que supone una yield implícita del 6,0%. El margen obtenido por las ventas asciende a -15,4 millones de euros.

Negocio de Promociones

- Las ventas contables de viviendas han ascendido a 30,9 millones de euros, correspondientes principalmente a las promociones de Vallecas en Madrid y Sant Cugat Can Matas en Barcelona.
- Los ingresos por la venta de suelo al cierre del primer semestre han alcanzado los 37,5 millones de euros.
- Considerando estos elementos y una vez deducidos los gastos de actividad del área, el margen de contribución del negocio de promociones y suelo al cierre del primer semestre del ejercicio asciende a 0,3 millones de euros. Dicho margen no se corresponde con los márgenes históricos que Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida) ha venido obteniendo en los negocios de promoción y suelo debido a que los activos asociados a dicho negocio se han integrado en el balance consolidado del Grupo por su valor de mercado razonable en el momento de la adquisición de dichas compañías por parte de Colonial (antes Grupo Inmocaral, S.A.).
- A 30 de junio de 2009, el stock de ventas comerciales pendientes de contabilizar asciende a 52,5 millones de euros, equivalentes a 135 viviendas.
- Al cierre del primer semestre Grupo Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que representan 567 viviendas, lo que supone un 40% menos si comparamos con el mismo periodo del año anterior, de acuerdo con la estrategia seguida por la compañía. De las 567 viviendas en curso, 135 viviendas ya han sido pre-ventas (24% del total). El 76% restante (432 viviendas) están en proceso de venta.
- La reserva de suelo de la nueva compañía al cierre del primer semestre, sin tener en cuenta la cartera Riofisa por considerarse una participación no estratégica, asciende a cerca de 1,7 millones de m², de los cuales aproximadamente un 54% están ubicados en Andalucía y el 46% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma). Colonial continuará con su estrategia de disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas con el doble fin de optimizar el tamaño de la misma y adecuarlo a la estrategia seguida por el Grupo y reducir el nivel de endeudamiento.

2. Evolución previsible

Negocio de Alquiler

La recesión mundial ha impulsado a los grandes líderes a reunirse con el fin de coordinar sus políticas fiscales y monetarias y establecer nuevas reglamentaciones, aunque sus efectos no serán perceptibles a corto plazo. 2009 será, en general, un año de recesión en Europa y aunque las perspectivas para 2010 parecen sombrías, serán reemplazadas por componentes de crecimiento en el ejercicio 2011. Los recortes en el empleo afectarán negativamente al mercado europeo de usuarios de oficinas en 2009, aunque la demanda de inquilinos dispuestos a trasladar su actividad puede estimularse por el incremento de disponibilidad de edificios de oficinas nuevos, modernos y más económicos.

La crisis durará entre dos y tres años y será más acusada en unos sectores que en otros. El mercado nacional de oficinas está sometido a movimientos pendulares que prolongarán su incertidumbre, y que la sincronía tardará todavía algún tiempo en llegar.

Negocio de Promociones

El contexto competitivo para las empresas del sector inmobiliario estará caracterizado en los próximos años por la moderación de la demanda residencial, en un escenario marcado por los altos tipos de interés hipotecarios, el

endurecimiento de las condiciones para la obtención de financiación impuestas por las entidades financieras y la moderación de la producción de viviendas.

Esta circunstancia se reflejará a su vez en un aumento de las inversiones en marketing de las empresas, así como en la realización de ofertas y promociones ligadas a la venta de viviendas, y en un descenso de los precios de las viviendas libres.

Existe ya una demanda creciente que tendría interés en comprar y/o alquilar a precios asequibles. Estos precios suponen una bajada media general del 30% sobre los niveles máximos de precios de oferta alcanzados a principios de 2008, lo que significa retornar a los niveles de precios de hace cinco años, matizable en función de localización geográfica, uso de primera o segunda vivienda, tipologías, superficies.

En el escenario descrito, la mayor parte de las empresas continuará potenciando la actividad patrimonial. Así, se espera que refuercen las inversiones hacia segmentos con mayor potencial de crecimiento, tales como hoteles y residencias para la tercera edad. Por otra parte, se espera una creciente actividad de las promotoras en los segmentos de arrendamiento de viviendas y en la promoción de vivienda protegida.

3. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

Los principales segmentos de negocio del Grupo Colonial se detallan a continuación:

Actividad de Patrimonio:

Colonial desarrolla esencialmente la actividad de alquiler o negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad ubicado, fundamentalmente, en los centros de negocio de tres de los mercados más importantes de la Zona Euro: París, Madrid y Barcelona. Como parte de esta actividad, el Grupo mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos de alquiler manteniendo una cartera de importantes proyectos de construcción y rehabilitación de sus inmuebles.

Actividad de Promoción y Suelo:

Colonial desarrolla una actividad en el negocio de promoción residencial en el segmento de primera residencia en España, con una importante reserva de suelo de calidad en los mercados con una demanda sostenida: Madrid, Cataluña y Andalucía.

Los principales riesgos a los que se expone el Grupo son:

- Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria.
- Riesgos asociados a los segmentos de negocio.
- Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica.
- Riesgos asociados al negocio de Colonial.

Sistemas de control para la prevención de los riesgos identificados:

Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria

i) El sector inmobiliario es un sector cíclico:

La actividad inmobiliaria es, per se, una actividad sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y en definitiva el valor de los activos está influido, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de por factores demográficos y sociales.

Al margen de la recesión inmobiliaria actual, el mercado español había experimentado en la última década un crecimiento elevado impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del Producto Interior Bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales (preferencia por la adquisición de la vivienda familiar, incremento de la inmigración, etc.). En el último año, sin embargo, la evolución positiva de estos factores financieros y económicos ha experimentado un cambio drástico mostrando un deterioro grave debido sobre todo a la crisis financiera internacional desencadenada en el verano de 2007 y agudizada en el último trimestre del año 2008.

Para evitar en la medida de lo posible el impacto de los ciclos, el Grupo diversifica su inversión en diferentes mercados (Francia, España) seleccionando dentro de ellos aquellas ubicaciones y tipologías de inmuebles menos susceptibles de verse afectadas por el efecto cíclico descrito en el párrafo anterior. A pesar de esta estrategia de diversificación, el Grupo no es inmune a una contracción generalizada de la demanda a nivel mundial.

ii) Reducción del valor de los activos inmobiliarios:

Colonial solicita a expertos independientes valoraciones periódicas sobre la totalidad de sus activos de suelo, patrimonio y promociones. A pesar de que dichos expertos independientes tasan los activos de Colonial aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada elemento de la cartera, no se puede verificar que los informes de tasación se correspondan a ciencia cierta con los valores que se pudieran conseguir en caso de venta de los activos.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase contenidos en los informes de dichos expertos podrían sufrir descensos en el futuro por causas no controlables por la Sociedad como pueden ser la variación de las rentabilidades esperadas como consecuencia de incrementos en los tipos de interés, cambios normativos, etc. En este sentido, el Grupo ha registrado, siguiendo los principios de prudencia, transparencia y rigor, importantes correcciones de valor de sus activos inmobiliarios.

Colonial minimiza el posible efecto negativo que pudiera sufrir el valor de sus activos a través de una adecuada política de diversificación, tanto sectorial como geográfica, de los activos gestionados.

Riesgos asociados a los segmentos de negocio

i) Riesgos propios de la gestión del patrimonio:

Una de las principales actividades de Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad. Existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados si no se consigue que los actuales inquilinos renueven sus contratos de alquiler a su vencimiento, o no se consiguen nuevos arrendatarios.

Adicionalmente, en el caso particular de inmuebles situados en Francia, el precio del alquiler puede sufrir ajustes anuales en ciertos casos en función de variaciones en determinados índices de referencia.

El Grupo tiene establecidos todos los procesos para proceder a la gestión del patrimonio. La gestión de patrimonio es supervisada periódicamente y controlada internamente de forma que todos los procesos operativos están integrados en un mismo sistema de información. El Grupo tiene procesos internos para controlar el riesgo de insolvencias y diversifica sus clientes en varios sectores.

Por otra parte, la adquisición o construcción de inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes o reducciones en los ingresos previstos por rentas.

ii) Riesgos asociados a la promoción inmobiliaria:

Tanto en la promoción residencial como en el sector terciario los principales puntos de acción tratan de cubrir riesgos de fluctuación en la demanda o en precios que puedan estar asociados a las localizaciones escogidas. Se busca la optimización de los plazos de desarrollo de las promociones tanto como mantener un control de costes eficiente que minimice la desviación en márgenes o rentabilidades previstas.

Para tales fines se persigue la selección de suelo o el desarrollo de inmuebles en localizaciones preferentes y la identificación de áreas con fuerte potencial de desarrollo urbanístico, todo ello apoyado en una política adecuada en la gestión comercial. Para esta labor se realizan de forma continuada análisis de demanda y rentabilidades de futuras promociones contando con el asesoramiento y las fuentes de información externa más actualizadas que sean requeridas en cada caso. Dichos estudios económico-financieros son realizados en colaboración con la Dirección Financiera y, en su caso, presentados al Consejo de Administración para su aprobación.

En lo que afecta al desarrollo de las promociones, el Departamento Técnico de la Sociedad Dominante cuenta con el asesoramiento de profesionales externos especializados en *'Project Management'* los cuales supervisan tanto los proyectos previos de desarrollo como la ejecución técnica de las promociones integrando el cumplimiento continuado de requisitos legales y urbanísticos.

La presupuestación de costes es realizada por la Dirección Financiera que cuenta asimismo con la experiencia aportada por el *project manager* para llevar a cabo una gestión eficiente de las contrataciones a realizar.

El detallado control técnico y la pormenorizada estimación de costes minimizan el riesgo de desviaciones tanto en rentabilidades como en tiempos de ejecución.

iii) Nuevos segmentos de negocio y expansión internacional con la adquisición del control sobre Riofisa, S.A.:

Colonial, a través de su filial Riofisa, ha incorporado nuevos segmentos de negocio tales como la promoción de centros y parques de ocio y comercio, incluyendo en particular la reconversión de estaciones de ferrocarril en zonas comerciales y la realización de desarrollos inmobiliarios de índole empresarial e industrial (parques y edificios empresariales, oficinas representativas y plataformas logísticas, entre otros), así como la entrada en nuevos mercados internacionales como Bulgaria y Rumania.

Colonial estima que el desarrollo de esos nuevos segmentos por parte del Grupo y la expansión a nuevos países, aunque limitada en este último caso, podría afectar negativamente a la situación económica y financiera del Grupo dada la complejidad y la necesidad de poner en juego importantes volúmenes de inversión en los próximos años. No obstante, la coordinación y control de los proyectos incluidos en este segmento de negocio se llevan a cabo por el equipo directivo, técnico y de gestión que integran la plantilla Riofisa y que cuenta con una elevada y comprobada experiencia en el sector.

Sin perjuicio de lo anterior, Colonial alcanzó un acuerdo para la reestructuración de su deuda financiera, tal y como se recoge más adelante, cuyos términos contemplaban, entre otras, la venta de la totalidad de su participación en su sociedad filial Riofisa, o una parte sustancial de sus activos.

iv) Financiación de los activos inmobiliarios:

Colonial lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión, y en el futuro tendrá que incrementar dicho nivel para continuar creciendo y desarrollando su negocio.

Grupo Colonial ha conseguido hasta el momento financiar su inversión por medio de créditos bancarios, financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante reestructuró su deuda financiera mediante un acuerdo con sus bancos acreedores basado en un plan de liquidez a dos años, que quedaba condicionado al cumplimiento de un plan de desinversión de activos. A 30 de junio de 2009, la Sociedad no ha podido dar cumplimiento a la desinversión de su participación financiera en Riofisa. En este contexto, Colonial ha iniciado negociaciones con los principales bancos acreedores para alcanzar un nuevo acuerdo de refinanciación, que se han concretado a 30 de junio de 2009 en la firma de un acuerdo de intenciones (MoU - *Memorandum of Understanding*). El acuerdo de intenciones recoge los principios básicos de la nueva refinanciación y deja en suspenso el cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el actual contrato sindicado relativas al vencimiento anticipado del mismo, entre ellas la venta de la participación financiera mantenida por la Sociedad Dominante en Riofisa. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de Colonial podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

En este caso, el Grupo estudia la necesidad de utilizar estructuras de financiación específicas adaptadas a cada proyecto de inversión, así como los instrumentos de cobertura adecuados frente a estos riesgos. El Grupo no es ajeno, sin embargo, al riesgo de contracción de liquidez generalizada que se viene observando en los mercados financieros internacionales, especialmente a partir de la segunda mitad del año 2007 y que se vio especialmente agudizada en el último trimestre del año 2008. En este sentido, el Grupo está estudiando, de forma permanente, fórmulas alternativas para reducir su nivel de endeudamiento y reequilibrar su situación patrimonial.

v) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo:

La financiación de los diferentes proyectos emprendidos por Colonial y la solidez de ésta para mantenerlos en periodos de ciclo inmobiliario bajista, suponen el mayor riesgo que afecta a la actividad de Colonial que, como todo grupo inmobiliaria, queda expuesta a la evolución de los tipos de interés. Un incremento en los tipos de interés aumentaría los costes de financiación para la adquisición de suelo y patrimonios inmobiliarios que realiza Colonial y, por tanto, podría producirse un impacto negativo en sus resultados y situación financiera.

Como política general, Colonial disminuye el riesgo evitando la exposición a inversiones prolongadas que puedan verse afectadas por cambios de ciclo y manteniendo un grado de endeudamiento limitado en las operaciones que se realizan.

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros derivados tendentes a cubrir las políticas de gestión del riesgo de tipo de interés. En este sentido, al cierre del primer semestre 2009 los instrumentos derivados contratados por el Grupo para la gestión del riesgo de tipo de interés sitúan el ratio de cobertura de la deuda en el 57%.

Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica

i) Riesgos medioambientales:

Dada la actividad hasta la fecha los riesgos de este tipo no afectan de forma significativa al Grupo manteniéndose al día de los cambios en la normativa que le fuera de aplicación en esta materia

ii) Pérdida del status SIIC de SFL y cambios en el régimen fiscal:

SFL, sociedad dependiente del Grupo Colonial, es una sociedad que se beneficia del régimen SIIC francés lo que proporciona ventajas relevantes para Colonial, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 85% de las rentas generadas por las actividades de alquiler y del 50% de las plusvalías por ventas de activos, así como de la exención en impuestos de las rentas que vengan de actividad de alquiler y de plusvalías sobre activos inmobiliarios (que se obtengan de forma directa o en participadas en mas del 95%).

La pérdida de dicho status SIIC por cambios en la legislación o por otros motivos o el cambio en el tratado de doble imposición vigente actualmente entre España y Francia podrían alterar las expectativas de flujos de caja del Grupo Colonial.

A finales del año 2006, entró en vigor en Francia una nueva regulación sobre las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas que introducía nuevas retenciones fiscales sobre dividendos y obligaba a aquellos accionistas que tuvieran más del 60% del capital de una compañía inmobiliaria cotizada a reducir su participación hasta situarla por debajo del 60% con anterioridad al 1 de enero de 2009. Este plazo se ha visto con posterioridad prorrogado hasta el 1 de enero de 2010. De acuerdo con los compromisos alcanzados por Colonial en el marco de los acuerdos de reestructuración de su deuda en septiembre de 2008, se ha procedido a disminuir la participación que la sociedad mantiene en la filial SFL de forma que, a la fecha de publicación del presente informe, la participación en SFL se sitúa en un 53,4%, es decir, por debajo del umbral requerido del 60%.

iii) Riesgos de incumplimiento de regulación urbanística:

El Departamento Técnico cuenta con el asesoramiento de consultores externos que proporcionan una continua actualización sobre la regulación aplicable al Grupo y evalúa el impacto sobre los activos (revisión de licencias, adaptaciones de las instalaciones existentes por razones de seguridad, etc.) de los edificios en renta. En la actividad promotora dicha función es realizada por el 'project manager'.

iv) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales:

Las actividades de Colonial pueden dar lugar a que se emprendan acciones judiciales con respecto a los materiales utilizados o defectos en los activos inmobiliarios vendidos, incluidos los posibles defectos que se encuentren en dichos activos que deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por Colonial, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

v) Posible responsabilidad de Colonial por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas:

Puede que los subcontratistas contratados por Colonial no cumplan con sus compromisos, se retrasen en las entregas o atraviesen dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo lo convenido, dando lugar a que Colonial tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Aunque Colonial verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa vigente, cualquier incumplimiento por parte de aquel podría conllevar la responsabilidad de Colonial frente a estas obligaciones.

En el caso de estos dos últimos riesgos, el Grupo cuenta con asesores legales externos especializados en la supervisión de los contratos elaborados o suscritos por el Grupo tanto en la actividad promotora como arrendadora para evitar la Asunción de riesgos potenciales o garantizar el cumplimiento de los intereses del Grupo. Dicho asesoramiento abarca también la revisión de contratos de compra objeto de las inversiones en suelo o inmuebles llevados a cabo por el Grupo.

Riesgos asociados al negocio de Colonial

i) Riesgos derivados de la reciente reestructuración de la deuda de Colonial:

En septiembre de 2008, Colonial suscribió un acuerdo para la reestructuración de su deuda financiera. Dicha operación englobaba el préstamo sindicado que Colonial había suscrito en abril de 2007 por importe de 7.177 millones de euros, así como toda la deuda financiera con vencimientos en el año 2008 y 2009. Bajo este acuerdo la deuda actual de Colonial se convirtió en una financiación a largo plazo. Asimismo, Colonial se obligaba a cumplir con determinadas desinversiones de participaciones financieras y a realizar una emisión de obligaciones convertibles por un importe de 1.405 millones de euros.

Si bien la mencionada emisión de obligaciones convertibles ha sido completada a 31 de diciembre de 2008 con éxito y la mayor parte de los compromisos de desinversión pactados han sido realizados. A pesar de ello, a 30 de junio de 2009, la Sociedad no ha podido dar cumplimiento a la desinversión de su participación financiera en Riofisa. En este contexto, Colonial inició negociaciones con los principales bancos acreedores para alcanzar un nuevo acuerdo de refinanciación, que se han concretado a 30 de junio de 2009 en la firma de un acuerdo de intenciones (MOU - *Memorandum of Understanding*). El acuerdo de intenciones recoge los principios básicos de la nueva refinanciación y deja en suspenso el cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el actual contrato sindicado relativas al vencimiento anticipado del mismo, entre ellas, la venta de la participación financiera mantenida por la Sociedad Dominante en su filial Riofisa, S.A.U. Adicionalmente, el acuerdo de intenciones contempla el cumplimiento de algunos hitos y el alcance de determinados acuerdos. En el caso de que Colonial no pudiese cumplir con los hitos o alcanzar los acuerdos anteriores y, como consecuencia de ello, las entidades financieras resolvieran el acuerdo, podría ocasionarse un impacto negativo en la actual estructura financiera a largo plazo de Colonial.

4. Investigación y desarrollo

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

5. Acciones Propias

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 Inmobiliaria Colonial S.A. ha realizado enajenaciones de las mismas, dando lugar a un saldo neto final de acciones propias a 30 de junio de 2009 de 64.124.436 acciones de 7.694.932,32 euros de valor nominal, que representan un 3,674% sobre el Capital Social de la Sociedad Dominante.

6. Otros aspectos

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

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

A fecha 30 de junio de 2009, el capital social de Colonial está representado por 1.745.549.133 acciones de 0,12 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de una misma clase y serie, y que confieren los mismos derechos y obligaciones a todos sus titulares.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social. Sin perjuicio de ello, y en atención a la condición de Colonial como entidad cotizada, todo accionista que adquiera o transmita acciones de Colonial que atribuyan derechos de voto de Colonial deberá notificar a la propia Colonial y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la proporción de derechos de voto que quede en su poder cuando, como resultado de esas operaciones, esa proporción, alcance, supere o se reduzca por debajo de los umbrales del 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 35%, 40%, 45%, 50%, 60%, 70%, 75%, 80% y 90%. Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007 de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Por último, y también en atención a su naturaleza de sociedad cotizada, habrá de respetarse la normativa vigente relativa a las Oferta Públicas de Adquisición de Valores, y en particular lo establecido en la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, Ley 6/2007 de 12 de abril de reforma de la Ley de Mercado de Valores para la modificación del régimen de ofertas públicas de adquisición y de la transparencia de los emisores y el Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores,

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

La siguiente tabla muestra una relación de aquellos accionistas que, a 30 de junio de 2009, y según comunicaciones a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), tienen directa o indirectamente una participación significativa en su capital social, según ésta se define en el "Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea":

	% de participación					
	Directas		Indirectas		Total	
	%	Acciones	%	Acciones	%	Acciones
Banco Popular Español, S.A.	9,146%	159.640.500	-	-	9,146%	159.640.500
Nozar, S.A. ⁽¹⁾	5,011%	87.460.762	4,034%	70.418.568	9,045%	157.879.330
Global Cartera de Valores, S.A.	5,098%	83.428.204	0,803%	13.132.843	5,901%	96.561.047
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,429%	94.762.480	-	-	5,429%	94.762.480
Promociones Gonzalez, S.A.	5,403%	88.413.394	-	-	5,403%	88.413.394
Reyal Urbis, S.A.	5,379%	88.023.211	-	-	5,379%	88.023.211
Aurelio González Villarejo ⁽²⁾	0,050%	705.366	5,184%	72.967.066	5,234%	73.672.432
Luís Manuel Portillo Muñoz ⁽³⁾	0,086%	1.408.483	4,138%	67.710.285	4,224%	69.118.768
Caja de Ahorros de Galicia	3,352%	58.506.544	-	-	3,352%	58.506.544

(1) La participación indirecta del 4,034% que Nozar, S.A. ostenta en Inmobiliaria Colonial, S.A. es titularidad de la sociedad Reyal Urbis, S.A.

(2) La participación indirecta del 5,184% que Aurelio González Villarejo ostenta en Inmobiliaria Colonial, S.A. es titularidad de la sociedad Promociones Gonzalez, S.A.

(3) La participación indirecta del 3,935% del capital de Inmobiliaria Colonial, S.A. es titularidad de las siguientes sociedades: Grupo Portival, S.L. (0,879%), Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U. (0,578%), Expo-An, S.A. (1,236%), Inmopolis Calidad Sevilla S.A. (1,242%) y Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U. (0,201%).

d) Cualquier restricción al derecho de voto

No existen restricciones a los derechos de voto.

e) Los pactos parasociales

Con fecha de 25 de abril de 2008 un grupo de bancos y cajas de ahorros acreedores de Luis Manuel Portillo Muñoz y de las sociedades participadas por él, en concreto, Banco Popular Español, S.A., Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (la Caixa), Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja), Caixa de Ahorros de Vigo, Ourense e Pontevedra (Caixanova), Banco Pastor, S.A. y Caja de Ahorros de Salamanca y Soria (Caja Duero), todos ellos accionistas de la Compañía, con una participación conjunta en dicha fecha del 20,50% del capital, celebraron un acuerdo de accionistas en el que se contenían, entre otros extremos, la constitución de un sindicato de accionistas y, por tanto, la regulación del ejercicio de los derechos de voto inherentes a su participación en Colonial, así como diversos pactos relativos a la libre transmisibilidad de sus acciones en la Compañía.

Con fecha 29 de abril de 2008 Caja de Ahorros de Galicia (Caixa Galicia) se adhirió al pacto entre accionistas, totalizando el sindicato de accionistas una participación del 23,85% del capital de la Compañía.

Como consecuencia de la suscripción del citado acuerdo entre accionistas, las entidades firmantes del mismo declararon la adquisición de una participación significativa mediante acción concertada a la CNMV en relación con la totalidad de la participación accionarial (23,85%).

Con efectos día 15 de septiembre de 2008 Banco Popular y la Caixa dejaron de formar parte del sindicato de accionistas resolviéndose, en consecuencia, de forma parcial el citado acuerdo entre accionistas. Ambas entidades consideraron que habían quedado cumplidos los objetivos de dicho contrato una vez que, completado con éxito el proceso de refinanciación de la deuda, se alcanzó la estabilidad y se inició una nueva etapa en la Compañía. Finalmente, con fecha 2 de octubre de 2008, el resto de entidades firmantes del acuerdo entre accionistas acordaron resolver el contrato y disolver el sindicato de accionistas.

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

Nombramiento de los miembros del Consejo de Administración

La designación de los miembros del Consejo de Administración corresponde a la Junta General de Accionistas, sin perjuicio de la facultad del Consejo para designar miembros por cooptación en caso de que se produjesen vacantes.

A tal efecto, el artículo 28 de los Estatutos sociales establece que:

“Artículo 28: DURACIÓN DEL CARGO Y PROHIBICIONES.- Los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por plazo máximo de seis años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos por periodos de igual duración. Para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista.

No podrán ser administradores quienes se hallen incurso en causa de prohibición, incapacidad o incompatibilidad legalmente establecida.”

Por su parte, el artículo 5 del Reglamento de la Junta General de Colonial establece que:

“ARTÍCULO 5. COMPETENCIAS

La Junta General será competente para adoptar todos los acuerdos propios de su condición de órgano soberano de la sociedad, de conformidad con la Ley y los Estatutos sociales. A título enunciativo, le corresponde:

- *Aprobar las cuentas anuales de la sociedad y las cuentas anuales consolidadas, resolver sobre la aplicación de los resultados, así como examinar y, en su caso, aprobar la gestión social.*
- *Nombrar, reelegir, ratificar y cesar a los miembros del Consejo de Administración.*
- *Nombrar y, en su caso, reelegir a los auditores de cuentas de la sociedad, así como acordar su revocación en los casos legalmente permitidos.*
- *Acordar el aumento o reducción de capital, la emisión de obligaciones, la transformación, fusión, escisión o disolución de la sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales.*
- *Autorizar al Consejo de Administración para aumentar el capital social de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas.*
- *Aprobar y modificar el presente Reglamento.”*

Asimismo, el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

“Artículo 14. NOMBRAMIENTO, RATIFICACIÓN O REELECCIÓN DE CONSEJEROS- Los Consejeros serán nombrados por la Junta General de Accionistas o por el Consejo de Administración en el ejercicio de su facultad de cooptación, de conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas relativas al nombramiento o reelección de Consejeros que el Consejo de Administración someta a la Junta General de Accionistas, así como los acuerdos de nombramiento adoptados por el propio Consejo en uso de su facultad de cooptación, deberán ser precedidos de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los Consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes Consejeros.

Desde el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de Junta General, el Consejo de Administración deberá hacer público a través de su página web las siguientes informaciones sobre las personas propuestas para el nombramiento o ratificación como Consejero: (i) el perfil profesional y biográfico; (ii) otros Consejos de Administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas, exceptuándose aquellas sociedades meramente patrimoniales del propio consejero o de sus familiares directos; (iii) indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de Consejeros dominicales, el accionista a cuya instancia han sido nombrados, reelegidos o ratificados o con quien tengan vínculos; (iv) fecha de su primer nombramiento como Consejero en la Sociedad, así como de los posteriores; y (v) acciones de la Sociedad y opciones sobre ellas de las que sea titular.

En su caso, si el Consejo de Administración se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.

Es misión tanto del Consejo de Administración como de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones velar por que el nombramiento de nuevos Consejeros cumpla los requisitos establecidos en la vigente Ley de Sociedades Anónimas, los Estatutos sociales y el presente Reglamento. En la designación de quien haya de ser propuesto para el cargo de Consejero se procurará que el mismo sea persona de reconocida solvencia, competencia, experiencia y prestigio profesional adecuados al ejercicio de sus funciones.

No podrán ser administradores quienes se hallen incurso en causa de prohibición, incapacidad o incompatibilidad legalmente establecida.

No se establece ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

La Sociedad establecerá programas de orientación que proporcionen a los nuevos Consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la Sociedad y su Grupo así como de las reglas de gobierno corporativo, ofreciendo también programas de actualización de conocimiento cuando las circunstancias lo aconsejen.”

Asimismo, el artículo 4 del Reglamento del Consejo de Administración señala que los Consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

Cese de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración regula los supuestos de cese de los miembros del Consejo de Administración de Colonial, S.A.

“Artículo 16. CESE DE CONSEJEROS- Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que, legal y estatutariamente, le corresponden.

Los miembros del Consejo de Administración deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- 1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.*
- 2. Cuando cesen en los puestos, cargos o funciones a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejeros ejecutivos.*
- 3. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en Inmobiliaria Colonial o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.*

4. *Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros.*
5. *Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, debiendo los Consejeros informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos tipificados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de gobierno Corporativo.*

El Consejo de Administración no propondrá el cese de los Consejeros externos dominicales o independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados, salvo por causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 4 de este Reglamento que impiden su nombramiento como Consejero independiente.

De conformidad con lo previsto en el artículo 4 del presente Reglamento, también podrá proponerse el cese de Consejeros independientes cuando se produzca un cambio en la estructura de capital de la Sociedad.

Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del Consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el Consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en la carta de dimisión que dirija al resto de miembros se hará constar expresamente esta circunstancia.

Modificación de Estatutos sociales de la Sociedad Dominante

El procedimiento para la modificación de Estatutos Sociales viene regulado en el artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas, que es común a todas ellas, y que exige aprobación por la Junta General de Accionistas, con las mayorías previstas en el artículo 103 de la citada Ley.

De acuerdo con esto, el artículo 22 de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria Colonial, S.A. y el artículo 5 del Reglamento de la Junta de Accionistas antes transcrito, es facultad de la Junta General de Accionistas modificar los Estatutos Sociales de la compañía.

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

Poderes de los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

La representación del Consejo de Administración, y en su consecuencia la persona más elevada de la Sociedad Dominante, será ostentada por el Presidente del Consejo, quien por lo tanto, y por el hecho de desempeñar el cargo, asume la función de llevar y hacer llevar a la práctica los acuerdos que el Consejo adopte. Tiene además la firma social con plenitud de facultades, pudiendo firmar en nombre de la Sociedad Dominante toda clase de documentos, así públicos como privados, incluso aquellos en que se constituyen, modifiquen o cancelen derechos reales, se compren, vendan o permuten terrenos e inmuebles, se confieran poderes de todas clases, y demás actos jurídicos sea cual fuere su trascendencia.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en sesión celebrada el pasado 22 de febrero de 2007, acordó conceder solidariamente la totalidad de las facultades legal y estatutariamente delegables, salvo las legalmente indelegables, al Consejero Delegado de la Sociedad Dominante y a su Comisión Ejecutiva.

Poderes relativos a la posibilidad de emitir acciones

1. De conformidad con lo previsto en los artículos 153.1.b, 159.2 y 282 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 18 de diciembre de 2007, aprobó la delegación a favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la sociedad. La emisión de estos valores de renta fija podría efectuarse en una o varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo. Con fecha 30 de diciembre de 2008, se realizó la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante comentada en la Nota 19 de la memoria consolidada.
2. Adicionalmente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Colonial, en reunión celebrada el día 21 de noviembre de 2008, acordó autorizar al Consejo de Administración para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1 b) LSA, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de esta Junta, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer las nuevas acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos sociales relativo al capital.

El aumento de capital que, sobre la base de lo anterior, acuerde el Consejo de Administración no podrá ser superior a la mitad del capital social en el momento de la autorización, teniéndose en cuenta a estos efectos el aumento de capital que, en su caso, se haya aprobado por esta Junta General Extraordinaria bajo el Punto 1º del Orden del Día con motivo de la emisión de obligaciones convertibles.

Asimismo, se faculta al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159.2 LSA.

Las facultades así delegadas se extenderán a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión, según las características de cada operación que se decida realizar al amparo de la autorización a que se refiere el presente acuerdo, comprendiendo la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social, una vez acordado y ejecutado el aumento, y la de realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital

sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores en las que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos en cada una de dichas Bolsas.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para sustituir, total o parcialmente, las facultades que le han sido delegadas por la Junta en relación con los anteriores acuerdos a favor de la Comisión Ejecutiva. El Consejo de Administración, y en su caso, la Comisión Ejecutiva, cuando hagan uso de la presente delegación, podrán a su vez delegar dichas facultades en cualquiera de los Consejeros o en el Secretario del Consejo.

La aprobación de este acuerdo implica dejar sin efecto alguno la anterior autorización al Consejo aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de 18 de diciembre de 2007.

Poderes relativos a la posibilidad de recomprar acciones

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante en su reunión celebrada el día 5 de junio de 2007, autorizó al Consejo de administración para que, de conformidad con lo establecido en los artículos 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones propias. Dicha autorización se concede por un plazo de 18 meses a contar desde la fecha de la Junta General, y está expresamente sujeta a la limitación legal de que en ningún momento el valor nominal de las acciones propias adquiridas, pueda exceder del 5 por ciento del capital social en el momento de la adquisición.

En este sentido, y en cumplimiento de lo establecido en su Reglamento Interno de Conducta, la Sociedad Dominante tiene designado a uno de sus directivos como Responsable de Autocarera.

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

A fecha 30 de junio de 2009 la Sociedad tiene suscrito un préstamo de financiación a largo plazo por un importe de 4.253 millones de euros, de los que a 30 de junio de 2009 se encuentran dispuestos 4.198 millones de euros. En el caso de un cambio de control de la Sociedad, las entidades financieras que han concedido el mencionado préstamo tienen el derecho a exigir la cancelación y devolución del mismo.

En este sentido, el propio contrato de financiación a largo plazo estipula que se entenderá producido el cambio de control cuando cualquier persona o grupo de personas, actuando de manera concertada, obtenga, de forma directa o indirecta, el control de la Sociedad, entendido éste como la persona o grupo de personas que, directa o indirectamente sostenga intereses en la Sociedad que les obliguen a lanzar una oferta pública de adquisición (OPA) sobre la totalidad del capital social de la Sociedad según la normativa española en vigor.

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

Un total de tres miembros del Consejo de Administración, dos de ellos ejecutivos, y tres de los miembros del equipo directivo de la Sociedad y sociedades dependientes tienen reconocido contractualmente el derecho a percibir una indemnización en el caso de extinción laboral por determinadas causas, esencialmente por despido improcedente y por cambio de control en el capital social de la Sociedad. Esta indemnización no responde a criterios generales, sino que está fijada de forma individual en atención a la relevancia y responsabilidad del cargo que ocupa y de la fecha en concreto en que se firmó dicho contrato.

Para el resto de empleados, los contratos de trabajo que ligan a estos con la Sociedad no contienen ninguna cláusula de indemnización por extinción de la relación laboral, por lo que el trabajador tendrá derecho a la indemnización que, en su caso, le corresponda en aplicación de la normativa laboral.

6. Informe anual de Gobierno Corporativo

A los efectos del apartado 5 del artículo 202 de la Ley de Sociedades Anónimas, y dado que la Sociedad Dominante emitió obligaciones convertibles durante el ejercicio 2008, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2008 forma parte del presente Informe de Gestión intermedio.

El presente ejemplar de los estados financieros consolidados intermedios e informe de gestión de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009, ha sido elaborado por el Consejo de Administración en su reunión del día 27 de julio de 2009, y son firmados por los Consejeros, y el resto visados por el Presidente y el Vicesecretario del Consejo.

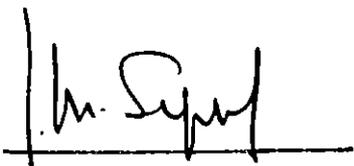
Barcelona, a 27 de julio de 2009.



Fdo: D. Juan José Brugera Clavero



Fdo: D. Pedro Viñolas Serra



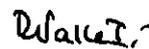
Fdo: D. José María Sagardoy Llonis



Fdo: D. Manuel Fernando Menéndez López



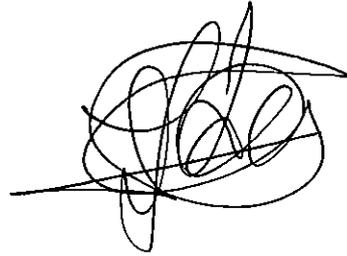
Fdo: D. Francisco José Zamorano Gómez



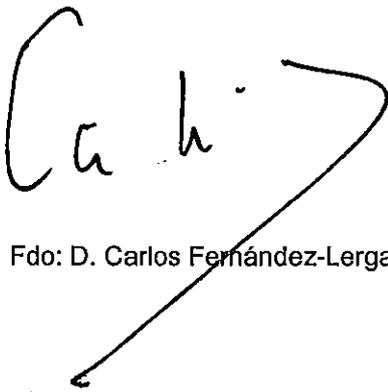
Fdo: D. Rafael Del Valle-Iturriaga Miranda



Fdo: D. Luis Antonio Delso Heras



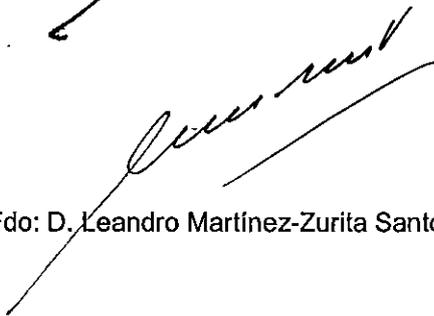
Fdo: D. Julián Zamora Saiz



Fdo: D. Carlos Fernández-Lerga Garralda



Fdo: D. Javier Iglesias de Ussel



Fdo: D. Leandro Martínez-Zurita Santos de Lamadrid

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Balance de situación a
30 de junio de 2009 y
Notas explicativas, junto con el
Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE BALANCE DE SITUACIÓN

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

1. Hemos auditado el balance de situación y sus notas explicativas de Inmobiliaria Colonial, S.A., al 30 de junio de 2009, cuya preparación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el citado balance de situación y sus notas explicativas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa del balance de situación y sus notas explicativas al 30 de junio de 2009 y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de las notas explicativas, además de las cifras al 30 de junio de 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente al balance de situación y sus notas explicativas al 30 de junio de 2009. Con fecha 27 de febrero de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Según se indica en la Nota 2.c, Inmobiliaria Colonial, S.A. ("Colonial") firmó con fecha 14 de septiembre de 2008, un acuerdo de reestructuración de su deuda financiera que contemplaba la emisión de obligaciones convertibles, la enajenación del 15,452% de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC"), del 33% de Société Foncière Lyonnaise, S.A. ("SFL"), del 100% de Riofisa, S.A.U. ("Riofisa") y de una serie de activos considerados no estratégicos.

A la fecha actual, han culminado las operaciones de emisión de obligaciones convertibles y de venta de las participaciones en FCC y SFL, así como de venta de algunos activos no estratégicos. Sin embargo, no ha culminado el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa, el cual es causa de vencimiento anticipado del actual contrato de financiación.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad han mantenido negociaciones con los bancos acreedores para la refinanciación de la actual deuda con el objetivo de recapitalizar a Colonial, reducir su endeudamiento y reforzar su estructura financiera que ha culminado el 30 de junio de 2009 con la firma de un acuerdo de intenciones entre la Sociedad y los principales bancos acreedores que, adicionalmente, contempla la no aplicación de determinadas cláusulas de vencimiento anticipado del actual contrato de financiación hasta la finalización del mencionado proceso de reestructuración en los términos previstos en dicho acuerdo.

La materialización contractual de dicho acuerdo se encuentra sujeta a la consecución de algunos hitos y a conseguir determinados acuerdos con terceros.

En estas condiciones, la capacidad de la Sociedad para liquidar los pasivos y recuperar íntegramente el valor de los activos, en particular el fondo de comercio y los créditos fiscales activados (véanse Notas 6 y 19), por los importes y según la clasificación con la que figuran en los estados financieros adjuntos dependerá del éxito de las negociaciones que se est n llevando a cabo.

4. Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene previsto realizar ciertas operaciones societarias (véase Nota 2), motivo por el cual y, de acuerdo con los requisitos establecidos por el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, ha sometido a auditoría su balance de situación y sus notas explicativas al 30 de junio de 2009.
5. La Sociedad ha procedido a reestimar al 30 de junio de 2009 el valor razonable de determinadas inversiones financieras, así como de otros activos financieros, registrando un saneamiento por importe de 258 millones de euros antes de considerar su efecto fiscal.
6. La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de diversas sociedades (véanse, Notas 10 y 12). El balance de situación adjunto está referido a la Sociedad individualmente y no refleja las variaciones que se producirán en los distintos componentes del balance de situación si se procediese a la consolidación de las sociedades participadas. De acuerdo con los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2009, preparados de acuerdo con normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), el patrimonio neto consolidado asciende a 1.334 millones de euros, y el volumen total de activos asciende a 8.900 millones de euros.
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en el párrafo 3 anterior, el balance de situación y sus notas explicativas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 30 de junio de 2009, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

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

Rafael Abella

31 de julio de 2009

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

DELOITTE, S.L.

Any 2009 Núm. 20/09/09192
IMPORT COL·LÉGIAL: 88,00 EUR

.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Balance de situación a
30 de junio de 2009 y
Notas explicativas

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2009Y DEL EJERCICIO 2008
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30 de junio 2009	31 de diciembre 2008	PASIVO	Notas de la Memoria	30 de junio 2009	31 de diciembre 2008
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-	Nota 6	316.365	316.477	FONDOS PROPIOS-		494.850	676.118
Fondo de comercio		316.129	316.129	Capital-		209.466	209.466
Aplicaciones informáticas		236	348	Capital escriturado		209.466	209.466
Inmovilizado material-	Nota 7	22.652	23.454	Prima de emisión-		3.480.505	3.480.505
Terrenos y construcciones		26.443	26.451	Reservas-		(111.763)	(16.550)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.495	5.564	Legal y estatutarias		3.247	3.247
Deterioro Inmovilizado material		(9.286)	(8.561)	Otras reservas		(115.010)	(19.797)
Inversiones inmobiliarias-	Nota 8	1.544.006	1.766.093	Acciones y participaciones en patrimonio propias-		(243.104)	(292.317)
Terrenos		893.921	1.041.780	Resultados de ejercicios anteriores-		(4.015.783)	(353.233)
Construcciones e Instalaciones		359.522	411.337	Resultado del ejercicio-		(182.785)	(3.662.550)
Inmovilizado en curso y anticipos		448.072	444.474	Otros instrumentos de patrimonio neto-		1.358.314	1.310.797
Deterioro inversiones inmobiliarias		(157.509)	(131.498)	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(30.399)	(29.601)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-		1.162.328	1.665.410	Activos financieros disponibles para la venta	Nota 12	3.060	-
Instrumentos de patrimonio grupo	Nota 10	1.430.608	2.031.373	Operaciones de cobertura		(33.459)	(29.601)
Créditos a empresas	Notas 20	62.836	843				
Otros activos financieros	Notas 10 y 20	61.001	61.001	Total patrimonio neto	Nota 15	464.451	646.517
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas	Nota 10	(392.117)	(427.807)				
Inversiones financieras no corrientes-		9.245	10.446	PASIVO NO CORRIENTE:			
Créditos a terceros		852	843	Provisiones no corrientes-	Nota 16	55	61
Derivados	Nota 11	449	1.793	Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal		36	42
Otros activos financieros no corrientes	Nota 10	7.944	7.810	Otras provisiones		19	19
Activos por impuesto diferido-	Nota 19	1.038.128	910.267	Deudas no corrientes-		5.033.458	5.722.348
Total activo no corriente		4.092.724	4.692.147	Deudas con entidades de crédito no corrientes	Nota 17	4.944.324	5.656.653
				Derivados	Nota 11	39.157	33.080
ACTIVO CORRIENTE:				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 18	49.977	32.615
Activos no corrientes mantenidos para la venta-	Nota 12	672.871	930.475	Pasivos por impuesto diferido-	Nota 19	150.580	149.549
Existencias-	Nota 13	1.067.465	1.057.271	Total pasivo no corriente		5.184.093	5.871.958
Solares		859.509	833.765				
Productos en curso		66.494	59.309	PASIVO CORRIENTE:			
Productos terminados		139.380	162.115	Provisiones corrientes-	Nota 16	4.326	4.326
Anticipos a proveedores		2.082	2.082	Deudas a corrientes-		106.566	95.950
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		10.996	84.614	Deudas con entidades de crédito	Nota 17	93.969	89.870
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		5.969	5.800	Derivados	Nota 11	12.597	6.080
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	1.719	68.889	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 20	10.474	6.013
Deudores varios		1.241	347	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		226.893	295.285
Anticipos a proveedores		260	2.393	Proveedores		188.514	240.323
Personal		23	23	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	5.799	2.174
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 19	1.784	7.162	Acreedores varios		1.669	180
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-	Notas 10 y 20	2.334	68.281	Pasivos por impuesto corriente	Nota 19	2.100	2.100
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes		2.334	63.021	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 19	11.004	27.612
Otros activos financieros grupo y asociadas corrientes		-	5.260	Anticipos de clientes	Nota 13	17.807	22.896
Inversiones financieras corrientes-		38.299	1.655	Periodificaciones a corto plazo-		962	648
Instrumentos de patrimonio corrientes	Nota 14	35.835	41	Total pasivo corriente		349.221	402.222
Derivados	Nota 11	3	1.614	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		5.997.765	6.920.697
Otros activos financieros corrientes		2.461	-				
Periodificaciones a corto plazo-		3	66				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 17	113.073	86.188				
Tesorería		113.073	86.188				
Total activo corriente		1.905.041	2.228.550				
TOTAL ACTIVO		5.997.765	6.920.697				

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas del balance de situación adjunto forman parte integrante del balance de situación al 30 de junio de 2009.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Notas explicativas
correspondientes al balance de situación
al 30 de junio de 2009

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

Las operaciones societarias realizadas desde el ejercicio 2002 han sido las siguientes:

- Con fecha 16 de junio de 2002 se llevó a cabo una ampliación de capital suscrita mediante aportaciones dinerarias, así como mediante la aportación no dineraria de la rama de actividad inmobiliaria de Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y la aportación de un terreno propiedad de Parkfield Trading Ltd. El importe de los activos y pasivos aportados ascendieron a 121.405 y 74.733 miles de euros, respectivamente. La Sociedad se acogió al Régimen Fiscal especial de neutralidad y diferimiento que establece la Ley 43/1995, de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades (en adelante LIS) en el Capítulo VIII del Título VIII.
- Con fecha 5 de enero de 2005 la Sociedad, como socio único de Herlogam, S.L. acordó la disolución sin liquidación de la misma, mediante la cesión global de la totalidad de sus activos y pasivos a su favor, adquiriendo la totalidad de los bienes y derechos y subrogándose en todas las obligaciones de la sociedad cedente de acuerdo con lo previsto en el artículo 117 de la Ley Sociedades de Responsabilidad Limitada. La fecha a efectos contables y fiscales a partir de la cual todas las operaciones de la cedente se consideraron realizadas por la cesionaria fue el 1 de enero de 2005.

El importe de activos y pasivos cedidos ascendieron a 360 y 356 miles de euros, respectivamente. Dicha operación se acogió al Régimen Fiscal especial de neutralidad y diferimiento que establece el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la LIS., aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004.

- Con fecha 29 de junio de 2006 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad acordó una ampliación de capital por un importe de 2.683.594 miles de euros. Esta ampliación fue estructurada en tres tramos; uno mediante aportación no dineraria y dos mediante aportaciones dinerarias.

Los activos inmobiliarios objeto de la aportación no dineraria fueron registrados al valor de mercado determinado por un experto independiente en la fecha de aportación y ascendían a 458.715 miles de euros, junto con unos pasivos asociados de 22.436 miles de euros.

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de fusiones y escisiones, aportaciones de activos y canje de valores regulado en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la L.I.S., aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004.

- Con fecha 22 de febrero de 2007 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de capital por un importe de 6.296 miles de euros, más una prima de emisión de 213.023 miles de euros, mediante la emisión de 52.468.840 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 4,06 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada.
- Con esta misma fecha, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó la fusión por absorción de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A (sociedad absorbida). La fecha a partir de la cual las operaciones se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad beneficiaria, fue el 1 de enero de 2007. Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de abril de 2007.

De acuerdo a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, optó por someter la operación al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley citada. Toda la información referente a esta opción, conforme a lo dispuesto legalmente, se detalla en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

- La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad acordó con fecha 5 de junio de 2007, una ampliación de capital por un importe de 27.466 miles de euros, más una prima de emisión de 682.078 miles de euros, mediante la emisión de 228.885.124 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, más una prima de emisión de 2,98 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada.
- Con fecha 31 de octubre de 2007 el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el proyecto de fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbente) y Riofisa, S.A.U., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., 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), con efectos contables 1 de enero de 2008, de acuerdo con los requisitos establecidos por el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas en el artículo 239.1, párrafo 2º.

Dicho proyecto de fusión fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad el 18 de diciembre de 2007, inscribiéndose parcialmente en el Registro Mercantil de Sevilla y de Barcelona con fechas 20 y 25 de febrero de 2008, respectivamente. La inscripción no incluyó a las sociedades Riofisa, S.A.U. y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. Con fecha 21 de noviembre de 2008, la Junta General de Accionistas aprobó la revocación del mencionado acuerdo de fusión de dichas sociedades.

De acuerdo a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, optó por someter la operación al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley citada. En las cuentas anuales del ejercicio 2008 se recoge toda la información referente a esta opción, conforme a lo dispuesto legalmente.

- Con fecha 29 de abril de 2008, los Administradores de la Sociedad acordaron la ejecución del acuerdo de ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición adoptado el 5 de junio de 2007 por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, por la que se reconocía el derecho de asignación gratuita de una acción nueva por cada quince acciones previamente emitidas.

La ampliación de capital ascendió a 13.092 miles de euros, correspondientes a 109.096.820 acciones de 0,12 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día 17 de junio de 2008, y las acciones fueron admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid y Barcelona el día 27 de junio de 2008 (Nota 15).

- Con fecha 15 de diciembre de 2008, los Administradores de la Sociedad constituyeron la sociedad Colren, S.L.U., en escritura pública inscrita en el registro con fecha 13 de enero de 2009. El capital social de dicha sociedad asciende a 3 miles de euros, distribuido en 3.006 participaciones de 1 euro cada una de ellas, habiendo sido desembolsadas en su totalidad por Inmobiliaria Colonial, S.A.

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 notas explicativas del balance de situación a 30 de junio de 2009 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 consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el 30 de junio de 2009 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

2. Bases de presentación del balance de situación

Inmobiliaria Colonial, S.A. pretende realizar ciertas operaciones societarias, motivo por el cual y, de acuerdo con los requisitos establecidos por el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, ha elaborado el balance de situación adjunto y sus notas explicativas al 30 de junio de 2009.

a) Imagen fiel

El balance de situación y notas explicativas al 30 de junio de 2009 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (en adelante, "NPGC"), así como en todo aquello que no contravenga al NPGC y que esté establecido en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009. Este balance de situación y notas explicativas, son formuladas por los Administradores de la Sociedad en reunión de su Consejo de Administración con fecha 27 de julio de 2009.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el 30 de junio de 2009 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han elaborado dicho balance de situación y 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. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad mantiene desde el ejercicio 2007 un préstamo sindicado con un pool de bancos liderados por Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España, Goldman Sachs Internacional y The Royal Bank of Scotland Plc. (en adelante, los "bancos acreedores") que ha sido objeto de diversas modificaciones en los últimos ejercicios.

Con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad alcanzó un acuerdo con los bancos acreedores así como con otras entidades que se adhirieron al acuerdo para la reestructuración de dicho préstamo sindicado que contemplaba, fundamentalmente, la reestructuración de 4.878 millones de euros de deuda *senior* en una deuda con un vencimiento único en 5 años, la emisión de obligaciones convertibles en acciones por un importe máximo de 1.429 millones de euros garantizadas por 1.000 millones de euros de la denominada deuda junior y 275 millones de euros de deudas mantenidas por Banco Popular Español de Crédito, S.A. y por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (Nota 15), así como, la desinversión del 33% de SFL y de la totalidad de las participaciones mantenida en FCC y Riofisa, S.A.U.

A 30 de junio de 2009, la Sociedad ha culminado la práctica totalidad de las condiciones establecidas en el mencionado acuerdo de reestructuración de la deuda. En concreto:

- Con fecha 29 de diciembre de 2008, y tras la finalización del período de suscripción de las obligaciones convertibles, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona la emisión de dichas obligaciones, de las que se suscribieron por un importe de 1.310.797 miles de euros (Nota 15).
- A 31 de diciembre de 2008, los bancos acreedores habían ejercido opciones de compra representativas del 6,79% del capital social de FCC y del 7,25% del capital social de SFL, por importes de 259.415 y 118.045 miles de euros, respectivamente. Durante el primer semestre del ejercicio 2009, se han ejercitado opciones de compra adicionales representativas 7,52% del capital social de FCC y del 23,31% del capital social de SFL, por importes de 287.060 y 379.294 miles de euros, respectivamente. Dichas cantidades se han destinado íntegramente a la cancelación de la deuda sindicada renegociada, por importe de 1.043.814 miles de euros.

Asimismo, y en el marco de dicha reestructuración, la Sociedad llegó a acuerdos con determinadas entidades de crédito para la cancelación de deuda mediante la venta de activos inmobiliarios por importes de 43.744 y 276.127 miles de euros (Nota 5.q.), en el periodo terminado al 30 de junio de 2009 y en el ejercicio 2008, respectivamente, que han supuesto la cancelación de deuda por importe conjunto de 301.317 miles de euros.

Sin embargo, no se ha podido culminar la enajenación de la participación mantenida en Riofisa, S.A.U. En este contexto, la Sociedad ha iniciado negociaciones con los bancos acreedores para alcanzar un nuevo acuerdo para la recapitalización de la Sociedad, el refuerzo de su estructura financiera a largo plazo, así como la reducción de su nivel de endeudamiento.

En este sentido, con fecha 30 de junio de 2009 la Sociedad ha firmado un *Memorandum of Understanding* (MOU o acuerdo de intenciones) con los bancos acreedores, que recoge los principios básicos de la nueva

operación de refinanciación y que deja en suspenso el cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el actual contrato sindicado relativas al vencimiento anticipado del mismo. Dicho acuerdo de intenciones contempla el cumplimiento de algunos hitos y determinados acuerdos. Dado que, se estima que dicho proceso de reestructuración finalizará en el corto plazo, la Sociedad ha registrado el importe pendiente de su deuda sindicada en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito no corrientes" del balance de situación adjunto por importe de 4.198 millones de euros (Nota 17).

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

En la formulación del balance de situación adjunto se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y deterioro de los fondos de comercio (Notas 5.a y 6).
- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias y de las existencias que se derivan de un menor valor, obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Notas 8 y 13).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y de las existencias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo al método de descuento de flujos de caja para el patrimonio en renta y, métodos aceptados por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) (Nota 5.d. y 5.h).

- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 5.g).
- Los créditos fiscales por bases imposables negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Nota 19).
- La vida útil de los activos intangibles y activos materiales para uso propio (Notas 5.a y 5.c).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo terminado a 30 de junio de 2009, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, excepto para los test de deterioro de los fondos de comercio que no podrán revertir en el futuro, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

La información contenida en estas notas explicativas referidas al balance de situación a 30 de junio de 2009, se presenta a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2008.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación 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.

3. Combinaciones de negocios

Tal como se describe en la Nota 1, Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbente) se fusionó con 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), con efectos contables 1 de enero de 2008.

El coste de dicha combinación de negocios, así como, las plusvalías asignadas se reflejan en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros						
	Subirats-Coslada Logística S.L.U.	Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L.	Urbaplan 2001, S.A.U	Dehesa de Valme, S.L.	Inversiones Notenth, S.L.	Inversiones Tres Cantos, S.L.	Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U.
COSTE DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS:							
Coste directo de la combinación de negocios(*)	161.496	97.975	195.787	40.842	17.732	117.276	3
Total coste de la combinación de negocios	161.496	97.975	195.787	40.842	17.732	117.276	3
PLUSVALÍA TOTAL ASIGNADA:							
Activo no corriente:							
Inversiones inmobiliarias (*)	2.519	-	-	-	-	-	-
Total activo no corriente	2.519	-	-	-	-	-	-
Activo corriente:							
Existencias (*)	-	262.288	-	-	-	136.675	-
Total activo corriente	-	262.288	-	-	-	136.675	-
Pasivo no corriente:							
Pasivos por impuestos diferidos no corrientes	621	-	-	-	-	-	-
Total pasivo no corriente	621	-	-	-	-	-	-
Total plusvalía neta asignada	1.898	262.288	-	-	-	136.675	-
% DE ADQUISICIÓN	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
FECHA DE TOMA DE CONTROL	30/09/06	29/06/06	29/06/06	29/06/06	29/06/06	29/06/06	30/09/06

(*) Importes netos de deterioros de activos a fecha de fusión.

Las sociedades Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Dehesa de Valme, S.L. Inversiones Notenth, S.L. e Inversiones Tres Cantos, S.L. fueron aportadas con fecha 29 de junio del 2006 por Grupo Inmocaral, S.A. (actual Inmobiliaria Colonial, S.A). Dichas participaciones fueron registradas de acuerdo con el valor de aportación que se encontraba bruto del efecto impositivo (Notas 5.p y 19).

Como consecuencia de la combinación de negocios descrita, no se puso de manifiesto ningún fondo de comercio.

La plusvalía puesta de manifiesto fue asignada por la Dirección de la Sociedad, de acuerdo con valoraciones realizadas a la fecha de la toma de control por un experto independiente, y sin superar el valor de mercado de los activos, según se detalla en el cuadro adjunto:

Activo	Miles de Euros		
	Plusvalía bruta	Deterioro	Neto
Solar en Can Bages (Castellar del Vallés-Barcelona)	6.589	(4.070)	2.519
Solar en Dos Hermanas (Sevilla)	268.856	(6.568)	262.288
Solar en Tres Cantos (Madrid)	136.675	-	136.675
	412.120	(10.638)	401.482

4. Aplicación del resultado

Dado el objeto del balance de situación al 30 de junio de 2009 y las notas explicativas, el Consejo de Administración no ha realizado ninguna propuesta de distribución de resultados a 30 de junio de 2009, al tratarse de un periodo intermedio.

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la formulación del balance de situación y notas explicativas al 30 de junio de 2009, 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 absorción de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), tal y como se describe en la Nota 1.

Aplicaciones informáticas -

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

Deterioro de valor de activos intangibles

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. En la Nota 5.b. se detalla el criterio para determinar el deterioro de valor de las combinaciones de negocios.

b) Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) 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.

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

Otro inmovilizado -

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

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

d) 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, así como las plusvalías asignadas como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 entre Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

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

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

El detalle de los costes financieros capitalizados durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009 y el ejercicio 2008 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el periodo	
A 30 de junio de 2009: Costes financieros capitalizados	1.410	4,14%

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el ejercicio	
Ejercicio 2008: Costes financieros capitalizados	2.295	6,11%

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 del inmovilizado material con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inmovilizado cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes (Jones Lang LaSalle para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009 y CB Richard Ellis para el ejercicio 2008), de forma que a 30 de junio de 2009 el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de diez años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a 30 de junio de 2009. Los edificios con superficies no alquiladas, han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

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

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles así como, de su ubicación. El detalle de las *yield* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los periodos terminados el 30 de junio de 2009 y el 31 de diciembre de 2008, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Yields (%) - Oficinas</i>	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008
Barcelona – Prime Yield		
Distrito de negocios	5,80	6,00
Centro ciudad	6,00	6,25
Nuevas Áreas	7,00	7,00
Periferia	7,00	8,00
Madrid – Prime Yield		
Distrito de negocios	5,80	5,75
Centro ciudad	6,00	6,25
M – 30	6,50	6,60

Hipótesis consideradas al 30 de junio de 2009					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	-2,77	0,40	2,97	3,74	4,00
Centro ciudad	-2,77	0,40	2,97	3,74	4,00
Nuevas Áreas	-2,77	0,40	2,97	3,74	4,00
Periferia	-2,77	0,40	2,97	3,74	4,00
Madrid –					
Distrito de negocios	-2,77	0,40	2,97	3,74	4,00
Centro ciudad	-2,77	0,40	2,97	3,74	4,00
M – 30	-2,77	0,40	2,97	3,74	4,00

Hipótesis consideradas al 31 de diciembre de 2008					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	-	0-6 meses, 3-6 meses	3	3	3
Centro ciudad	-	0-6 meses, 3-6 meses	3	3	3
Nuevas Áreas	-	0-6 meses, 3-6 meses	3	3	3
Periferia	-5		0-6 meses, 3-6 meses	3	3
Madrid –					
Distrito de negocios	-	3	3	3	3
Centro ciudad	-	3	3	3	3
M – 30	-	2	3	3	3

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 inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de euros		
	Junio 2009	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Valor razonable o de mercado	1.802.012	+58.456	-83.506

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de euros		
	Diciembre 2008	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Valor razonable o de mercado	2.274.913	+81.667	-75.009

Los ingresos devengados durante los periodos terminados a 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 48.839 y 101.820 miles de euros, respectivamente.

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

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.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que 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 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, 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.

f) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

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

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena 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, durante un período de un año y medio, sin que se haya recuperado 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, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titularizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titularizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros -

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

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

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

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

original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

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

Instrumentos de patrimonio -

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

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

Instrumentos financieros derivados -

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

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en reservas (del epígrafe de "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.
- Coberturas de valor razonable, cuando cubren la exposición a las variaciones del valor razonable de un activo o pasivo, se contabilizan directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias por su valor razonable.
- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

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 la clasificación del activo como mantenido para la venta.

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

Operaciones interrumpidas -

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

Para este tipo de operaciones, la Sociedad incluye dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias tanto el resultado antes de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o bien por la enajenación o de los elementos que constituyen la actividad interrumpida.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, la Sociedad presenta el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre.

h) Existencias

Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso y promociones terminadas se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución más las plusvalías asignadas derivadas de las combinaciones de negocios descritas en las Notas 1 y 3.

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

El detalle de los costes financieros capitalizados durante el periodo terminado a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, se detallan en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el periodo	
A 30 de junio de 2009: Costes financieros capitalizados	4.257	4,83%

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el ejercicio	
Ejercicio 2008: Costes financieros capitalizados	14.944	5,85%

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

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado. El valor de mercado se determina periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes (Jones Lang LaSalle a 30 de junio de 2009 y CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2008) que han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable se ha utilizado el método del valor residual estático. Mediante este método el valor residual del inmueble objeto de valoración se obtiene a partir de la estimación del valor de venta del inmueble a promover bajo la hipótesis de edificio terminado, que se estima a partir de precios de venta de promociones comparables en la zona, obtenido de testigos del área de la promoción. Sobre dicho precio se descuenta un margen de promotor, así como los costes de construcción y los gastos necesarios de la promoción, junto con los costes de comercialización y el coste financiero de la promoción.

El riesgo de la promoción se considera en el margen promotor exigido al proyecto, mientras que el plazo de realización de la promoción se tiene en cuenta para la determinación del coste financiero.

Para el cálculo del valor razonable en el ejercicio 2008, se utilizó el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquel que representa la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2009 podría ocasionar diferencias significativas en el valor razonable de las existencias de la Sociedad. Dichas diferencias serán imputadas, en su caso, en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad, a partir del momento en que queden constatadas por valoraciones de expertos independientes.

i) 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 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

j) Moneda funcional

El presente balance de situación y notas explicativas se presenta en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

k) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

l) Corriente / no corriente

En el balance de situación adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifican como activos corrientes, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación de la Sociedad, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Se entiende por ciclo normal de explotación, el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas promociones y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas prevista se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

m) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad en la formulación del balance de situación y las 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 recoge 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 16).

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.

n) 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 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 no existe registrada provisión alguna por este concepto, dado que los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan despidos de importancia en el futuro.

Compromisos por pensiones -

La Sociedad mantiene un compromiso con un empleado consistente en el pago de una renta vitalicia, constante y reversible parcialmente al cónyuge. La provisión contable se ha calculado teniendo en cuenta la esperanza de vida según la experiencia de la tabla de mortalidad PERMF2000. A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, la provisión por este concepto, asciende a 36 miles de euros y a 42 miles de euros, respectivamente.

Planes de participación en beneficios y bonus -

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto por *bonus* para determinados directivos en base a una fórmula que tiene en cuenta determinadas variables financieras, tales como el EBITDA. La Sociedad reconoce una obligación cuando está contractualmente obligado o cuando la práctica en el pasado ha creado la obligación implícita.

Asimismo, la Sociedad ha establecido para determinados cargos directivos el establecimiento de un sistema de retribución variable en función de la evolución del NAV durante los ejercicios 2007 a 2009. Dicha retribución variable está vinculada a la consecución de determinados ratios de crecimiento de la mencionada magnitud, así como a permanecer en la Sociedad. A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 el balance de situación recogía una provisión por dicho concepto por importe de 3.312 miles de euros.

o) 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 con 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.

Con fecha 21 de noviembre de 2008, la Junta General de Accionistas aprobó un plan de incentivos para dos administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A., consistente en la fijación de una retribución variable vinculado a la cotización de la acción de la Sociedad.

El número de acciones que podrán ser consideradas en dicho plan de incentivos es de 2.300.000, y tendrá una duración máxima de 7 años.

p) 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. Estos 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, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

El balance de situación adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperabilidad, se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, que podría suponer la reversión de las provisiones de existencias, inversiones inmobiliarias e inversiones financieras registradas, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la Dirección de la Sociedad (Nota 19).

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.

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 grupo fiscal nº 6/08 (Nota 19).

q) Ingresos y gastos

Criterio general -

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

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

Ventas realizadas a entidades de crédito enmarcadas en el acuerdo de reestructuración financiera (Nota 2.c) -

Tanto en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 como en el ejercicio 2008, la Sociedad ha llevado a cabo operaciones de venta de activos a entidades de crédito (inversiones inmobiliarias y existencias) por importes de 43.744 y 276.127 miles de euros, respectivamente, que se enmarcan en los acuerdos alcanzados con entidades de crédito para reducir su endeudamiento con Inmobiliaria Colonial. Como resultado de dichas operaciones, la Sociedad ha obtenido un beneficio de 2.245 miles de euros y unas pérdidas de 6.002 miles de euros, respectivamente.

Las operaciones se han instrumentado como operaciones de compraventa de activos y han sido registradas de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos y gastos descrito anteriormente, por cuanto se trata de operaciones realizadas en condiciones de mercado. El detalle de los efectos de dichas operaciones en los distintos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009 y del ejercicio 2008, se detallan en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2009	2008
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 12):		
Precio de venta	-	33.000
Resultados netos por venta de inversiones inmobiliarias	-	(1.906)
Existencias (Nota 13)(*):		
Importe neto de la cifra de negocios	50.050	243.127
Coste de las ventas	(47.805)	(247.223)
Resultados netos por venta de existencias	2.245	(4.096)

(*) Recoge ventas de suelo y promociones. La Sociedad ha reducido su deuda por dicho concepto en 43.744 miles de euros.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Reconocimiento de las ventas de promociones y suelo -

Siguiendo el NPGC, la Sociedad reconoce los ingresos por ventas de promociones y suelo en el momento de la entrega de la titularidad de los bienes.

En cualquier otro caso se mantiene el coste incurrido en la construcción de la promoción en el epígrafe de "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta como "Anticipos de clientes" en el balance de situación adjunto.

Intereses recibidos -

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

r) Transacciones con vinculadas

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

s) Costes repercutidos a arrendatarios

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y en el ejercicio 2008 han ascendido a 5.926 y 13.485 miles de euros y se presenta minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y el ejercicio 2008, ascienden a 4.510 y 10.106 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 ha sido el siguiente:

30 de junio de 2009

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Fondo de comercio	316.129	-	-	316.129
Aplicaciones informáticas	4.419	2	(1)	4.420
Total coste	320.548	2	(1)	320.549
Amortizaciones:				
Aplicaciones informáticas	(4.071)	(114)	1	(4.184)
Total amortizaciones	(4.071)	(114)	1	(4.184)
Total neto	316.477	(112)	-	316.365

Ejercicio 2008

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Fondo de comercio	451.613	(135.484)	-	316.129
Aplicaciones informáticas	4.298	122	(1)	4.419
Total coste	455.911	(135.362)	(1)	320.548
Amortizaciones:				
Aplicaciones informáticas	(3.793)	(279)	1	(4.071)
Total amortizaciones	(3.793)	(279)	1	(4.071)
Total neto	452.118	(135.641)	-	316.477

Al cierre del período de seis meses terminado al 30 de junio de 2009 y al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que siguen en uso, por importes de 3.550 y 3.443 miles de euros, respectivamente.

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

La Dirección de la Sociedad ha asignado la totalidad el fondo de comercio a la unidad generadora de efectivo (en adelante, “UGE”) de patrimonio (inversión inmobiliaria).

Para la evaluación del deterioro del fondo de comercio para la UGE de patrimonio, la Dirección de la Sociedad ha partido de los datos históricos de la Sociedad para la actividad de patrimonio de España, proyectando las rentas de los inmuebles actualmente en explotación, así como los costes de gestión y administración. Asimismo, la Dirección de la Sociedad ha proyectado la construcción y adquisición de inmuebles destinados al arrendamiento en España, siendo las hipótesis básicas, una inversión anual de 350 millones de euros, una tasa de descuento de los flujos de caja del 5,91%, así como una tasa de crecimiento del 2,5%. Los flujos de caja considerados recogían el periodo 2007 a 2015.

La Dirección de la Sociedad estima que la tasa de crecimiento considerada en la renta perpetua (g), recoge adecuadamente la evolución experimentada en los últimos años, calculada a partir de series históricas del sector. A cierre del periodo terminado a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, la Dirección de la Sociedad ha realizado el test de deterioro del fondo de comercio a partir de la reevaluación de las condiciones consideradas inicialmente. Del análisis realizado en el ejercicio 2008 se deprecia un deterioro de valor del fondo de comercio asignado a la UGE de patrimonio por importe de 135.484 miles de euros, mientras que en el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009 no se aplica deterioro alguno por dicho concepto.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Terrenos	25.177	-	-	25.177
Construcciones	2.333	16	-	2.349
Instalaciones técnicas	6.388	218	-	6.606
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.515	4	(52)	4.467
Otro inmovilizado	1.758	34	(249)	1.543
Total coste	40.171	272	(301)	40.142
Amortizaciones:				
Construcciones	(1.059)	(24)	-	(1.083)
Instalaciones técnicas	(4.540)	(166)	-	(4.706)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.016)	(63)	51	(1.028)
Otro inmovilizado	(1.541)	(95)	249	(1.387)
Total amortizaciones	(8.156)	(348)	300	(8.204)
Deterioro:	(8.561)	(725)	-	(9.286)
Total neto	23.454	(801)	(1)	22.652

Ejercicio 2008

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Terrenos	25.177	-	-	25.177
Construcciones	2.333	-	-	2.333
Instalaciones técnicas	5.832	556	-	6.388
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.475	66	(26)	4.515
Otro inmovilizado	1.735	39	(16)	1.758
Total coste	39.552	661	(42)	40.171
Amortizaciones:				
Construcciones	(1.012)	(47)	-	(1.059)
Instalaciones técnicas	(4.144)	(396)	-	(4.540)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(881)	(154)	19	(1.016)
Otro inmovilizado	(1.309)	(248)	16	(1.541)
Total amortizaciones	(7.346)	(845)	35	(8.156)
Deterioro:				
	(4.119)	(4.442)	-	(8.561)
Total neto	28.087	(4.626)	(7)	23.454

A 30 de junio de 2009 la Sociedad tiene destinada al uso propio 2 plantas y media en la Avenida Diagonal 530, Barcelona, y una planta en el Paseo de la Castellana 52, Madrid.

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre del 2008, se ha manifestado la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor de los inmuebles destinados para uso propio de 725 y 4.442 miles de euros, respectivamente.

Las cuentas del inmovilizado material del balance de situación adjunto incluyen elementos totalmente amortizados por importe de 3.889 y 3.426 miles de euros, al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, respectivamente.

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos (Nota 12)	Saldo final
Coste:					
Terrenos	1.041.780	143	(62.921)	(85.081)	893.921
Construcciones	335.050	184	(8.840)	(33.915)	292.479
Instalaciones	276.637	1.812	(7.700)	(15.361)	255.388
Inversiones inmobiliarias en curso	413.644	15.086	-	(11.004)	417.726
Anticipos	30.830	-	(484)	-	30.346
Total coste	2.097.941	17.225	(79.945)	(145.361)	1.889.860
Amortizaciones:					
Construcciones	(59.294)	(3.455)	1.540	9.788	(51.421)
Instalaciones	(141.056)	(9.745)	5.807	8.070	(136.924)
Total amortizaciones	(200.350)	(13.200)	7.347	17.858	(188.345)
Deterioro:	(131.498)	(78.454)	28.923	23.520	(157.509)
Total neto	1.766.093	(74.429)	(43.675)	(103.983)	1.544.006

Ejercicio 2008

	Miles de Euros					
	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 3)	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Coste:						
Terrenos	1.138.599	6.589	134	(61.434)	(42.108)	1.041.780
Construcciones	354.113	-	173	(24.290)	5.054	335.050
Instalaciones	279.257	-	8.842	(14.795)	3.333	276.637
Inversiones inmobiliarias en curso	303.896	25.459	15.227	-	69.062	413.644
Anticipos	51.330	-	-	(20.500)	-	30.830
Total coste	2.127.195	32.048	24.376	(121.019)	35.341	2.097.941
Amortizaciones:						
Construcciones	(60.821)	-	(7.151)	9.651	(973)	(59.294)
Instalaciones	(128.200)	-	(20.392)	11.179	(3.643)	(141.056)
Total amortizaciones	(189.021)	-	(27.543)	20.830	(4.616)	(200.350)
Deterioro:	(7.729)	(4.070)	(115.625)	3	(4.077)	(131.498)
Total neto	1.930.445	27.978	(118.792)	(100.186)	26.648	1.766.093

Movimientos del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009

Las adiciones del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009 corresponden a la rehabilitación y obras necesarias, principalmente, en Barcelona (Llacuna 22@, El Prat de Llobregat y Parc Central) por importe de 6.745 miles de euros y Madrid (Recoletos, 37 y Martínez Villergas) por importe de 7.261 miles de euros, así como a las inversiones realizadas en varios de sus inmuebles por importe de 3.219 miles de euros.

Los retiros del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009 corresponden a la enajenación del edificio sito en Madrid, Paseo de la Castellana 108, y de dos locales en Barcelona (Avda. Sarrià) por importes de 67.000 y 285 miles de euros, respectivamente.

Como consecuencia de las operaciones mencionadas, la Sociedad ha obtenido un beneficio de 28 miles de euros.

Los trasposos del periodo de seis meses terminado corresponden a los siguientes movimientos:

- Reclassificación de los edificios sitos en Barcelona Josep Tarradellas, Travesera de Gracia-Amigò 11 y el terreno en Can Bages (Castellar del Vallès, Barcelona) al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", dado que se han incluido en el MOU ("Memorandum of Understanding") (Nota 2.c.) como desinversiones a realizar y dado que se dan las condiciones para ser considerados dentro de dicho epígrafe. El valor neto contable de dichos activos ascendía a 30 de junio de 2009 a 103.983 miles de euros (Nota 12).

- Reclasificación del suelo Parc Central (Barcelona) desde inversiones inmobiliarias en curso, puesto que la Sociedad ha comenzado a realizar trabajos sobre dicho suelo.

Movimientos del ejercicio 2008

Las adiciones del ejercicio 2008 correspondían, fundamentalmente, a diversos proyectos de desarrollo o rehabilitación que la Sociedad realizó durante el ejercicio en Barcelona (Llacuna 22@ y Can Bages, por importe de 9.963 miles de euros), Madrid (Recoletos 37, Martínez Villergas y José Abascal, por importe de 6.244 miles de euros), así como a las inversiones realizadas en varios de sus inmuebles por importe de 8.169 miles de euros.

Los retiros del ejercicio correspondían, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

- Enajenación de dos inmuebles de los que la Sociedad era copropietaria (Castellana 51 y Serrano 60) a 'La Caixa', la otra copropietaria, por importes de 85.000 y 26.900 miles de euros, respectivamente.
- Asimismo, se enajenaron varios locales de la Sociedad por importe de 720 miles de euros, obteniendo un beneficio neto de 318 miles de euros.

Como consecuencia de las operaciones mencionadas, la Sociedad obtuvo un beneficio de 33.380 miles de euros que se encontraba registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008.

Los traspasos del ejercicio 2008 recogían las altas de un inmueble de oficinas situado en la provincia de Barcelona con un valor neto contable de 69.778 miles de euros, así como el traspaso de determinados activos a mantenidos para la venta por importe de 43.130 miles de euros.

Asimismo se traspasaron a "Inversiones inmobiliarias en curso" 98.830 miles de euros correspondientes a un inmueble sito en la calle Martínez Villergas (Madrid) que se encuentra en rehabilitación.

Anticipos de inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Anticipos" de las inversiones inmobiliarias recoge los importes correspondientes a las siguientes operaciones:

- Con fecha 21 de marzo de 2006, las sociedades Aquamágica Inversiones, S.A. y Parque Aqua Mágica, S.L. (sociedad del Grupo Riofisa, empresa asociada) (Nota 12), firmaron un contrato de compraventa condicionada de las edificaciones de un centro comercial proyectado en Palma de Mallorca (Mallorca). De acuerdo con el clausulado del mencionado contrato, la sociedad Parque Aqua Mágica, S.L. se comprometía a la gestión de los trámites urbanísticos y administrativos pendientes de aprobación, así como a la construcción de un centro comercial de acuerdo con un Proyecto Ejecutivo de Obras, así como a la obtención de las licencias de actividad de la totalidad de las instalaciones para la apertura al público de dicho centro comercial.

El precio global establecido en el mencionado contrato era el resultado de capitalizar las rentas de alquiler del primer año de dicho centro comercial a una tasa del 6,38%, siendo la estimación inicial de 304.073 miles de euros.

Asimismo, el clausulado del mencionado contrato de compraventa establecía que la citada operación quedaba condicionada a la aprobación definitiva por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Palma de Mallorca del Proyecto de Compensación, por el que Parque Aqua Mágica, S.L. resulte adjudicataria de las

parcelas en las que debe construirse el referido centro comercial; a la obtención de las licencias y autorizaciones administrativas pertinentes para la construcción y apertura al público del centro "Aqua Mágica", así como a la concesión por parte del Govern Balear de las licencias autonómicas pertinentes. El plazo máximo fijado para el cumplimiento de las mencionadas cláusulas suspensivas era el 21 de marzo de 2009. A 30 de junio de 2009, la Sociedad se encuentra en negociaciones con el Excelentísimo Ayuntamiento de Palma de Mallorca para la continuidad del proyecto.

Con fecha 20 de marzo de 2007, Inmobiliaria Colonial, S.A. firmó con Aquamágica Inversiones, S.A. un contrato de cesión, por el que esta última cedía su posición en el mencionado contrato de compraventa condicionada, siendo el precio convenido de la cesión de 15.000 miles de euros. Asimismo, Inmobiliaria Colonial, S.A. entregó 15.000 miles de euros a Aquamágica Inversiones, S.A. en concepto de devolución de los anticipos pagados por dicha sociedad a Parque Aqua Mágica, S.L. (Nota 13).

En consecuencia, a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, la Sociedad mantiene registrados 30.000 miles de euros, en concepto de anticipos, en el epígrafe "Inmovilizado en curso y anticipos" del balance de situación adjunto.

Otra información

La superficie (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, por ubicación y uso, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)			
	Explotación	Proyectos en desarrollo	Suelo	Total
Barcelona	234.914	-	161.158	396.072
Madrid	196.749	57.004	-	253.753
Resto España	78	11.519	-	11.597
Total ejercicio 2008	431.741	68.523	161.158	661.422
Barcelona	193.821	-	145.999	339.820
Madrid	186.470	55.449	-	241.919
Resto España	78	-	-	78
Total periodo terminado a 30 de junio de 2009	380.369	55.449	145.999	581.817

Uso	Superficie total (m2)			
	Explotación	Proyectos en desarrollo	Suelo	Total
Oficinas	293.015	41.331	161.158	495.504
Aparcamientos	126.993	15.673	-	142.666
Otros	11.733	11.519	-	23.252
Total ejercicio 2008	431.741	68.523	161.158	661.422
Oficinas	262.619	36.239	81.619	380.477
Aparcamientos	109.965	15.674	32.818	158.457
Otros	7.785	3.536	31.562	42.883
Total periodo terminado a 30 de junio de 2009	380.369	55.449	145.999	581.817

A 30 de junio de 2009 y en el ejercicio 2008 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 48.839 y 101.820 miles de euros, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 4.510 y 10.106 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 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 de 414.231 y 505.578 miles de euros, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 17.

Al cierre del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tenía elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados, que seguían en uso por importe de 37.839 y 37.636 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 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

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 21,7 millones de euros. Inmobiliaria Colonial S.A. realizó ofrecimiento de pago y depósito de aval bancario, consignado judicialmente, siendo desestimado por el vendedor. En fases previas siempre se ha resuelto favorablemente para la Sociedad, desestimándose las demandas interpuestas contra la misma. A la fecha de formulación del balance de situación y las notas explicativas están pendientes de resolución definitiva los recursos de apelación presentados, si bien los asesores legales de la Sociedad estiman que el riesgo derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.

9. Arrendamientos

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

30 de junio de 2009

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros
	Valor Nominal
Menos de un año	105.035
Entre uno y cinco años	248.545
Más de cinco años	152.955
Total	506.535

Ejercicio 2008

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros
	Valor Nominal
Menos de un año	91.394
Entre uno y cinco años	239.873
Más de cinco años	174.912
Total	506.179

10. Inversiones a 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” a 30 de junio de 2009 y al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

30 de junio de 2009

Categorías	Miles de Euros		
	Inversiones financieras no corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:			
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, asociadas	1.038.491	-	1.038.491
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 20)	-	123.837	123.837
Total	1.038.491	123.837	1.162.328
Inversiones financieras no corrientes:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	852	852
Derivados	-	449	449
Fianzas	-	7.944	7.944
Total	-	9.245	9.245

Ejercicio 2008

Categorías	Miles de Euros		
	Inversiones financieras no corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:			
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas	1.603.566	-	1.603.566
Préstamos y partidas a cobrar	-	61.844	61.844
Total	1.603.566	61.844	1.665.410
Inversiones financieras no corrientes:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	843	843
Derivados	-	1.793	1.793
Fianzas	-	7.810	7.810
Total	-	10.446	10.446

Instrumentos de patrimonio – Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y asociadas -

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Coste:				
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.979.481	-	(600.765)	1.378.716
Torre Marenostrum, S.L.	26.894	-	-	26.894
Inmocaral Servicios, S.A.U.	9.015	-	-	9.015
Colren, S.L.U.	3	-	-	3
Total instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo:	2.015.393	-	(600.765)	1.414.628
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas:				
Parque Aqua Mágica, S.L	15.980	-	-	15.980
Total instrumentos de patrimonio en empresas asociadas:	15.980	-	-	15.980
Total coste	2.031.373	-	(600.765)	1.430.608
Deterioro:				
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	(427.807)	(185.780)	221.470	(392.117)
Total deterioro	(427.807)	(185.780)	221.470	(392.117)
Total neto	1.603.566	(185.780)	(379.295)	1.038.491

Ejercicio 2008

	Miles de Euros					
	Saldo inicial	Bajas por fusión (Notas 1 y 3)	Altas o dotaciones	Trasposos (Nota 12)	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Coste:						
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo:						
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	2.164.843	-	1.610	-	(186.972)	1.979.481
Riofisa, S.A.U.	2.004.795	-	-	(2.004.795)	-	-
Urbaplan 2001, S.A.U.	216.125	(216.125)	-	-	-	-
Subirats-Coslada- Logística, S.L.U.	174.719	(174.719)	-	-	-	-
Inversiones Tres Cantos, S.L.	117.276	(117.276)	-	-	-	-
Entrenúcleos D.I., S.L.	97.975	(97.975)	-	-	-	-
Dehesa de Valme S.L.	40.842	(40.842)	-	-	-	-
Torre Marenostrum, S.L.	26.894	-	-	-	-	26.894
Inversiones Notenth, S.L.	17.732	(17.732)	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	9.015	-	-	-	-	9.015
Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U.	3	(3)	-	-	-	-
Colren, S.L.U.	-	-	3	-	-	3
Total instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo:	4.870.219	(664.672)	1.613	(2.004.795)	(186.972)	2.015.393
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas:						
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	1.514.948	-	-	(1.514.948)	-	-
Parque Aqua Mágica, S.L	15.980	-	-	-	-	15.980
Total instrumentos de patrimonio en empresas asociadas:	1.530.928	-	-	(1.514.948)	-	15.980
Total coste	6.401.147	(664.672)	1.613	(3.519.743)	(186.972)	2.031.373
Deterioro:						
Subirats-Coslada- Logística, S.L.U.	(17.293)	17.293	-	-	-	-
Urbaplan 2001, S.A.U.	(26.906)	26.906	-	-	-	-
Riofisa, S.A.U.	(315.894)	-	-	315.894	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	-	(427.807)	-	-	(427.807)
Total deterioro	(360.093)	44.199	(427.807)	315.894	-	(427.807)
Total neto	6.041.054	(620.473)	(426.194)	(3.203.849)	(186.972)	1.603.566

La información relacionada con las empresas del Grupo y asociadas, al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, se detalla a continuación:

30 de junio de 2009	Domicilio	Miles de Euros				Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas	Resultado	Dividendo				Coste
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:									
Torre Marenostrium, S.A.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	13.474	(170)	-	55%	-	-	26.894
Colren, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	-	-	-	100%	-	-	3
Innocaral Servicios, S.A.U.	Paseo de la Castellana, 52, 28046 Madrid (España)	9.015	893	(659)	-	100%	-	-	9.015
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º CP 07003 Palma de Mallorca	2.944	11.708	(83)	-	19,97%	50%	Riofisa S.A.U.	15.980
SOCIEDADES DEL GRUPO SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:									
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	93.005	1.212.483	55.254	13.037	53,45%	-	-	1.378.716
Seggim, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.293	1.691	1.323	1.460	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	153	19	596	-	-	100%	Seggim	-
SB1, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	(8)	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	(7)	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	(8)	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	2	-	(2)	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	94.872	-	13.325	-	-	66%	SFL	-
SCI COFIMMO	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.926	6	20.066	-	-	100%	SFL	-
SAS Parholding	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	15.000	2.553	12.030	12.594	-	50%	SFL	-
SC Parsherbes	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.169	19	245	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Parchamps	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(240)	10	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Pargal	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	9.120	(11.141)	237	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Parhaus	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(10.993)	610	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Parchar	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	21	(493)	39	-	-	50%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	-	(4.551)	(17.977)	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	56.934	101.249	7.899	-	-	100%	SFL	-

Los datos referidos a las sociedades del Grupo han sido obtenidos de los estados financieros a 30 de junio de 2009, excepto en el caso de la sociedad Parque Aqua Mágica, S.L. cuyos datos han sido obtenidos de los estados financieros a 31 de mayo de 2009. En el caso de Grupo SFL, cuya sociedad matriz es Société Foncière Lyonnaise cotiza en el mercado de París, han sido preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y son auditados conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers. De haberse valorado la inversión financiera en el Grupo SFL de acuerdo con principios generalmente aceptados en España (PGC) no se derivaría ningún impacto significativo. La Sociedad ha cobrado un dividendo de 47.253 miles de euros en el periodo terminado el 30 de junio de 2009.

31 de diciembre de 2008	Domicilio	Miles de Euros				Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas	Resultado	Dividendo				Coste
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:									
Torre Marenostrom, S.A.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	14.112	(163)	-	55%	-	-	26.894
Colren, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	-	-	-	100%	-	-	3
Inmocaral Servicios, S.A.U.	Av. De la Palmera nº 48, 41012 Sevilla (España)	9.015	460	359	-	100%	-	-	9.015
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º CP 07003 Palma de Mallorca	2.944	12.266	(558)	-	19,97%	50%	Riofisa S.A.U.	15.980
SOCIEDADES DEL GRUPO SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:									
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	93.005	1.303.047	(3.141)	82.051	76,74%	-	-	1.979.481
Segpim, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.293	1.690	397	2.150	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	153	25	1.454	-	-	100%	Segpim	-
SB1, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	2	-	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	94.872	-	14.717	-	-	66%	SFL	-
SCI COFIMMO	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.926	6	104	-	-	100%	SFL	-
SAS Parholding	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	15.000	550	2003	393	-	50%	SFL	-
SC Parsherbes	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.169	19	12.594	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Parchamps	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	-	(240)	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Pargal	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	9.120	(3.308)	(7.834)	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Parhaus	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(8.757)	(2.235)	-	-	50%	SAS Parholding	-
SC Parchar	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	21	(556)	63	-	-	50%	SAS Parholding	-
SCI 103 Grenelle	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	-	(4.551)	(16.970)	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	56.934	101.249	14.791	-	-	100%	SFL	-

Las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., a excepción de la sociedad Colren, S.L.U., que no ha sido auditada al no cumplir con los límites establecidos.

Los datos referidos a las sociedades del Grupo han sido obtenidos de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2008. En el caso de Grupo SFL, cuya sociedad matriz es Société Foncière Lyonnaise cotiza en el mercado de París, han sido preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y son auditados conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers. De haberse valorado la inversión financiera en el Grupo SFL de acuerdo con principios generalmente aceptados en España (PGC) no se derivaría ningún impacto significativo. La Sociedad cobró un dividendo de 82.001 miles de euros en el ejercicio 2008.

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

Los movimientos del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2009, corresponden a las siguientes operaciones:

- Con fecha 5 de enero de 2009 y 14 de enero de 2009, se han ejercitado opciones de compra sobre un total de 10.836.969 acciones de Société Foncière Lyonnaise, S.A., representativas de un 23,31% de participación en el capital social de dicha sociedad. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad había registrado con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" una provisión por importe de 221.470 miles de euros, correspondiente a las pérdidas derivadas del ejercicio de dichas opciones, pactadas a un precio de 35 euros la acción (Nota 2.c.)

Asimismo, se ha registrado un deterioro de valor por importe de 185.780 miles de euros, para reflejar la caída de valor de la mencionada sociedad francesa durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009, obtenido a partir de su valor razonable.

Los movimientos del ejercicio 2008 en las participaciones financieras, corresponden a las siguientes operaciones:

- Tal como se indica en la Nota 1, la Sociedad se fusionó, con efectos contables 1 de enero de 2008, 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). La Nota 3 de esta memoria recoge toda la información relativa a dicha combinación de negocios.
- Según se indica en la Nota 2.c y en el marco del acuerdo para la reestructuración de la deuda, la Sociedad acordó con los bancos acreedores la enajenación de un 33% de la participación mantenida en la sociedad Société Foncière Lyonnaise, S.A., así como la venta de la totalidad de las participaciones mantenidas en Riofisa, S.A.U. y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

Asimismo, y en el marco de dicho acuerdo, la Sociedad entregó a los bancos acreedores sendas opciones de compra sobre las acciones representativas del 33% del capital social de Société Foncière Lyonnaise, S.A. y del 15,066% del capital social de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., que podían ser ejercitadas a un precio de 35 y 30 euros por acción, respectivamente. El plazo para el ejercicio de dichas opciones de compra finalizaba el 10 de enero de 2009.

Como consecuencia, de dichos acuerdos la Sociedad traspasó las participaciones financieras mantenidas en Riofisa, S.A.U y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 12), siendo consideradas dichas inversiones como operaciones interrumpidas.

Al 31 de diciembre de 2008, se habían ejecutado opciones de compra sobre 3.372.714 acciones de Société Foncière Lyonnaise, S.A., representativas de un 7,25% del capital social de dicha sociedad. Esta operación supuso pérdidas por importe de 49.006 miles de euros, correspondiente a la diferencia entre el precio de la opción y el valor neto contable mantenido por dichas acciones.

Asimismo, se registró un deterioro de valor por importe de 270.346 miles de euros, para reflejar la caída de valor de la mencionada sociedad francesa obtenido a partir de su valor razonable.

Como consecuencia de todas las operaciones anteriores, a 30 de junio de 2009 la Sociedad mantiene una participación del 53,45% de SFL, sociedad sobre la que existe voluntad de control por parte de Inmobiliaria Colonial, S.A.

La Sociedad mantiene una participación del 19,97% en Parque Aqua Mágica, S.L. por importe de 15.980 miles de euros. Dicha participación recoge una plusvalía tácita de 12 millones de euros, aproximadamente, que es atribuible de acuerdo con valoraciones de terceros expertos independientes al centro comercial sito en Palma de Mallorca que está previsto construir.

Anticipos de inversiones financieras en el patrimonio de empresas del Grupo y asociadas -

Con fecha 3 de diciembre de 2007, la Sociedad formuló una oferta irrevocable de adquisición de las participaciones sociales de la sociedad Proyecto Kopérmico 2007, S.L., una vez la Junta General de Socios de dicha sociedad hubiera aprobado la fusión de Proyecto Kopérmico 2007, S.L. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Mola, S.A. (sociedad absorbida).

Dicha oferta irrevocable se concretó el 21 de diciembre de 2007, mediante un contrato de promesa de compraventa de las participaciones sociales de Proyecto Kopérmico 2007, S.L. por un importe total de 80.000 miles de euros, correspondiente al valor de mercado de los inmuebles de dicha sociedad, por importe de 420.000 miles de euros, descontada la deuda financiera asociada de 340.000 miles de euros. De acuerdo con el clausulado del citado contrato, la transmisión de las participaciones sociales debería haberse realizado entre el 15 y el 31 de enero de 2008, una vez aprobado el proyecto de fusión mencionado.

Con fecha 15 de febrero de 2008, los Administradores de la sociedad Proyecto Kopérmico 2007, S.L. inscribieron en el Registro Mercantil de Madrid el proyecto de fusión indicado.

Con fecha 22 de enero de 2008, se firmó una novación del contrato de promesa de compraventa de participaciones sociales, por el que se fijaba el 2 de abril de 2008 como nuevo plazo para la transmisión de la propiedad de las participaciones sociales de Proyecto Kopérmico 2007, S.L. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no había ejecutado el mencionado contrato de promesa de compraventa siendo demandada por incumplimiento de contrato.

La Sociedad mantiene registrado, a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, el deterioro del importe del anticipo total pagado, que asciende a 80.000 miles de euros, como consecuencia de la caída de valor de los activos que posee la sociedad Proyecto Kopérmico 2007, S.L., en base a una valoración de un tercero independiente.

Con fecha 10 de julio de 2009 la Sociedad ha firmado un acuerdo con Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L., junto con un tercero, en el que se acuerdan la realización de transmisiones patrimoniales necesarias para que Inmobiliaria Colonial, S.A. pase a ostentar el 41% de la sociedad Proyecto Kopérmico, S.L., obteniendo una representación del 20% en el Consejo de Administración de dicha sociedad. Asimismo, mediante el mismo acuerdo, Inmobiliaria Colonial, S.A. obtiene una opción de compra sobre el resto de acciones de dicha sociedad o de la totalidad de sus activos, así como el derecho de tanteo y retracto sobre cualquiera de sus activos. El derecho de compra de las acciones tiene una vigencia de 5 años y deberá realizarse sobre la totalidad del resto de las participaciones, fijándose el precio de la transmisión en función de la deuda hipotecaria vigente en el momento de ejercitar dicha opción.

Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L. y la Sociedad han solicitado la suspensión del proceso judicial en curso, y en el caso de cumplirse los distintos hitos contemplados en el acuerdo para su consecución, ambas partes se comprometen a solicitar el desistimiento del proceso judicial.

Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas -

El epígrafe "Otros activos financieros" recoge la cuenta a cobrar mantenida con los anteriores accionistas de la Sociedad, como consecuencia de las participaciones financieras y activos aportados en la ampliación de capital no dineraria de fecha 29 de junio de 2006 descrita en la Nota 1 por importe de 61.001 miles de euros, correspondiente a la diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados que será asumido por dichos accionistas en el momento del devengo del Impuesto sobre Sociedades. Dichas cuentas a cobrar se encuentran avaladas mediante aval a primer requerimiento emitido por el Banco Popular (Nota 20).

La contrapartida por el mismo importe, se registró en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" del balance de situación adjunto, y corresponde al impuesto diferido derivado de la diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados mencionado en el párrafo anterior.

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio en que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria que se produjo en el ejercicio 2006.

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, el efecto impositivo se encuentra calculado considerando una tasa del 30%.

Otros activos financieros no corrientes -

Este epígrafe recoge 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.

11. 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 tipo de interés: la Sociedad tiene contratada la mayoría de su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.
- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera de la Sociedad requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. La Sociedad tiene un préstamo sindicado, el cual está siendo renegociado según se detalla en la Nota 2.c.
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.

Información cuantitativa –

La cartera de coberturas permite situar el tipo de interés medio de la deuda cubierta para los próximos cuatro años, según las perspectivas actuales de tipo de interés, en un tipo medio del 2,96% y 3,23%, a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, respectivamente, con un nivel de protección máximo en el 4,48 % y 4,43%, respectivamente.

A continuación se muestran cuáles serían las variaciones del tipo medio resultante para la deuda cubierta ante variaciones de 50, 75 y 100 puntos básicos del tipo de interés:

30 de junio de 2009

Variación tipos	Tipo resultante
-100pb	-50pb
-75pb	-37pb
-50pb	-25pb
+50pb	+25pb
+75pb	+38pb
+100pb	+50pb

Ejercicio 2008

Variación tipos	Tipo resultante
-100pb	-57pb
-75pb	-43pb
-50pb	-28pb
+50pb	+27pb
+75pb	+40pb
+100pb	+52pb

Instrumentos financieros derivados -

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene contratados instrumentos financieros de cobertura por un nominal de 2.316.757 miles de euros, mediante 14 contratos swap, collar y cap de tipos de interés, que detallamos a continuación junto con el valor razonable a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008:

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés 2008	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable (Miles de Euros) a 30 de junio de 2009	Valor razonable (Miles de Euros) a 31 de diciembre de 2008
Collar step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3.10% - 4.90%) Cap (4.60% - 6.10%) CMS 2Y SUJETO A Cap: 3.3775%	2010	225.000	(15.791)	(14.292)
Collar Constant Maturity	Goldman Sachs	Floor 2.20%	2010	75.000	(516)	(183)
Swap referencia 2yr	Barclays	3,635%	2009	75.000	(417)	(93)
Swap plain Vanilla	Eurohypo	4,4025%	2011	100.000	(5.257)	(3.568)
Swap plain Vanilla	Société Generale	3,635%	2009	50.000	(278)	(66)
Collar step up con swaption extension	Deutsche Bank	Floor (3.15% - 4.75%) Cap (4.75% - 6.10%)	2010	190.000	(10.142)	(6.855)
Cap	RBS	4,20%	2010	500.000	2	57
Cap	Goldman Sachs	4,20%	2010	500.000	1	102
Cap	La Caixa	3%	2011	196.757	449	1.633
Collar	Eurohypo	Floor 4,00% Cap 4,76%	2011	100.000	(4.561)	(2.925)
Collar	Bancaja	Floor 4,10% Cap 4,85%	2011	30.000	(1.293)	(811)
Collar	Deutsche Bank	Floor 3,85% Cap 4,45%	2013	25.000	(1.517)	(993)
Collar	Caja Madrid	Floor 4,12% Cap 4,85%	2011	150.000	(6.698)	(4.182)
Swap plain Vanilla	RBS	4,42%	2011	100.000	(5.284)	(3.577)
Total				2.316.757	(51.302)	(35.753)

Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 el impacto en la cuenta de resultados por la contabilización de los instrumentos financieros derivados clasificados de cobertura asciende a 2.461 y 6.634 miles de euros de gasto financiero, incluyendo 4.094 miles de euros de ingreso financiero por la cancelación durante el ejercicio 2008 de 5 coberturas de tipo de interés.

El impacto acumulado en el Patrimonio Neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados asciende, a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, a 33.459 y 29.601 miles de euros (Nota 15), una vez reconocido el impacto fiscal.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de *cash-flows* futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y de la volatilidad asignada a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008. El valor de mercado de los productos asciende a 51.754 y 39.160 miles de

euros de pasivo financiero, y 452 y 3.407 miles de euros de activo financiero, incluyendo 6.067 miles de euros de cupón corrido a pagar a 30 de junio de 2009 y 1.508 miles de euros de cupón corrido a cobrar a 31 de diciembre de 2008.

Todos los contratos anteriores corresponden a coberturas de flujos de efectivo.

A 30 de junio de 2009 el 90,07 % de la valoración de los instrumentos financieros derivados, cumplen con los requisitos de la Norma de Valoración de Instrumentos Financieros del Plan General de Contabilidad aprobado en 2007, para ser contabilizados con tratamiento de cobertura. El ratio de cobertura sobre la deuda a 30 de junio de 2009 de un 47,31%.

A 31 de diciembre de 2008 el 91 % de la valoración de los instrumentos financieros derivados, cumplían con los requisitos de la Norma de Valoración de Instrumentos Financieros del Plan General de Contabilidad aprobado en 2007, para ser contabilizados con tratamiento de cobertura, situando el ratio de cobertura sobre la deuda a 31 de diciembre de 2008 de un 40,88%.

El incremento del ratio de cobertura responde al decremento del endeudamiento de la Sociedad.

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 con respecto al pasivo si se hubiera cerrado 60 periodos antes.
- 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.

El incremento del valor razonable de los instrumentos de cobertura durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 responde al decremento de los tipos de interés en este periodo. La referencia del swap a 1 año ha pasado de 2,55 a 31 diciembre de 2008 al 1,37 al 30 de junio de 2009. Este mismo efecto es positivo para el coste de la deuda sin cobertura.

12. Activos financieros mantenidos para la venta

La descripción detallada de los elementos patrimoniales clasificados en este epígrafe a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Altas	Trasposos (Notas 8 y 14)	Enajenaciones	Saldo final
Coste inversiones inmobiliarias	461.309	1.379	145.361	(20.847)	587.202
Amortizaciones inversiones inmobiliarias	(40.162)	-	(17.858)	2.369	(55.651)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(74.295)	(24.714)	(23.520)	6.680	(115.849)
Total inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta:	346.852	(23.335)	103.983	(11.798)	415.702
Participaciones financieras:					
Coste	2.853.814	-	(97.931)	(751.088)	2.004.795
Deterioro	(2.270.191)	(1.912)	65.194	459.283	(1.747.626)
Total inversión financieras mantenidas para la venta:	583.623	(1.912)	(32.737)	(291.805)	257.169
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	930.475	(25.247)	71.246	(303.603)	672.871

Ejercicio 2008

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Altas	Trasposos (Notas 8 y 10)	Enajenaciones	Saldo final
Coste inversiones inmobiliarias	544.904	1.962	(42.370)	(43.187)	461.309
Amortizaciones inversiones inmobiliarias	(54.107)	-	12.254	1.691	(40.162)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(28.790)	(50.582)	4.077	1.000	(74.295)
Total inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta:	462.007	(48.620)	(26.039)	(40.496)	346.852
Participaciones financieras:					
Coste	-	-	3.519.743	(665.929)	2.853.814
Deterioro	-	(2.334.334)	(315.894)	380.037	(2.270.191)
Total inversión financieras mantenidas para la venta:	-	(2.334.334)	3.203.849	(285.892)	583.623
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	462.007	(2.382.954)	3.177.810	(326.388)	930.475

Movimientos a 30 de junio de 2009

Las principales operaciones realizadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, han sido las siguientes:

- Enajenación de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta situadas en Barcelona (Diagonal 405), Sevilla (Avenida Carlos V) y varios locales situados en Bilbao (Lehendakari Aguirre). El beneficio obtenido de dichas enajenaciones a 30 de junio de 2009 asciende a 313 miles de euros.
- Ejecución de las opciones de compra de acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por parte de los bancos acreedores a 5 de enero de 2009 y 14 de enero de 2009. Dicha ejecución ha supuesto la baja de 9.568.659 acciones, que suponían un 7,52% con valor neto contable 287.060 miles de euros. Dichas acciones se encontraban deterioradas al precio de la opción de compra a 31 de diciembre de 2008, por lo que dicha ejecución no ha tenido efecto en el resultado.
- Enajenación de 184.297 acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en el mercado a un precio de 21,28 euros por acción. Dichas acciones estaban deterioradas a 31 de diciembre de 2008 a un precio de 25,744 euros por acción, por lo que suponían un 0,15% con un valor neto contable de 4.745 miles de euros, y ha supuesto una pérdida adicional de 822 miles de euros.

A 30 de junio de 2009, la Sociedad mantiene 1.271.652 acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. que suponen una participación del 0,99% en dicha sociedad, habiendo perdido la representación en el Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. En consecuencia, dicha participación ha dejado de valorarse de acuerdo con lo establecido para las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, reclasificándose al epígrafe "Instrumentos de patrimonio corrientes" del balance de situación adjunto y valorándose de acuerdo con lo establecido para los activos disponibles para la venta (Nota 14).

Los traspasos del periodo de seis meses terminado corresponden a la reclasificación como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" de los edificios sitios en Barcelona Josep Tarradellas, Travesera de Gracia-Amigó 11 y el terreno en Can Bages (Castellar del Vallès, Barcelona) dado que se han incluido en el MOU ("*Memorandum of Understanding*") (Nota 2.c.) firmado por los bancos acreedores o se ha decidido su enajenación en Consejo de Administración. El valor neto contable de dichos activos ascendía a 30 de junio de 2009 a 103.983 miles de euros (Nota 8).

Movimientos del ejercicio 2008

Con fecha 1 de enero de 2008, se registraron como activos no corrientes mantenidos para la venta determinadas inversiones inmobiliarias, en virtud del plan de desinversión de activos adoptado por la Dirección de la Sociedad, plan de desinversión que está siendo llevado a cabo por la sociedad.

Las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2008, han sido las siguientes:

- Según se indica en las Notas 2.c y 10 y, en virtud del acuerdo de reestructuración de la deuda con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad realizó la orden de venta de las acciones de Riofisa, S.A.U. y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. En consecuencia, la Sociedad consideró dichas participaciones financieras como operaciones interrumpidas y las traspasó al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Al 31 de diciembre de 2008, se ejercitaron por parte de los bancos acreedores opciones de compra de acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. un total de 8.647.172 acciones, representativas

de un 6,792% del capital social de dicha sociedad. Como consecuencia de dicha operación se registró una pérdida por importe de 406.514 miles de euros correspondiente a la diferencia entre el valor de coste y el precio de ejercicio de la opción de compra.

- Los retiros de inversiones inmobiliarias del ejercicio correspondían, fundamentalmente a la enajenación de unos locales y plazas de parking ubicados en Madrid (Pío XII), Sevilla (República Argentina) y Bilbao (Lehendakari Aguirre), así como a la venta de un inmueble sito en Madrid.
- La columna traspasos recogía el importe neto de un inmueble que fue traspasado al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 69.778 miles de euros, así como otro inmueble por importe de 43.130 miles de euros que se traspasó de "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y unos locales que fueron traspasados del epígrafe de "Existencias" al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" por importe de 609 miles de euros.

La Sociedad mantiene inmuebles registrados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" con un valor neto contable al 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 de 162.444 y 92.079 miles de euros, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 17.

A 30 de junio de 2009, la participación en Riofisa, S.A.U se encuentra registrada por el valor que la Sociedad ha estimado como recuperable. Dicha participación se mantiene en la categoría de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

La información relacionada con las empresas del subgrupo Riofisa, al 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, se detalla a continuación:

30 de junio de 2009	Domicilio	Miles de Euros			Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas	Resultado				Coste
SOCIEDADES DEL GRUPO RIOFISA, S.A.U.:(*)								
Riofisa S.A.U.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	8.973	175.577	(8.250)	100%	-	-	2.004.795
Riofisa Procama, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	37.982	6.320	1.381	-	50%	-	-
Riofisa Sur, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	12.000	(2.059)	(631)	-	50,1%	-	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	34.825	5.241	(1.377)	-	60%	-	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	10.000	(97)	80	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Puerto Ciudad las Palmas, S.A.	Muelle de Santa Catalina, s/n, C.C. El Muelle, Oficina Las Palmas de Gran Canaria	7.813	5.523	(98)	-	47,5%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	15.582	(1.359)	(4.399)	-	69,31%	Riofisa, S.A.U	-
Atlantys Espacios Comerciales S.L.	Plaza de Carlos Trías Beltrán nº 7 28020 Madrid	24.000	(1.231)	(11)	-	50%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	13.703	(134)	(1.990)	100%	-	-	-
Riofisa Internacional, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	80.944	3.372	801	-	100%	Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.-1,67%/ Riofisa, S.A. -98,33%	-
Riofisa Sema, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	82	(34)	(2)	-	100%	Riofisa Internacional, S.L. - 99,92% / Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L. -0,08%	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	9	(2)	(1)	-	100%	Riofisa Sema, S.L. -0,25/ Riofisa, Internacional, S.L.- 99,7500%	-
Goldale Real Estate, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	10.000	(1.253)	(7.178)	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Masterange Imobiliare, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	500	1.139	(4.006)	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucarest (Rumanía)	10	94	(131)	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	"Sredets" region, 2a Saborna Str. floor 3. Sofia (Bulgaria)	10.142	(2.641)	(7.126)	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	"Sredets" region, 2a Saborna Str. floor 3. Sofia (Bulgaria)	12.751	(527)	(18.646)	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-

(*) Los datos referidos a las sociedades del Grupo han sido obtenidos de los estados financieros a 30 de junio de 2009.

31 de diciembre de 2008	Domicilio	Miles de Euros				Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas	Resultado	Dividendo				Coste
SOCIEDADES DEL GRUPO RIOFISA, S.A.U.:(*)									
Riofisa S.A.U.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	8.973	196.693	(21.278)	-	100%	-	-	2.004.795
Riofisa Procama, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	37.982	2.788	5.475	-	-	50%	-	-
Riofisa Sur, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	12.000	-	(844)	-	-	50,1%-	-	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	31.825	7.133	1.250	-	-	60%	-	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	10.000	4	87	-	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Príncipe Pio Gestión, S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	7.212	5.576	2.279	-	-	95%	Riofisa, S.A.U	-
Puerto Ciudad las Palmas, S.A.	Muelle de Santa Catalina, s/n, C.C. El Muelle, Oficina Las Palmas de Gran Canaria	7.813	4.448	(376)	-	-	47,5%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	18.000	-	(844)	-	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Atlantys Espacios Comerciales S.L.	Plaza de Carlos Trías Beltrán nº 7 28020 Madrid	24.000	(160)	(1.256)	-	-	50%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	13.703	-	57	-	100%	-	-	-
Riofisa Internacional, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	80.944	751	2.621	-	-	100%	Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.-1,67%/ Riofisa, S.A. -98,33%	-
Riofisa Sema, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	47	-	(3)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L. - 99,92% / Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L. -0,08%	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	4	-	(2)	-	-	100%	Riofisa Sema, S.L. -0,25/ Riofisa, Internacional, S.L.- 99,7500%	-
Goldale Real Estate, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	10.000	(709)	467	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Masterange Immobiliare, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	500	875	620	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucarest (Rumanía)	10	93	16	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	"Sredets" region, 2a Saborna Str. floor 3. Sofia (Bulgaria)	22.833	24	(2.677)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	"Sredets" region, 2a Saborna Str. floor 3. Sofia (Bulgaria)	60	-	(8)	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
PARTICIPACIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS:									
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.(**)	Balmes, 36, 08007. Barcelona	127.303	2.678.547	201.805	26.211	8.66%	-		849.019

(*) Los estados financieros del Grupo Riofisa al 31 de diciembre de 2008 han sido auditados por PriceWaterhouseCoopers, excepto para las sociedades Necsa, S.L. y Nefsa, S.L. que ha sido auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Información obtenida de los últimos estados financieros emitidos por la entidad, los Estados Financieros Intermedios Consolidados preparados de acuerdo con principios generalmente aceptados (Normas Internacionales de Información Financiera) con fecha 30 de junio de 2008.

13. Existencias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2008, han sido los siguientes:

	Miles de Euros					
	Terrenos y solares no edificados	Promociones en curso	Promociones terminadas	Anticipos	Deterioros	Total
Saldo a 1 de enero de 2008	1.059.276	310.185	68.975	119.459	(98.221)	1.459.674
Combinación de negocios (*)	522.036	-	-	-	(6.568)	515.468
Adiciones y Dotaciones	54.518	56.121	-	143	(672.637)	(561.855)
Retiros	(262.857)	(2.015)	(166.436)	-	64.099	(367.209)
Trasposos	156.060	(296.027)	268.680	(117.520)	-	11.193
Saldo a 31 de diciembre de 2008	1.529.033	68.264	171.219	2.082	(713.327)	1.057.271
Adiciones y dotaciones	4.733	5.194	-	-	-	9.927
Aplicaciones	(47.499)	-	(28.953)	-	64.550	(11.902)
Cancelaciones	-	-	-	-	12.169	12.169
Saldo a 30 de junio de 2009	1.486.267	73.458	142.266	2.082	(636.608)	1.067.465

(*) La línea de "combinación de negocios" recoge la incorporación del efecto de la fusión con el grupo de sociedades descrito en la Nota 3.

Las operaciones que se incluyen en los movimientos de las cuentas de existencias son:

	Miles de Euros	
	Junio de 2009	Ejercicio 2008
Adiciones a terrenos y promociones:		
Adquisición de solares	-	54.518
Costes de Urbanización y ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas...)	5.670	41.320
Altas por combinación de negocios	-	522.036
Costes financieros activados (Nota 5.h)	4.257	14.944
Retiros de terrenos y promociones (a precio de coste):		
Bajas por ventas de promociones de viviendas y plazas de aparcamiento y locales comerciales	28.953	168.451
Bajas por ventas de solares	47.499	262.857

Movimientos del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009

Las principales operaciones realizadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, han sido las siguientes:

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 se ha realizado la venta de tres solares (Vilafranca, Lleida Copa D'Or y Lleida Pardinyas) por importe de 37.431 y se han realizado ventas de promociones por importe de 30.949 miles de euros (Nota 5.q.)

Durante el ejercicio 2008 se realizaron ventas de promociones de 185.931 miles de euros, así como ventas de suelo por importe de 216.274 miles de euros (Notas 5.q).

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 los compromisos de venta de promociones residenciales y terciarias, ascendían a un precio de venta total de 50.692 y 86.837 miles de euros, respectivamente. El epígrafe "Anticipos de clientes" del balance de situación adjunto a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 recoge 17.807 y 22.896 miles de euros en concepto de anticipos de clientes de promoción residencial.

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene registrados anticipos entregados por importe de 2.082 miles de euros, correspondientes a la compra de un terreno en Tarifa (Cádiz). El precio total de la operación ascendía a 19.386 miles de euros, quedando pendientes de pago 17.448 miles de euros. Dicho importe deberá ser desembolsado por la Sociedad en el momento de elevación a público de la escritura de compraventa o a la aprobación del PGOU (Plan General de Ordenación Urbanística) inicial de la zona, el primero de los dos, por un total de 1.939 miles de euros. El importe restante, 15.509 miles de euros será desembolsado por la Sociedad a la fecha de aprobación del PGOU definitivo, siendo la cantidad total pendiente de desembolsar a 30 de junio de 2009 revisable en función del IPC hasta la aprobación del PGOU definitivo.

A 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tenía registrados 117.521 miles de euros, correspondientes a los anticipos por la compra de un terreno en Roquetas de Mar (Almería), de lo que a 31 de diciembre de 2007, se encontraban pendientes de pago 23.812 miles de euros, registrados en el epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes". El terreno se encuentra en garantía de un préstamo hipotecario por importe 45.000 miles de euros con vencimiento el 29 de marzo de 2012, registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito".

En la escritura de compraventa se establecían varias cláusulas suspensivas de la operación, quedando sujeta la transmisión final de la operación a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de la zona. El precio total pactado de la operación ascendía a 161.674 miles de euros, de los cuales quedaban pendientes 45.540 miles de euros pagaderos en el momento de la consecución del PGOU definitivo. El precio total podría verse modificado en función de la edificabilidad que se declare en el PGOU definitivo.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad procedió a registrar la compraventa del terreno sito en Roquetas de Mar (Almería), reconociendo como mayor coste del solar el importe de 45.540 miles de euros y su correspondiente cuenta a pagar, registrada en el epígrafe "Pasivo corriente – Acreedores comerciales". De dicho importe, se emitieron pagarés con vencimiento 29 de septiembre de 2008 por importe de 28.154 miles de euros más 808 miles de euros en concepto de intereses por pago aplazado. Asimismo, se traspasó el importe de 117.521 miles de euros que la Sociedad tenía registrados en el epígrafe "Existencias - Anticipos" al epígrafe "Existencias – Terrenos y solares no edificadas". El importe pendiente de pago a 30 de junio de 2009 asciende a 41.199 miles de euros y han sido registrados en el epígrafe "otros pasivos financieros no corrientes", puesto que los Administradores estiman que su pago se realizará en el largo plazo.

Deterioros

A 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad mantiene una provisión de existencias por importe de 636.608 y 713.327 miles de euros para reducir el valor de determinados terrenos, solares y promociones en curso y terminadas a su valor neto de realización. El valor neto de realización se estableció de acuerdo con lo indicado en la Nota 5.h.

El detalle de la dotación del deterioro de valor de las existencias de acuerdo con el destino final de la misma se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		
	Terrenos y solares no edificados	Promociones en curso y terminadas	Total
Saldo a 1 de enero de 2008	80.797	17.424	98.221
Adiciones por fusión	6.568	-	6.568
Dotación	640.778	31.859	672.637
Aplicación	(285)	(2.215)	(2.500)
Cancelaciones-ventas	(53.328)	(8.271)	(61.599)
Traspasos	20.738	(20.738)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2008	695.268	18.059	713.327
Aplicaciones	(57.142)	(7.408)	(64.550)
Cancelaciones-ventas	(11.368)	(801)	(12.169)
Saldo a 30 de junio de 2009	626.758	9.850	636.608

La Sociedad ha revertido al 30 de junio de 2009, 64.550 miles de euros de provisiones registradas en el ejercicio anterior, y que fueron atribuidas a determinados suelos, por cuya ubicación y uso se estimó necesaria la dotación de dicha provisión.

La Sociedad mantiene varios proyectos con un valor neto contable al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 de 509.227 y 634.619 miles de euros, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 17.

14. Inversiones financieras corrientes

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, han sido los siguientes:

30 de junio de 2009

Categorías	Miles de Euros		
	Inversiones financieras corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones financieras corrientes:			
Instrumentos de patrimonio corrientes (Nota 12)	35.797	-	35.797
Derivados (Nota 11)	-	3	3
Depósitos y fianzas	-	1.463	1.463
Otros	38	998	1.036
Total	35.835	2.464	38.299

Ejercicio 2008

Categorías	Miles de Euros		
	Inversiones financieras corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones financieras corrientes:			
Instrumentos de patrimonio corrientes	41	-	41
Derivados (Nota 11)	-	1.614	1.614
Total	41	1.614	1.655

Según se indica en la Nota 12, la participación financiera en Fomento de Construcciones y Contratas, S.L. representativa del 0,99% de su capital social, ha sido reclasificada al epígrafe "Inversiones financieras corrientes" y se ha considerado como un activo financiero disponible para la venta. En consecuencia, al 30 de junio de 2009 se ha valorado a valor razonable, registrando los cambios de valor con el Patrimonio Neto. Este aspecto ha supuesto un aumento del patrimonio en 3.060 miles de euros, de acuerdo con la cotización media del último mes.

15. Patrimonio neto y fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de Patrimonio neto ha sido el siguiente:

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2009 Y DEL EJERCICIO 2008

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	30 de junio 2009	Ejercicio 2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(182.785)	(3.662.550)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	(3.714)	(39.665)
Efecto impositivo	1.114	11.899
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	3.060	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	460	(27.766)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	(1.797)	(27.136)
Efecto impositivo	539	8.141
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	(1.258)	(18.995)
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	(183.583)	(3.709.311)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2009 Y DEL EJERCICIO 2008

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor en instrumentos financieros	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2007	196.374	3.357.389	121.070	-	32.987	(519.223)	-	-	-	3.188.597
Eliminación Gastos de 1er Establecimiento	-	-	-	-	(17.443)	-	-	-	-	(17.443)
Eliminación Autocartera	-	136.208	(136.208)	(292.982)	156.775	-	-	-	-	(136.207)
Valoración instrumentos financieros	-	-	-	-	(6.329)	-	-	-	17.160	10.831
Saldo ajustado 1 de enero 2008 (NPGC)	196.374	3.493.597	(15.138)	(292.982)	165.990	(519.223)	-	-	17.160	3.045.778
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(3.662.550)	-	-	(46.761)	(3.709.311)
Operaciones con accionistas:										
Aumentos de capital	13.092	(13.092)	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	1.310.797	-	-	1.310.797
Distribución de resultados	-	-	-	-	(519.223)	519.223	-	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	665	-	-	-	-	-	665
Combinación de negocios	-	-	(1.412)	-	-	-	-	-	-	(1.412)
Saldo 31 de diciembre de 2008	209.466	3.480.505	(16.550)	(292.317)	(353.233)	(3.662.550)	1.310.797	-	(29.601)	646.517
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(182.785)	-	3.060	(3.858)	(183.583)
Operaciones con accionistas:										
Distribución de resultados	-	-	-	-	(3.662.550)	3.662.550	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	1.517	-	-	-	-	-	1.517
Reclasificación pérdidas con acciones propias	-	-	(47.696)	47.696	-	-	-	-	-	-
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(47.517)	-	-	-	47.517	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2009	209.466	3.480.505	(111.763)	(243.104)	(4.015.783)	(182.785)	1.358.314	3.060	(33.459)	464.451

Capital social

El capital social al 31 de diciembre de 2007 estaba representado por 1.636.452.313 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 0,12 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 29 de abril de 2008, los Administradores de la Sociedad acordaron la ejecución del acuerdo de ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición adoptado en fecha 5 de junio de 2007 de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad. Dicho acuerdo reconocía el derecho de asignación gratuita de una acción nueva por cada quince acciones previamente emitidas. La ampliación supuso la emisión de 109.096.820 nuevas acciones de un valor nominal de 0,12 euros por acción, por un importe de 13.092 miles de euros (Nota 1).

En consecuencia, el capital social al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 está representado por 1.745.549.133 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta de 0,12 euros de valor nominal cada una.

De acuerdo con las comunicaciones sobre participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A., tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, son las siguientes:

	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Nombre o denominación social del accionista:			
Banco Popular Español, S.A.	9,146%	-	9,146%
Nozar, S.A.	5,011%	4,034%	9,045%
Global Cartera de Valores, S.A.	5,098%	0,803%	5,901%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,429%	-	5,429%
Promociones Gonzalez, S.A.	5,403%	-	5,403%
Reyal Urbis, S.A.	5,379%	-	5,379%
Aurelio González Villarejo	0,050%	5,184%	5,234%
Luis Manuel Portillo Muñoz	0,086%	4,138%	4,224%
Caja de Ahorros de Galicia	3,352%	-	3,352%

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 noviembre de 2008, la Junta General de Accionistas autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad para que dentro de cinco años, y en el caso de que dicho órgano de administración lo estime conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra de capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas.

Prima de emisión

El saldo de la cuenta "Prima de emisión" se originó, básicamente, como consecuencia de los diferentes aumentos del capital social llevados a cabo durante los ejercicios 2006 y 2007.

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo de "Prima de emisión" se vio reducido en 13.092 miles de euros, como consecuencia de la ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición comentada en la Nota 1.

El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal

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

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

Reserva de fusión

Como consecuencia de la fusión descrita en las Notas 1 y 3, se puso de manifiesto una reserva negativa de fusión por importe de 1.412 miles de euros.

Reserva por fondo de comercio

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

En consecuencia, de la cifra total de la prima de emisión, 15.983 miles de euros tienen el carácter de indisponible. A 30 de junio de 2009 no se ha dotado la reserva indisponible dado que se trata de un cierre intermedio (Nota 4).

Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 son las siguientes:

	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008
Nº de acciones	64.124.436	73.491.954
% de participación	3,674%	4,210%
Valor nominal (en miles de Euros)	7.695	8.819
Valor contable (en miles de Euros)	243.104	278.617
Total valor contable	243.104	278.617

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y en el ejercicio 2008 es el siguiente:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Enajenaciones o reducciones	Trasposos	Saldo final
Acciones propias	278.617	(35.513)	-	243.104
Pérdida de valor instrumentos patrimonio	13.700	33.996	(47.696)	-
Total valor contable	292.317	(1.517)	(47.696)	243.104

Ejercicio 2008

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Acciones propias	292.982	-	(14.365)	278.617
Pérdida de valor instrumentos patrimonio	-	13.700	-	13.700
Total valor contable	292.982	13.700	(14.365)	292.317

Movimientos del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009:

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 se ha procedido a la enajenación de un total de 9.367.518 acciones propias a un precio de 0,16 euros por acción, aplicando una pérdida de 33.996 miles de euros registrada dentro del epígrafe "otras reservas" del balance de situación adjunto. Adicionalmente, se han traspasado las pérdidas por enajenaciones acumuladas al 31 de diciembre de 2008, que ascendían a 13.700 miles de euros al mismo epígrafe del Patrimonio Neto. Así el número de acciones propias a 30 de junio de 2009 es de 64.124.436 acciones, representativas del 3,674 % del capital social.

Movimientos del ejercicio 2008

Durante el ejercicio 2008, se asignaron 4.830.054 nuevas acciones a las acciones en autocartera, resultantes de la ampliación de capital con cargo a reservas realizada por la Sociedad (Nota 1). Adicionalmente, se procedió a la enajenación de un total de 3.788.935 acciones propias a un precio de 0,18 euros/acción aproximadamente, suponiendo esta venta una pérdida de 13.700 miles de euros, registrando la pérdida de las acciones propias dentro del epígrafe de "Patrimonio Neto". Así, el número de acciones propias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2008 fue de 73.491.954 acciones, representativas del 4,210 % del capital social.

Otros instrumentos de patrimonio

Como consecuencia de lo establecido en el acuerdo de reestructuración de la deuda de fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad procedió, durante el ejercicio 2008, 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 (Nota 2.c).

El vencimiento de la emisión se fija en cinco años y seis meses desde la fecha de emisión.

Las obligaciones podían convertirse a requerimiento del obligacionista a partir del sexto mes a contar desde la fecha de emisión. Posteriormente, la conversión será trimestral hasta haber transcurrido tres años de la emisión y anual para el cuarto y quinto año de la emisión. A vencimiento, las obligaciones se convertirán obligatoriamente en acciones. No se producirá ningún desembolso de efectivo ni de otro activo financiero.

Así, las obligaciones convertibles por acciones de la Sociedad no incorporan obligación contractual alguna de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, ni de intercambiar activos / pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables para la Sociedad. Adicionalmente, cabe indicar que la liquidación de las obligaciones convertibles en acciones se realizará a través del intercambio de una cantidad fija de acciones de la Sociedad (ratio fijo de conversión de 0,25 euros por acción) igual al importe del derecho u obligación contractual. En consecuencia, dichas obligaciones convertibles se consideran instrumentos de patrimonio neto.

Las obligaciones convertibles devengan un interés compuesto del Euribor a 12 meses +4%, que se incorpora como mayor valor de las obligaciones convertibles, siendo liquidado en la conversión de las obligaciones mediante la entrega de acciones de la Sociedad.

El período de emisión y suscripción de obligaciones convertibles finalizó el 24 de diciembre de 2008, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 29 de diciembre de 2008. La Sociedad colocó hasta dicha fecha en el mercado obligaciones convertibles por importe de 4.675 miles de euros correspondientes a 46.746 obligaciones, las cuales han devengado a 30 de junio de 2009 intereses por 169 miles de euros. Los bancos acreedores acudieron a la suscripción de las obligaciones convertibles de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de reestructuración de la deuda, hasta completar la suscripción de la mencionada emisión, mediante la conversión de determinadas deudas en obligaciones convertibles. El detalle de dichos obligacionistas, valor de las obligaciones y los intereses devengados hasta el 30 de junio de 2009, se muestra en el siguiente cuadro:

	Nº de obligaciones	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados a 30 de junio de 2009 (Miles de euros)
Calyon, Sucursal en España	2.561.271	256.127	9.285
Eurohypo AG, Sucursal en España	2.561.271	256.127	9.285
Goldman Sachs European Investment Group II Ltd.	2.561.271	256.127	9.285
The Royal Bank of Scotland plc.	2.561.271	256.127	9.285
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (la Caixa)	1.897.171	189.717	6.877
Banco Popular Español, S.A.	918.964	91.896	3.331
Total	13.061.219	1.306.121	47.348

Su admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona se ha producido con fecha 15 de enero de 2009.

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad resultarían 5.433.251.493 nuevas acciones, con un nominal y una prima de emisión por acción de 0,12 y 0,13 euros, respectivamente, que ascenderían a 651.990 y 706.323 miles de euros, respectivamente.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del balance de situación recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo (Nota 11) y la variación del valor razonable de los instrumentos de patrimonio disponibles para la venta (Nota 14) registrados en el epígrafe Inversiones financieras corrientes.

El movimiento del saldo de este epígrafe para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y para el ejercicio 2008 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	17.160
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(46.761)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	(29.601)
Cambios en el valor razonable de las coberturas	(3.858)
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 14)	3.060
Saldo a 30 de junio de 2009	(30.399)

16. Provisiones y pasivos contingentes

Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación tanto las registradas a largo plazo como a corto plazo a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, así como los principales movimientos registrados son los siguientes:

	Miles de euros	
	No corrientes	Corrientes
	Provisiones con el personal y otras provisiones	Provisiones por riesgos
Saldo a 1 de enero de 2008	70	4.326
Adiciones	3	-
Retiros	(12)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2008	61	4.326
Retiros	(6)	-
Saldo a 30 de junio de 2009	55	4.326

La Sociedad tiene dotadas las oportunas provisiones para cubrir riesgos probables derivados de reclamaciones de terceros.

Contingencias

Durante el ejercicio 2008 el Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de la posibilidad que varios antiguos consejeros pudieran percibir una indemnización por determinadas causas. Esta indemnización no responde a criterios generales, sino que está fijada de forma individual en atención a la relevancia y responsabilidad del cargo que ocupaban. Los Administradores procedieron a solicitar opinión legal externa sobre, entre otros extremos, la existencia de causa, proporcionalidad y la vinculación social a los mismos (Nota 21). Las reclamaciones ascienden a 22.476 miles de euros, si bien, en opinión de los asesores de la Sociedad, la práctica totalidad de dichas reclamaciones suponen un riesgo remoto para el Grupo (Nota 21). Del total de las reclamaciones se encuentran consignados un total de 1.463 miles de euros.

La Sociedad tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid. Los asesores legales de la Sociedad estiman que el riesgo derivado es remoto (Nota 8).

La Sociedad tiene abierto un expediente de deslinde de dominio público marítimo-terrestre en un tramo de costa de Almería dónde se sitúa un solar propiedad de la Sociedad con un valor neto contable de 16.680 miles de euros y que fue adquirido a un tercero en ejercicios anteriores. El expediente regula el deslinde de bienes de dominio público marítimo-terrestre de un tramo de costa en el que se incluyen los terrenos mencionados de la Sociedad. A la fecha de formulación de las presentes notas explicativas no ha sido sentenciado el citado procedimiento por lo que no es posible determinar si finalmente los suelos de Inmobiliaria Colonial, S.A. se incluirán finalmente dentro de dicho deslinde. En el caso de que el aprovechamiento urbanístico final no se

corresponda con el aprobado en el momento de realizar la compraventa, la Sociedad evaluará el inicio de las actuaciones oportunas para la recuperabilidad del precio pagado.

Activos contingentes

Asimismo, la Sociedad mantuvo una disputa con el anterior propietario de unas parcelas adquiridas en Valencia por los costes de descontaminación soportados con posterioridad a la compra de las mismas y que ascendieron, aproximadamente, a 2.757 miles de euros. Todas las sentencias recibidas han sido favorables para Inmobiliaria Colonial, S.A. La última sentencia dictada por el Tribunal Supremo con fecha 8 de octubre de 2008 a favor de Inmobiliaria Colonial, condenó a la parte recurrente al pago de las costas causadas en el recurso de casación siendo el importe total de estas costas más los intereses devengados de 3.027 miles de euros. Dicho importe fue registrado por la Sociedad en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008.

17. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	18.997	-	-	-	-	-	-	18.997
Préstamos	34.103	259.258	102.637	59.137	37.133	300.287	758.452	792.555
Préstamos sindicados	-	-	-	-	4.198.019	-	4.198.019	4.198.019
Comisiones e intereses	44.476	-	-	-	-	-	-	44.476
Gasto formalización deudas	(3.607)	(3.475)	(3.330)	(3.181)	(1.090)	(1.071)	(12.147)	(15.754)
Total	93.969	255.783	99.307	55.956	4.234.062	299.216	4.944.324	5.038.293

Ejercicio 2008

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	72.915	-	-	-	-	-	-	72.915
Préstamos	11.562	209.246	101.278	103.045	57.655	319.965	791.189	802.751
Préstamos sindicados	-	-	-	-	4.878.154	-	4.878.154	4.878.154
Comisiones e intereses	8.795	-	-	-	-	-	-	8.795
Gasto formalización deudas	(3.402)	(3.289)	(3.147)	(3.001)	(2.241)	(1.012)	(12.690)	(16.092)
Total	89.870	205.957	98.131	100.044	4.933.568	318.953	5.656.653	5.746.523

Pólizas –

La Sociedad mantiene pólizas de crédito a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 con un límite de 18.997 y 72.915 miles de euros, respectivamente, estando totalmente dispuestas en ambas fechas. El vencimiento de dichas pólizas es a corto plazo.

Préstamos –

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, la Sociedad mantiene préstamos con garantía hipotecaria de las inversiones inmobiliarias, promociones y suelo por importe de 762.555 y 772.801 miles de euros. El detalle de la totalidad de las garantías otorgadas:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros	
	Deuda	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (*) – Patrimonio (Notas 8 y 12)	436.304	589.043
Existencias (Nota 13) :	326.251	523.668
Promociones en curso y terminadas	47.578	114.788
Suelo	278.673	408.880
Total	762.555	1.112.711

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

Ejercicio 2008

	Miles de Euros	
	Deuda	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (*) – Patrimonio (Notas 8 y 12)	436.011	616.600
Existencias (Nota 13) :	336.790	642.350
Promociones en curso y terminadas	72.175	143.750
Suelo	264.615	498.600
Total	772.801	1.258.950

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

Adicionalmente, la Sociedad garantiza una deuda de Grupo Riofisa por importe de 9.996 y 9.064 miles de euros a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, respectivamente, con un activo propiedad de Inmobiliaria Colonial, S.A. con un valor de mercado de 123.400 miles de euros a 30 de junio de 2009 y de 128.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2008.

Asimismo, el préstamo sindicado se encuentra garantizado mediante garantías hipotecarias sobre activos en renta en España por 1.499.966 miles de euros, incluyendo 30.064 miles de euros correspondientes a las acciones sobre la participación de su filial Torre Marenstrum, S.L. cuyo único activo es el edificio "Torre del Gas".

La Sociedad tiene dispuestos préstamos adicionales sin garantía hipotecaria por importe de 30.000 miles de euros a 30 de junio de 2009 y de 29.950 miles de euros a 31 de diciembre de 2008.

Préstamo Sindicado –

Con fecha 12 de abril de 2007, la Sociedad suscribió un préstamo sindicado (en adelante, Contrato de Financiación *Senior*) por importe de 7.177.361 miles de euros con cuatro bancos aseguradores (Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España, Goldman Sachs Internacional y The Royal Bank of Scotland Plc.). Dicho préstamo sindicado fue renegociado, reduciendo el importe de su nominal a 6.408.576 miles de euros y fue destinado a financiar la OPA lanzada sobre Riofisa, S.A.U. y la cancelación de varios préstamos mantenidos por Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente Grupo Inmocaral, S.A., ver Nota 1) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

Durante el ejercicio 2008 se cumplieron determinadas cláusulas para el vencimiento anticipado del mencionado préstamo. Con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad alcanzó un acuerdo formal y vinculante (el Acuerdo) para la reestructuración de su deuda financiera con los bancos coordinadores del Préstamo Sindicado anterior y con sus restantes bancos acreedores.

El importe de la reestructuración se distribuyó de la forma siguiente:

- *Facility A*: una línea a largo plazo con vencimiento en septiembre de 2013, por importe total de 4.336.968 miles de euros, destinada a refinanciar la deuda existente en relación con la adquisición de acciones de Inmobiliaria Colonial S.A (sociedad absorbida) y del 15% del capital social de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. Durante el ejercicio 2008, la Sociedad amortizó 351.664 miles de euros, rebajando el límite del tramo a 3.985.324 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008 se encontraba totalmente dispuesto. A 30 de junio de 2009, la Sociedad ha amortizado 545.512 miles de euros, rebajando el límite del tramo a 3.439.812 miles de euros. A 30 de junio de 2009 se encuentra totalmente dispuesto.
- *Facility B*: una línea a largo plazo con vencimiento en septiembre de 2013, por importe total de 10.000 miles de euros, la cual está totalmente dispuesta a 30 de junio de 2009.
- *Revolving Credit Facility*: una línea de Préstamo a largo plazo con vencimiento en septiembre de 2013, por importe total de 1.000.000 miles de euros destinado a financiar las actividades ordinarias de la Sociedad. Durante el ejercicio 2008, la Sociedad procedió a la amortización de 75.816 miles de euros, rebajando el límite del tramo *Revolving Facility* a 924.184 miles de euros, de los que a 31 de diciembre de 2008 se encontraban dispuestos 882.830 miles de euros. Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009, la Sociedad ha amortizado 120.842 miles de euros, rebajando el límite del tramo a 803.342 miles de euros. A 30 de junio de 2009 se encuentran dispuestos 748.207 miles de euros.
- *Junior Facility*: una línea a largo plazo por importe total de 1.000.000 miles de euros, que tenía la consideración de financiación subordinada a toda la deuda de la Sociedad, para la que el Acuerdo preveía su canje por obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad. Los intereses generados hasta la fecha de finalización de la emisión de las obligaciones convertibles fueron íntegramente capitalizados, por un importe de 24.508 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008, el importe del *Junior Facility* y sus intereses capitalizados fueron canjeados por obligaciones convertibles, por importe de 1.024.508 miles de euros, representativos de 10.245.084 obligaciones convertibles (Nota 15).

- *Créditos con accionistas significativos*: determinados créditos con Banco Popular Español, S.A. y Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, por importe de 275.000 miles de euros, fueron objeto de la reestructuración. El Acuerdo también preveía su canje por obligaciones convertibles y la capitalización íntegra de sus intereses hasta la fecha de finalización de la emisión de las obligaciones convertibles, por importe de 6.614 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008, el importe de los créditos con accionistas significativos y sus intereses capitalizados fueron canjeados por obligaciones convertibles, por importe de 281.614 miles de euros, representativos de 2.816.135 obligaciones convertibles (Nota 15).
- Adicionalmente, y en el marco de la renegociación de la deuda, la Sociedad procedió, durante el ejercicio 2008, a renegociar individualmente con cada uno de los restantes bancos prestamistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. que no se habían adherido al acuerdo de reestructuración de la deuda, nuevos vencimientos para sus deudas o la liquidación de las mismas mediante la venta de activos inmobiliarios (Notas 5.q).

El detalle de la deuda sindicada reestructurada a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 se detalla en el siguiente cuadro:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros	
	Límite	Dispuesto
Facility A	3.439.812	3.439.812
Facility B	10.000	10.000
Revolving Credit Facility	803.342	748.207
	4.253.154	4.198.019

Ejercicio 2008

	Miles de Euros	
	Límite	Dispuesto
Facility A	3.985.324	3.985.324
Facility B	10.000	10.000
Revolving Credit Facility	924.184	882.830
	4.919.508	4.878.154

El Acuerdo contemplaba la desinversión del 33% del capital social de Société Foncière Lyonnaise, S.A. que la Sociedad poseía, manteniendo una participación de control, así como la venta de la totalidad de las participaciones financieras en el capital social de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y de Riofisa, S.A.U.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad incluidas en el acuerdo de reestructuración, ésta constituyó las siguientes garantías:

- Mantenimiento del derecho de prenda sobre las acciones o participaciones sociales titularidad de la Sociedad en FCC, SFL y Riofisa ya existente en el anterior préstamo sindicado. Así, los mencionados préstamos sindicados se encuentran garantizados por la pignoración de las acciones de FCC, SFL y de Riofisa.

- Constitución de hipoteca sobre todos los activos en renta situados en territorio español propiedad de Inmobiliaria Colonial, S.A. y filiales hasta un importe de 1.500.000 miles de euros.

Asimismo, el Acuerdo contenía una serie de compromisos, entre los cuales se encontraba el cumplimiento de determinados ratios financieros, los más relevantes se detallan a continuación:

- La Sociedad no podía distribuir dividendos.
- La Sociedad debería proceder a realizar amortizaciones obligatorias en los siguientes casos:
 - Cambio de control.
 - Cuando se produjeran ventas de sus participaciones financieras en SFL, FCC y Riofisa.: 100% del ingreso neto.
 - Cuando se produjeran ventas de suelo: el 70% del ingreso neto.
 - Cuando se produjeran ventas de activos, excepto para activos no corrientes mantenidos para la venta: el 100% del ingreso neto o el 50% de dicho importe si el LTV es inferior o igual al 60% y el ICR (*“Interest cover ratio”* o ratio de cobertura de intereses) superior o igual al 1,3. Dicho ratio se calcula mediante la división del importe de los intereses devengados durante el ejercicio por el importe del EBITDA, entendido como el beneficio de explotación ajustado de amortizaciones y deterioros.

Por último, el Acuerdo establecía que los préstamos podrían ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplieran las siguientes condiciones:

- Enajenación de la participación financiera mantenida en Riofisa en el corto plazo.
- A partir del 30 de junio de 2009, el “Loan to Value” (LTV) debería ser inferior al 90%. El LTV es el resultado, en porcentaje, de dividir el importe de la deuda de la Sociedad por el valor de mercado de sus activos, entendiéndose como tal la valoración de mercado de los activos de la Sociedad más el valor neto de los activos (“Net Asset Value”, NAV) de las participaciones que ésta posea en sus filiales. A 30 de junio de 2009 dicho ratio se cumple.
- En el caso de que la Sociedad o cualquiera de sus participadas fuese declarada insolvente o en concurso de acreedores.

A 31 de diciembre de 2008, como consecuencia de las ventas parciales realizadas de sus participaciones en las sociedades SFL y FCC (Nota 2.c), la Sociedad procedió a amortizar 312.377 miles de euros y 65.083 miles de euros del *Facility A* y del *Revolving Facility*, respectivamente.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y, como consecuencia del ejercicio de las opciones de compra de las acciones de FCC y de SFL por parte de los bancos acreedores (Notas 10 y 12) y de la enajenación de un edificio sito en Madrid, la Sociedad ha procedido a amortizar 666.353 y 66.856 miles de euros del préstamo sindicado, respectivamente. Asimismo, y como consecuencia de los acuerdos alcanzados con una entidad de crédito se han cancelado 43.744 miles de euros adicionales, mediante la venta de determinadas promociones inmobiliarias y solares (Nota 5.q.). Sin embargo, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, la Sociedad no ha podido culminar el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa, S.A.U.

En este sentido, la Sociedad y los bancos acreedores han iniciado nuevas negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de la deuda de la Sociedad, que proporcionaría la recapitalización de la Sociedad, el refuerzo de su estructura financiera a largo plazo, así como reducir su nivel de endeudamiento.

Con fecha 30 de junio de 2009, se ha firmado un Memorandum of Understanding (en adelante, MOU o acuerdo de intenciones), el cual se encuentra sujeto a la consecución de algunos hitos y al cumplimiento de determinados acuerdos, a la fecha de formulación del balance de situación y de sus notas explicativas.

La Sociedad ha mantenido la deuda clasificada como no corriente por cuanto se estima que las condiciones establecidas en el MOU se cumplirán en el corto plazo.

Comisiones e intereses –

El tipo de interés de financiación de la Sociedad para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009 y el ejercicio 2008 ha sido del 4,37% y 5,98 %, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones bancarias el tipo final resultante se ha situado en el 4,44% y 6,88%. El *spread* de crédito de la Sociedad medio del ejercicio 2008 se situaba en 187 puntos básicos sobre el Euribor, siendo a 31 de diciembre de 2008 de 202 puntos básicos. El *spread* de crédito de la Sociedad medio del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 es de 167 puntos básicos sobre el Euribor, siendo a 30 de junio de 2009 de 169 puntos básicos.

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, los intereses devengados y no pagados ascienden a 44.476 y a 8.795 miles de euros, respectivamente.

Gastos de formalización de deudas –

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad estimó que la reestructuración de la deuda realizada con fecha 14 de septiembre de 2008 suponía la cancelación de la deuda sindicada anterior y, en consecuencia, se sanearon la totalidad de los costes asociados a la obtención de dicha financiación registrando, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 por importe de 63.913 miles de euros por dicho concepto.

A 30 de junio de 2009, el importe de los gastos de formalización de deudas ascienden a 15.754 miles de euros.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes –

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 113.073 y 86.188 miles de euros, de los cuales se encuentran pignorados 63.973 y 69.707 miles de euros, respectivamente.

Riesgo de liquidez -

La Sociedad se encuentra en negociaciones para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el MOU y la firma de un nuevo acuerdo de reestructuración de su deuda, cuya no consecución podría suponer el registro de dicha deuda como pasivo corriente. Dicho acuerdo tiene la finalidad de recapitalizar la compañía, reforzar su estructura financiera a largo plazo y garantizar el servicio de la deuda, así como reducir su endeudamiento.

18. Otros pasivos financieros no corrientes

El epígrafe “Otros pasivos financieros no corrientes” contiene importes por los conceptos que se detallan a continuación:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008
Otras deudas (Nota 13)	41.199	23.812
Fianzas y depósitos recibidos	8.778	8.803
Total	49.977	32.615

El epígrafe “Otras deudas no corrientes” recoge 23.812 miles de euros, correspondiente al importe pendiente de pago a la sociedad Las Salinas de Roquetas, S.L. en concepto de un anticipo y 17.387 miles de euros pendientes de pago a las sociedades Predios del Sureste, S.L. y Caniraga, S.L. Los Administradores estiman que el pago se llevará a cabo en el largo plazo.

19. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008	30 de junio de 2009	31 de diciembre de 2008
Hacienda Pública deudora, retenciones y pagos a cuenta	889	4.761	-	-
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	895	2.401	9.810	12.173
Aplazamientos con la Administración Tributaria	-	-	3.180	17.425
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	114	114
Total saldos corrientes	1.784	7.162	13.104	29.712
Aplazamientos con la Administración Tributaria	-	-	40.372	27.794
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	-	-	-	-
Impuesto diferido de activo	418.688	347.008	-	-
Hacienda Pública, deudora por deducciones	43.666	42.589	-	-
Hacienda Pública, deudora por créditos fiscales	575.774	520.670	-	-
Impuesto diferido de pasivo	-	-	8.765	9.029
Impuesto sobre beneficios diferido “Cerro Murillo”	-	-	10.592	10.592
Impuesto sobre beneficios diferido por aportación (Nota 10)	-	-	52.726	52.871
Impuesto sobre beneficios diferido por aportación (Nota 1)	-	-	38.125	49.263
Total saldos no corrientes	1.038.128	910.267	150.580	149.549

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio del 2009 y del ejercicio 2008 son las siguientes:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo actividades continuadas (antes de impuestos)			(317.692)
Resultado contable del periodo actividades interrumpidas (antes de impuestos) (Nota 21)			(1.668)
Total Resultado contable del periodo (antes de impuestos)			(319.360)
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL	9.240	47.253	(38.013)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	6.421	11.467	(5.046)
Amortización fondo de comercio	-	7.991	(7.991)
Deterioro y resultado de ventas de las participaciones financieras (Notas 10 y 12)	149.183	221.470	(72.287)
Sanciones y recargos	138	-	138
Otros	-	71	(71)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	877	-	877
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 10)	185.780	-	185.780
Amortización fondo de comercio SFL	-	142	(142)
Dotación operación con Grupo Nozar (Nota 20)	72.218	-	72.218
Corrección monetaria deducida fusión	-	6.421	(6.421)
Provisión plusvalía de fusión	6.652	-	6.652
Deterioros no deducibles aportación	34.318	3.227	31.091
Reversión deterioro existencias	-	200.000	(200.000)
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	30.833	-	30.833
Gastos ampliación de capital -1ª aplicación NPGC	-	8.306	(8.306)
Instrumentos financieros derivados -1ª aplicación NPGC	-	3.014	(3.014)
Otras diferencias temporarias	467	-	467
Base imponible (resultado fiscal)	496.127	509.362	(332.595)

Ejercicio 2008

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo actividades continuadas (antes de impuestos)	-	-	(1.979.392)
Resultado contable del periodo actividades interrumpidas (antes de impuestos) (Nota 21)	-	-	(2.335.855)
Total Resultado contable del periodo (antes de impuestos)			(4.315.247)
Diferencias permanentes:			
Deterioro cartera por venta acciones SFL (Nota 10)	269.866	-	269.866
Dividendos SFL	16.059	82.068	(66.009)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	56.833	58.641	(1.808)
Amortización fondo de comercio		15.983	(15.983)
Deterioro fondo de comercio de fusión (Nota 6)	135.484	-	135.484
Deterioro participaciones financieras mantenidas a la venta (Nota 12)	1.867.493	30.746	1.836.747
Aplicación por fusión de la provisión Subirats-Coslada Logística S.L.U. (Notas 1 y 3)	17.293	-	17.293
Aplicación por fusión de la provisión Urbaplan 2001 S.A.U. (Notas 1 y 3)	26.906	-	26.906
Provisión de participación en beneficios	3.312	-	3.312
Sanciones y recargos	189	-	189
Otros	-	377	(377)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	1.855	-	1.855
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 10)	206.337	-	206.337
Aplicación por fusión de la provisión Subirats-Coslada Logística S.L.U. (Nota 1 y 3)	-	17.293	(17.293)
Aplicación por fusión de la provisión Urbaplan 2001 S.A.U. (Notas 1 y 3)	-	26.906	(26.906)
Dotación anticipo Monteverde (Nota 10)	80.000	-	80.000
Dotación operación con Grupo Nozar (Nota 8)	74.938	-	74.938
Deterioro participación financiera mantenidas a la venta (Nota 12)	793.064	269.000	524.064
Deterioro existencias	200.000	-	200.000
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	109.959	56.833	53.126
Gastos ampliación de capital -1ª aplicación NPGC	-	24.918	(24.918)
Instrumentos financieros derivados -1ª aplicación NPGC	-	9.041	(9.041)
Aplicación diferidos venta activos procedentes de aportación	27.100	-	27.100
Otras diferencias temporarias	23	-	23
Base imponible (resultado fiscal)	3.886.711	591.806	(1.020.342)

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los periodos terminados a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, por diferencias permanentes se corresponde principalmente a los conceptos incluidos en el cuadro anterior y que se encuentran referenciados a las notas de esta memoria en la que se detallan los conceptos ajustados en la base del Impuesto sobre Sociedades.

Adicionalmente, la Sociedad ajusta en la base del Impuesto sobre Sociedades, los dividendos obtenidos de su filial francesa SFL, como consecuencia de:

- La sociedad dependiente Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) est  acogida desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante, régimen SIIC). Dicho régimen permitió en dicha fecha registrar los activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado, tributando a un tipo impositivo del 16,5%, pagadero en plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas con efectos contables a 1 de enero de 2003.

Con fecha 30 de diciembre de 2006, se aprobó una nueva modificación del mencionado régimen SIIC ("SIIC 4"), en la que se establece, entre otros aspectos que:

1. La participación máxima a ostentar por parte de un solo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que esta pueda mantener el régimen, estableciendo un plazo de dos años desde la fecha de aprobación de la mencionada modificación, para cumplir con dicho requisito. Dicho plazo finalizaba el próximo 30 de diciembre de 2008, si bien se ha aprobado una moratoria de dicho plazo, ampliándolo hasta el 31 de diciembre de 2010.
2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que detengan más de un 10% del capital social de una sociedad SIIC, y que est n exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes del impuesto sobre sociedades francés de régimen general (33,33%), se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición entró en vigor para los dividendos pagados a partir del 1 de julio de 2007.

A 30 de junio de 2009 la Sociedad ha percibido dividendos de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) por importe de 47.253 miles de euros, de los que 24.861 miles de euros corresponden a dividendos provenientes de rentas acogidas al régimen SIIC. Durante el ejercicio 2008, los dividendos recibidos de SFL ascendieron a 82.068 miles de euros, de los 43.208 miles de euros correspondían a dividendos provenientes de rentas acogidas al régimen SIIC.

Los dividendos recibidos de SFL se benefician de la exención contemplada en el artículo 21 del TRLIS de ahí que se realice un ajuste negativo a la base imponible por los importes, antes sealados. No obstante, a los efectos de evitar que SFL tenga que satisfacer un Impuesto en Francia como consecuencia de la distribución de dividendos a Inmobiliaria Colonial, S.A. realizada a partir de 1 de julio de 2007 y equivalente al 20% de estos dividendos, Inmobiliaria Colonial, S.A. ha realizado un ajuste positivo a la base imponible a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 por importes de 9.240 y 16.059 miles de euros, de forma que dichos dividendos se vean gravados en España por encima de 1/3 parte del impuesto sobre sociedades francés.

En este sentido, con fecha 28 de diciembre de 2007, la Sociedad notificó al Consejo de Administración de SFL que Inmobiliaria Colonial, S.A. tributará parcialmente por dichos dividendos y, en consecuencia SFL no deberá satisfacer en Francia ningún impuesto como consecuencia de la distribución de dividendos a Inmobiliaria Colonial, S.A. Asimismo, con esta misma fecha, la Sociedad ha garantizado a SFL que se hará

cargo de las cantidades que, en su caso, tuvieran que ser liquidadas en Francia como consecuencia de la interpretación dada.

- La Sociedad ha ajustado en la base de la previsión del Impuesto sobre Sociedades, la corrección monetaria de los inmuebles enajenados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y durante el ejercicio 2008, generada desde el 30 de septiembre de 2006, fecha de toma de control de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1), y la fecha de venta del activo en cuestión.

La corrección monetaria anterior al 30 de septiembre de 2006, fue registrada por la Sociedad como menor impuesto diferido, derivado de las plusvalías asignadas a los inmuebles que no tuvieron una tributación efectiva en la OPA lanzada sobre Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1).

La Sociedad ajustó en el impuesto de sociedades del ejercicio 2008 como diferencias permanentes y temporarias, las provisiones de inversiones financieras registradas en el ejercicio anterior, por las participaciones mantenidas en las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L.U. y Urbaplan 2001, S.A.U. Dichas provisiones fueron consideradas no deducibles en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 y ajustadas como diferencias permanentes. En el ejercicio 2008 y, como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1, se revirtió el impuesto diferido de activo registrado en el ejercicio anterior, ajustando dichas provisiones como diferencias permanentes. Dado que dichas provisiones corresponden a plusvalías no asignadas fiscalmente en el momento de la fusión, se estima que las mismas serán deducibles en veinteavas partes.

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros			
	Bases imponibles			Cuota
	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto corriente:				
Gastos de ampliación de capital	-	24.918	(24.918)	7.476
Otros – Instrumentos financieros derivados	-	9.041	(9.041)	2.712
Total impuesto corriente	-	33.959	(33.959)	10.188
Por impuesto diferido:				
Con origen en el ejercicio-				
Valoración de otros activos financieros	-	5.512	(5.512)	1.654
Con origen en ejercicios anteriores-				
Valoración de otros activos financieros	24.514	66.801	(42.287)	12.686
Total impuesto diferido	24.514	72.313	(47.799)	14.340
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	24.514	106.272	(81.758)	24.528

Ejercicio 2008

	Miles de Euros			
	Bases imponibles			Cuota
	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto corriente:				
Gastos de ampliación de capital	-	24.918	(24.918)	7.476
Otros – Instrumentos financieros derivados	-	9.041	(9.041)	2.712
Total impuesto corriente		33.959	(33.959)	10.188
Por impuesto diferido:				
Con origen en el ejercicio-				
Valoración de otros activos financieros	-	66.801	(66.801)	20.040
Con origen en ejercicios anteriores-				
Valoración de otros activos financieros	24.514	-	24.514	(7.354)
Total impuesto diferido	24.514	66.801	(42.287)	12.686
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	24.514	100.760	(76.246)	22.874

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y del ejercicio 2008 es la siguiente:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros
Total Resultado contable antes de impuestos	(319.360)
Diferencias permanentes	(123.272)
Resultado contable ajustado	(442.632)
Cuota al 30%	(132.790)
Regularización del impuesto de sociedades del ejercicio anterior	(1.465)
Reversión impuesto diferido aportaciones	(1.240)
Deducciones:	
Por doble imposición	
Por reinversión de beneficios	(1.080)
Por formación	(1)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(136.576)

Ejercicio 2008

	Miles de Euros
Total Resultado contable antes de impuestos	(4.315.247)
Diferencias permanentes	2.205.620
Resultado contable ajustado	(2.109.627)
Cuota al 30%	(632.888)
Regularización del impuesto de sociedades del ejercicio anterior	(2.723)
Reversión impuesto diferido aportaciones	(8.033)
Deducciones:	
Por doble imposición	(7.863)
Por reinversión de beneficios	(1.189)
Por formación	(1)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(652.697)

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades del periodo de seis mese terminado el 30 de junio de 2009 y del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2009	Ejercicio 2008
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	136.322	495.101
Por operaciones interrumpidas	254	157.596
Total gasto por impuesto	136.576	652.697

El detalle del saldo de las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros			
	Impuesto diferido de activo		Impuesto diferido de pasivo	
	Importe	Efecto impositivo	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	1.660.167	498.050	-	-
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	92.963	27.889	-	-
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	52.587	15.777	-	-
Deterioro participaciones financieras mantenidas a la venta (Nota 12)	809.212	242.763	-	-
Provisión cartera SFL (Nota 10)	392.117	117.635	-	-
Dotación anticipo Monteverde (Nota 10)	80.000	24.000	-	-
Dotación operación con Grupo Nozar (Nota 8)	147.156	44.147	-	-
Deterioro existencias	174.833	52.450	-	-
Valoración de instrumentos derivados	50.813	15.244	-	-
Diferimiento por reinversión	-	-	29.216	8.765
Diferido "Cerro Murillo"	-	-	35.307	10.592
Diferido aportación no dineraria	-	-	175.753	52.726
Diferido por plusvalías asignadas existencias	-	-	32.897	9.869
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	-	-	94.187	28.256
Otros	580	173	-	-
	3.460.428	1.038.128	367.360	110.208

Ejercicio 2008

	Miles de Euros			
	Impuesto diferido de activo		Impuesto diferido de pasivo	
	Importe	Efecto impositivo	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	1.476.483	442.946	-	-
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	92.963	27.889	-	-
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	48.997	14.700	-	-
Deterioro participaciones financieras mantenidas a la venta (Nota 12)	809.212	242.763	-	-
Provisión cartera SFL (Nota 10)	206.337	61.901	-	-
Dotación anticipo Monteverde (Nota 10)	80.000	24.000	-	-
Dotación operación con Grupo Nozar (Nota 8)	74.938	22.481	-	-
Deterioro existencias	200.000	60.000	-	-
Valoración de instrumentos derivados	42.286	12.686	-	-
Diferimiento por reinversión	-	-	30.097	9.029
Diferido "Cerro Murillo"	-	-	35.307	10.592
Diferido aportación no dineraria	-	-	176.237	52.871
Diferido por plusvalías asignadas existencias	-	-	28.803	8.641
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	-	-	135.407	40.622
Otros	3.007	901	92.647	27.794
	3.034.223	910.267	498.498	149.549

Aplazamientos con la administración pública

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 mediante fusión (Nota 1 y 3), Subirats-Coslada Logística, S.L.U. Dicha deuda fue garantizada con varias fincas sitas en San Esteve de Sesrovires (Barcelona) y Sitges (Barcelona) por valor de 36.038 miles de euros.

A 30 de junio de 2009, quedan pendientes de pago un total de 28.677 miles de euros por este concepto. A 31 de diciembre de 2008 quedaban pendientes de pago un total de 29.894 miles de euros.

Con fecha 20 de noviembre de 2008, la Sociedad presentó solicitud de aplazamiento de un total de 19.417 miles de euros correspondientes al IVA devengado en el ejercicio 2008 y que ha sido aprobado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y por un importe 15.325 miles de euros. Como consecuencia, dicha cuenta por pagar fue registrada en el corto plazo a 31 de diciembre de 2008. El vencimiento final de dicho aplazamiento ha sido aprobado a 5 años. Dicho aplazamiento ha sido garantizado con un solar en Tres Cantos (Madrid) por un valor de 26.190 miles de euros. A 30 de junio de 2009 quedan pendientes de pago un total de 14.875 miles de euros.

La distribución de los pagos pendientes en los distintos vencimientos a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 se detallan a continuación:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	1.080	2.458	4.388	4.388	2.561	13.795	14.875
IS	2.100	6.488	8.681	8.681	2.727	26.577	28.677
Total	3.180	8.946	13.069	13.069	5.288	40.372	43.552

Ejercicio 2008

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	15.325	-	-	-	-	-	15.325
IS	2.100	3.197	8.681	8.681	7.235	27.794	29.894
Total	17.425	3.197	8.681	8.681	7.235	27.794	45.219

Diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales podría ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El balance de situación a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 adjunto recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas por importes de 498.050 y 442.946 miles de euros, respectivamente

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar, su importe y plazo máximo de compensación a 30 de junio de 2009 son los siguientes:

30 de junio de 2009

Ejercicio	Miles de Euros	Último ejercicio de compensación
2000	12.978	2015
2001	5.468	2016
2004	38.515	2019
2006	24.562	2021
2007	355.312	2022
2008	886.806	2023
2009	336.526	2024
Total	1.660.167	

Los Administradores de la Sociedad estiman que la evolución del mercado inmobiliario, así como, los resultados operativos de la Sociedad una vez haya finalizado el proceso de reestructuración de la deuda y se hayan cumplido con todos los requisitos establecidos en el mencionado acuerdo de reestructuración, permitirían recuperar los créditos fiscales recogidos al cierre del ejercicio, considerando un horizonte temporal de 15 años.

Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones -

La normativa fiscal en vigor permite que los beneficios obtenidos en la enajenación de elementos de inmovilizado material, inmaterial y de participaciones en el capital de otras sociedades ajenos al grupo fiscal en los que se mantenga una participación superior o igual al 5%, otorguen un derecho a la deducción del 14,5% de los mismos, toda vez que el grupo reinvierta el importe global de la transmisión en elementos de las mismas características a los citados anteriormente. Dicha reinversión debe ser efectuada en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión, o en el año anterior a dicha fecha.

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

	Miles de Euros				
	2004	2005	2006	2007	2008
Renta acogida a deducción por reinversión	38.544	160.247	13.981	51.213	9.877
Necesidad de reinversión	103.709	209.727	46.642	283.835	33.515
Reinvertido por la Sociedad	103.709	209.727	46.642	283.835	33.515

Tal y como establece la normativa fiscal vigente, el acogimiento a las mencionadas deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante el plazo de 5 años, salvo nueva reinversión de los activos que incumplan dicho plazo dentro de los límites fijados por la normativa vigente. Al respecto, los Administradores de la Sociedad consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad o por el grupo fiscal al que pertenece, en su caso.

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 30 de junio de 2009 por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Pendientes de aplicación	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008	7.863	2015
Deducción por formación	2009	2	2024
Deducción por reinversión	2002	458	2012
	2003	3.316	2013
	2004	1.056	2014
	2005	92	2015
	2006	1.314	2016
	2007 (*)	7.274	2017
	2008	1.185	2018
	2009	1.080	
		43.666	

(*) Adicionalmente, la Sociedad tiene pendiente de aplicación la deducción por reinversión recibida de la sociedad dependiente Subirats-Coslada-Logística, S.L.U. (Notas 1 y 3) por importe de 9.043 miles de euros. La renta sujeta a reinversión es de 75.361 miles de euros con unas necesidades de inversión para su deducción de 159.500 miles de euros. Esta deducción no se ha registrado contablemente.

El balance de situación adjunto a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, recoge créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar por importe de 43.666 y 42.589 miles de euros.

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

Tal como se indica en la Nota 10, 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 descrita en la Nota 1.

El efecto impositivo se ha calculado, a 31 de diciembre de 2008, considerando una tasa del 30%.

Al 31 de diciembre de 2007, los impuestos diferidos de pasivo por este concepto ascendían a 115.079 miles de euros. Como consecuencia de la inscripción parcial de la fusión descrita en la Nota 1, el impuesto diferido descrito, así como la cuenta por cobrar avalada correspondiente a la diferencia entre el valor contable y fiscal de las aportaciones no dinerarias descrita en la Nota 10, se ha visto reducida en 48.127 miles de euros por efecto de la fusión comentada en la Nota 1. Adicionalmente, como consecuencia de la enajenación de determinados activos aportados en la mencionada aportación no dineraria y el devengo del Impuesto sobre Sociedades por la diferencia entre el valor contable y el valor fiscal de dichos activos, la Sociedad procedió a registrar un menor impuesto diferido por importe de 14.081 miles de euros durante el 2008, de los cuales la Sociedad tenía pendiente de cobro 8.130 miles de euros por ventas realizadas durante el mes de diciembre de 2008. A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 el saldo de impuestos diferidos por dicho concepto asciende a 52.727 y 52.871 miles de euros, respectivamente, y la cuenta por cobrar asciende a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 a 61.001 miles de euros.

Impuesto diferido de pasivo por plusvalías asignadas a activos y existencias -

El impuesto diferido correspondiente a las plusvalías asignadas a las existencias en la fusión de Grupo Inmocaral, S.A. con Inmobiliaria Colonial, S.A., se calculó a un tipo impositivo del 30%, sobre el 31,422% de las plusvalías totales asignables a las mencionadas existencias. 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.

Asimismo, el impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero (participación en la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L.), 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.

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales no registrados contablemente-

Al 31 de diciembre de 2008, la Dirección de la Sociedad reevaluó la recuperabilidad de los créditos fiscales, bien por impuestos diferidos de activo, bien por bases imponibles negativas, registrando en balance únicamente aquellos para los que su recuperabilidad es probable en un periodo razonable.

En este sentido, la Dirección de la Sociedad revirtió, durante el ejercicio 2008, el impuesto diferido de activo por deterioro del valor del fondo de comercio de la sociedad Riofisa, S.A.U., registrado en el ejercicio 2007 con cargo al epígrafe "Impuesto sobre sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por importe de 72.848 miles de euros, traspasando los 242.827 miles de euros de diferencia temporal a diferencia permanente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2008, la Sociedad no registró el crédito fiscal derivado de la pérdida por deterioro del fondo de comercio de la combinación de negocios de la sociedad Riofisa, S.A.U., registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias, por importe de 667.502 miles de euros, ajustando como diferencia permanente dicho importe. Dicho impacto supone un crédito fiscal no reconocido en el ejercicio 2008 de 200.251 miles de euros, que junto con los generados en el ejercicio 2007 totalizan 280.951 miles de euros.

Asimismo, la Sociedad no procedió al registro contable del crédito fiscal derivado del deterioro del valor y las pérdidas por enajenación de su participación en la sociedad FCC, por importe de 930.991 miles de euros, ajustando con carácter permanente la base imponible del impuesto dicho importe. El importe del crédito fiscal no reconocido asciende a 279.297 miles de euros.

La Sociedad tampoco registró el crédito fiscal derivado de la pérdida por deterioro del valor del fondo de comercio de la combinación de negocio con Inmobiliaria Colonial, S.A. por importe de 135.484 miles de euros, procediendo a ajustar con carácter permanente la base imponible del impuesto por dicho importe. El importe del crédito fiscal no reconocido asciende a 27.874 miles de euros.

Finalmente, la Sociedad tampoco se registró créditos por pérdidas a compensar provenientes de algunas de las sociedades fusionadas el 1 de enero de 2008 (Nota 1), en concreto, las sociedades Diagonal Les Punxes 2002, S.L., Inversiones Notenth, S.L. e Inversiones Tres Cantos, S.L., cuyos créditos fiscales generados hasta el 31 de diciembre de 2007 ascendían a 1.590 miles de euros.

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. (sociedad absorbida, Nota 1). La Sociedad firmó las actas en conformidad por un total de 296 miles de euros. La parte firmada en disconformidad asciende a 12,6 millones de euros, correspondiendo, fundamentalmente, a discrepancias con relación a las exenciones por reinversión en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la existencia de sentencias

favorables a la aplicabilidad de la exención en empresas inmobiliarias y en actos de naturaleza similar, apoya la posición de los Administradores y sus asesores, que consideran que los recursos planteados se resolverán favorablemente para la Sociedad.

Asimismo, a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 la Sociedad mantiene registrada una provisión por importe de 4,3 millones de euros en el epígrafe "Provisiones corrientes" del balance de situación adjunto, en cobertura de las contingencias que pudieran derivarse por las distintas interpretaciones de la normativa fiscal.

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.

20. Saldos con partes vinculadas

Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

30 de junio de 2009

	Miles de Euros					
	Cuentas a cobrar no corrientes (Nota 10)	Créditos concedidos corrientes	Cuentas a cobrar corrientes	Deudas por efecto impositivo corrientes	Préstamos recibidos corrientes	Cuentas a pagar corrientes
Torre Marenostrom, S.L.	-	14	-	-	-	-
Innocaral Servicios, S.A.U.	-	-	-	(26)	3.279	5.575
Riofisa, S.A.U.	61.983	-	-	6.995	-	-
Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U.	8.636	669	-	-	-	-
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U.	6.202	668	-	-	-	-
Gestiones empresariales Jarque, S.L.	-	281	-	-	-	-
Expo-An, S.A.	3.862	36	-	-	-	224
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A.U.	6.090	51	-	-	69	-
Grupo Portival, S.L.	37.064	-	-	-	157	-
Luis Manuel Portillo Muñoz	-	-	2.334	-	-	-
Total (*)	123.837	1.719	2.334	6.969	3.505	5.799

(*) Adicionalmente, la Sociedad mantiene cuentas a cobrar con las sociedades Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. por importe de 147.157 miles de euros que se encuentran totalmente deteriorados.

Ejercicio 2008

	Miles de Euros					
	Cuentas a cobrar no corrientes	Créditos concedidos corrientes	Cuentas a cobrar corrientes	Deudas por efecto impositivo corrientes	Préstamos recibidos corrientes	Cuentas a pagar corrientes
Torre Marenostrum, S.L.	-	14	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	-	-	(105)	-	1.950
Société Foncière Lyonnayse, S.A.	-	-	-	-	-	-
Riofisa, S.A.U.	-	-	60.731	5.896	-	-
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	-	-	5.260	-	-	-
Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U.	8.636	669	-	-	-	-
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U.	6.202	668	-	-	-	-
Gestiones empresariales Jarque, S.L.	-	281	-	-	-	-
Expo-An, S.A.	3.862	36	-	-	-	224
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A.U.	6.090	51	-	-	67	-
Grupo Portival, S.L.	37.054	-	-	-	155	-
Nozar, S.A.(*)	-	40.745	-	-	-	-
NZ Patrimonio, S.L.U (*)	-	26.425	-	-	-	-
Luis Manuel Portillo Muñoz	-	-	2.290	-	-	-
Total	61.844	68.889	68.281	5.791	222	2.174

(*)Cuentas a cobrar netas de provisión.

Con fecha 26 de julio de 2007, la Sociedad firmó un contrato de compraventa con NZ Patrimonio, S.L.U. de un inmueble sito en Madrid, por importe de 215.500 miles de euros, de los que la Sociedad entregó 10.500 miles de euros en concepto de anticipo, estando el resto del importe condicionado al cumplimiento de determinadas cláusulas suspensivas, entre las que se encontraba la aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU de Madrid", así como a la obtención de la licencia de gran establecimiento comercial. Asimismo, la Sociedad emitió varios pagarés por importe de 45 millones de euros, con vencimiento 31 de enero de 2008.

Adicionalmente, y con esa misma fecha, la Sociedad firmó un contrato de compraventa con Nozar, S.A. de unos terrenos sitos en Madrid, por importe de 75.000 miles de euros, de los que la Sociedad entregó 10.000 miles de euros en concepto de anticipo, estando el resto del importe condicionado al cumplimiento de determinadas cláusulas suspensivas, entre las que se encontraba la aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU de Madrid". Asimismo, la Sociedad emitió varios pagarés por importe conjunto de 65 millones de euros, con vencimiento 31 de enero de 2008.

Con fecha 31 de enero de 2008, y como consecuencia del incumplimiento de las condiciones suspensivas, la Sociedad decidió dar por resueltos los referidos contratos, solicitando a NZ Patrimonio, S.L.U. y Nozar, S.A., la devolución de los anticipos entregados, así como de los pagarés mencionados. La Sociedad firmó sendos contratos de reconocimiento de deuda con las mencionadas empresas por los importes totales adeudados, constituyendo una garantía real, mediante segunda hipoteca sobre el inmueble y los terrenos indicados por importes de 57.445 y 43.000 miles de euros, respectivamente. Asimismo, Nozar, S.A. aportó como garantía adicional la pignoración de las acciones representativas del 98,82% del capital social de la sociedad Boí Taüll, S.A. Dicha garantía está valorada a 30 de junio de 2009 en 33 millones de euros.

Con fecha 18 de febrero de 2009 la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. Dichas sociedades se comprometen a devolver las cantidades adeudadas antes del día 1 de septiembre de 2009 y aportan nuevas garantías a favor de la Sociedad, correspondientes a participaciones financieras en las sociedades Desarrollos Urbanísticos Loma del Rey, S.L., Sociedad de Gestión de Suelo El Pinar, S.L.,

Compañía Exploradora de Minas de Panticosa, S.A., Granja Ibérica Alcludia, S.L., Qualia Lacteos, S.L. y Desarrollos Urbanísticos Nozar Masaveu, S.L. valoradas en 22 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad deterioró 74.938 miles de euros de las cuentas a cobrar mantenidas, como consecuencia del deterioro de valor de las garantías inmobiliarias aportadas. En el presente ejercicio, la Sociedad ha deteriorado la totalidad del saldo de la deuda pendientes, registrando un deterioro adicional de 72.219 miles de euros.

Durante el ejercicio 2008, dicha deuda devengaba diariamente un tipo de interés simple del 6,25% anual. Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2009, la deuda devenga diariamente un interés del 7,25% anual.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene una posición financiera neta con La Caixa y Banco Popular por importe de 189.717 miles de euros y 91.896 miles de euros respectivamente, correspondientes al saldo de las obligaciones convertibles suscritas por cada uno de ellos (Nota 15) durante el ejercicio 2008. A 30 de junio de 2009 dichas obligaciones convertibles han incrementado de valor por el interés devengado durante el periodo de seis meses transcurrido y que suponen un total de 6.877 y 3.331 miles de euros, respectivamente.

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

Las retribuciones percibidas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y el ejercicio 2008 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Inmobiliaria Colonial, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2009	Ejercicio 2008
Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):	646	2.273
Dietas:	244	915
Dietas Consejeros	231	870
Dietas adicionales del Presidente	13	45
Remuneraciones fijas:	579	1.193
Retribución Consejeros	275	568
Retribución adicional del Presidente	125	259
Retribución adicional del Vicepresidente	-	-
Retribución adicional del Consejero Delegado	-	-
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	79	170
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	43	75
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	57	121
Total	1.469	4.381

Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	646	2.276
--	-----	-------

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

Adicionalmente, la Sociedad tiene contratado un seguro de Responsabilidad Civil que cubre al total de empleados de la compañía por importe a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 de 683 y 419 miles de euros.

Del total de las retribuciones a los consejeros del ejercicio 2008, los miembros del anterior Consejo de Administración, percibieron un total de 2.468 miles de euros en concepto de sueldos, dietas y otros conceptos, por importes de 1.698, 361 y 412 miles de euros.

La Sociedad registró una provisión por importe de 1,4 millones de euros en concepto de indemnización por cese de su anterior Consejero Delegado, Mariano de Miguel Velasco (Nota 16). Dicho importe se encuentra consignado.

Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, salvo un crédito concedido a Luis Manuel Portillo Muñoz, por importes de 2.334 y 2.290 miles de euros a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008.

Adicionalmente, varios Consejeros de la Sociedad podrían percibir una indemnización en el caso de extinción laboral por determinadas causas, esencialmente por despido improcedente y por cambio de control en el capital social de la Sociedad (Nota 16).

El Consejo de Administración está formado por 11 hombres tanto al 30 de junio de 2009 como al 31 de diciembre de 2008.

Retribución a la alta dirección-

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad. Las retribuciones devengadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 ascienden a 401 miles de euros en concepto de sueldos y salarios. A 31 de diciembre de 2008, las retribuciones devengadas ascendían a 2.274 miles de euros, correspondientes a sueldos y salarios e indemnizaciones por cese por importes de 1.492 y 792 miles de euros, respectivamente.

La alta dirección está formada por 1 hombre y 1 mujer al 30 de junio de 2009 y por 6 hombres y 1 mujer al 31 de diciembre de 2008.

22. Otra información

Personal

El número medio de personas empleadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y el ejercicio 2008, distribuido por categorías ha sido el siguiente:

30 de junio de 2009

Categoría profesional	Nº empleados	
	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	8	3
Técnicos titulados y Mandos intermedios	24	14
Administrativos	20	48
	52	65

Nota: no difiere significativamente de la plantilla al 30 de junio de 2009.

Ejercicio 2008

Categoría profesional	Nº empleados	
	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	5	1
Técnicos titulados y Mandos intermedios	21	14
Administrativos	26	52
	52	67

Nota: no difiere significativamente de la plantilla a cierre del ejercicio.

Honorarios de auditoría

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y el ejercicio 2008, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Categorías	Miles de euros					
	30 de junio de 2009			Ejercicio 2008		
	Auditoría de Cuentas	Otros servicios (*)	Total	Auditoría de Cuentas	Otros servicios (*)	Total
Auditor Principal	232	202	434	413	191	604
Otros auditores	-	100	100	-	2.594	2.594
TOTAL	232	302	534	413	2.785	3.198

(*) No se incluyen honorarios de asesoramiento fiscal.

Los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados por otros auditores durante el ejercicio 2008, correspondían principalmente a los honorarios satisfechos a *Deloitte & Touche Llp*.

Gestión del capital: Política y objetivos

La Sociedad gestiona su capital para asegurar que cada una de las sociedades filiales son capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximizan el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estrategia de la Sociedad durante el 2008 continuó invariable como la seguida en el ejercicio 2007 incidiendo en la focalización de mercados y productos que aporten valor a la compañía. En el ejercicio 2009, la Sociedad sigue con su estrategia de enfocar su actividad en el negocio de patrimonio.

La estructura de capital de la Sociedad incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias, caja y activos líquidos, detalladas en la presente nota así como en la Nota 17, y fondos propios, que incluye capital y reservas según lo comentado en la Nota 15.

La Unidad Corporativa, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital trimestralmente, así como el ratio de endeudamiento basado en la proporción de Deuda Neta sobre Patrimonio Neto y sobre el valor de los activos del Grupo "LTV".

El porcentaje de Patrimonio Neto de la Sociedad y sus filiales sobre el total de Endeudamiento Financiero neto (entendido como saldos dispuestos con entidades de crédito corrientes y no corrientes menos el efectivo y medios equivalentes) ha pasado del 22,74% a 31 de diciembre de 2008, al 22,03 % a 30 de junio de 2009.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 10). El balance de situación adjunto está referido 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 y la prima de emisión al 31 de diciembre de 2008 asciende a 3.494.006 miles de euros, las pérdidas consolidadas ascienden a 3.980.614 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 10.160.401 y 690.837 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el patrimonio neto consolidado recogía 1.310.797 miles de euros correspondientes a obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad. Por otro lado, el total de reservas consolidadas y la prima de emisión al 30 de junio de 2009 asciende a (589.374) miles de euros, las pérdidas consolidadas ascienden a 363.086 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 8.900.040 y 216.057 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el patrimonio neto consolidado recoge 1.358.314 miles de euros de obligaciones convertibles.

El presente ejemplar del balance de situación y sus notas explicativas de Inmobiliaria Colonial, S.A., correspondientes al 30 de junio de 2009, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del día 27 de julio de 2009, los cuales son firmados por los Consejeros, el resto visados por el Presidente y el Vicesecretario del Consejo.

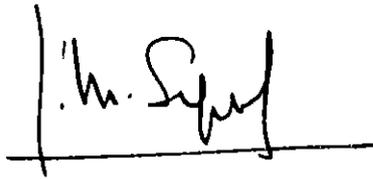
Barcelona, a 27 de julio de 2009



Fdo: D. Juan José Brugera Clavero



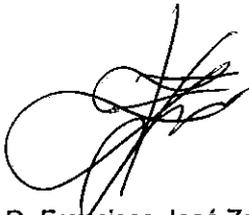
Fdo: D. Pedro Viñolas Serra



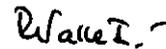
Fdo: D. José María Sagardoy Llonis López



Fdo: D. Manuel Fernando Menéndez



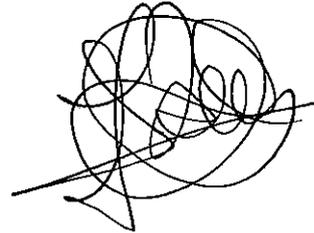
Fdo: D. Francisco José Zamorano Gómez Miranda



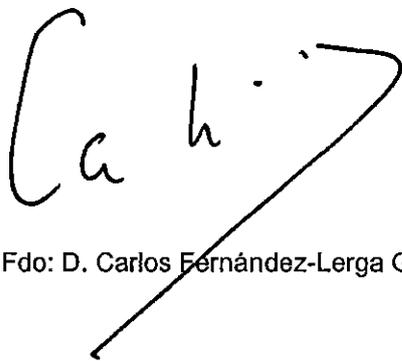
Fdo: D. Rafael Del Valle-Iturriaga



Fdo: D. Luis Antonio Delso Heras



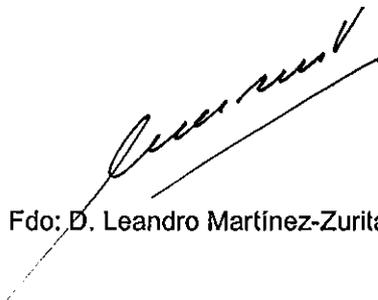
Fdo: D. Julián Zamora Saíz



Fdo: D. Carlos Fernández-Lerga Garralda



Fdo: D. Javier Iglesias de Ussel



Fdo: D. Leandro Martínez-Zurita Santos de Lamadrid