

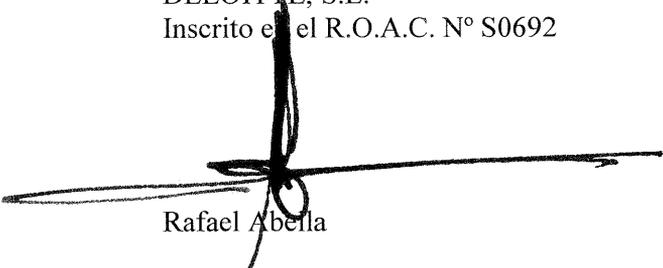
## INFORME DE AUDITORÍA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS COMPLETOS CONSOLIDADOS

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

1. Hemos auditado el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2013, el estado del resultado integral 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 las notas explicativas adjuntas 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), formulados por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A., sociedad dominante del Grupo. Como se indica en la nota 2.a de las notas explicativas adjuntas, los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. presentan los mencionados estados financieros 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. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los citados estados financieros incluidos en la información financiera semestral, en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de los citados estados financieros y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con las normas contables indicadas anteriormente que resultan de aplicación.
2. En nuestra opinión, 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 2013 y de los resultados consolidados de sus operaciones, y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al período semestral terminado en dicha fecha, de conformidad 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.
3. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.i de las notas explicativas adjuntas, en las que se indica que Inmobiliaria Colonial, S.A. ha iniciado conversaciones con sus principales bancos acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su endeudamiento y extender el vencimiento de su deuda, que se sitúa mayoritariamente en diciembre 2014 (véase Nota 15). En el marco de dicho proceso, los Administradores de la Sociedad Dominante están valorando diferentes alternativas que permitan optimizar la estructura de capital y financiera reduciendo el nivel de endeudamiento, entre ellas la posibilidad de aumentar el capital o de vender activos, incluida la venta total o parcial de su participación en SFL. Los acuerdos resultantes de este proceso podrían tener un impacto significativo en los estados financieros del Grupo Colonial.

4. El informe de gestión intermedio adjunto correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013 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 2013 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.  
Inscrito en el R.O.A.C. N° S0692



Rafael Abella

31 de julio de 2013

COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

Membre exercent:  
**DELOITTE, S.L.**

Any **2013** Núm. **20/13/11854**  
**IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR**

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

# **Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estados financieros intermedios  
consolidados y Notas explicativas a 30 de  
junio de 2013, elaboradas conforme a las  
Normas Internacionales de Información  
Financiera junto con el informe de Auditoría

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2013

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012
Fondo de comercio	7	120.000	120.000	Capital Social		225.919	225.918
Activos intangibles	-	1.892	1.498	Prima de emisión		109	102
Inmovilizado material	8	33.453	34.269	Reservas Sociedad Dominante		1.083.512	1.083.591
Inversiones inmobiliarias	9	4.901.883	4.782.137	Resultados negativos de ejercicios anteriores Sociedad Dominante		(837.243)	-
Activos financieros no corrientes	10	298.784	294.914	Reservas consolidadas		(193.660)	48.822
- Inversiones por el procedimiento de la participación		290.807	286.560	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(23.708)	(1.008)
- Otros activos financieros		7.977	8.354	Otros instrumentos de patrimonio		4.753	3.955
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	19	216.326	216.564	Valores propios		(60.368)	(60.047)
Otros activos no corrientes	11	30.659	30.663	Resultado del ejercicio		(307.988)	(1.129.005)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.602.997</b>	<b>5.480.045</b>	<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>(108.674)</b>	<b>172.328</b>
				<b>Intereses minoritarios</b>		<b>1.242.953</b>	<b>1.219.637</b>
				<b>PATRIMONIO NETO</b>	14	<b>1.134.279</b>	<b>1.391.965</b>
				Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15 y 16	2.393.145	2.587.495
				Emisión de obligaciones y valores similares	15	994.581	993.574
				Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	19	249.162	237.164
				Provisiones no corrientes	18	804	2.038
				Otros pasivos no corrientes	17	23.931	22.846
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.661.623</b>	<b>3.843.117</b>
Deudores comerciales y otros	12	64.860	48.607	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15 y 16	285.478	208.048
Activos financieros corrientes	13	10.725	13.168	Emisión de obligaciones y valores similares	15	10.640	13.619
Activos por impuestos	19	19.740	18.817	Acreedores comerciales	17	115.515	106.536
Efectivo y medios equivalentes	15	57.845	69.017	Pasivos por impuestos	19	25.605	34.068
Activos no corrientes mantenidos para la venta	25	1.068.841	1.623.806	Provisiones corrientes	18	2.524	316
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.222.011</b>	<b>1.773.415</b>	Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	25	1.589.344	1.655.791
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>6.825.008</b>	<b>7.253.460</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.029.106</b>	<b>2.018.378</b>
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.825.008</b>	<b>7.253.460</b>

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

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

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO INTERMEDIO DEL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2013

(Miles de Euros)

Estado del resultado integral	Nota	Junio 2013	Junio 2012
Importe neto de la cifra de negocios	21	106.607	112.105
Otros ingresos	21	2.032	2.757
Gastos de personal	21	(11.150)	(10.064)
Otros gastos de explotación	21	(18.806)	(18.085)
Amortizaciones		(688)	(661)
Variación neta de provisiones	21	431	5.815
Resultados netos por ventas de activos	21	(3.341)	-
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>75.085</b>	<b>91.867</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	21	33.995	55.566
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	21	(550)	(1.444)
Ingresos financieros	21	10.114	13.231
Resultado Sociedades por el procedimiento de la participación	10 y 21	11.583	9.310
Gastos financieros	21	(117.133)	(86.794)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	13 y 21	(2.505)	(13.566)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>10.589</b>	<b>68.170</b>
Impuesto sobre las ganancias	19	(18.779)	(7.316)
<b>Resultado consolidado neto de actividades continuadas</b>		<b>(8.190)</b>	<b>60.854</b>
Pérdida de actividades discontinuadas	25	(256.834)	(160.365)
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>(265.024)</b>	<b>(99.511)</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(307.988)	(178.145)
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	14	42.964	78.634
Resultado básico por acción (Euros)	5	(1,373)	(0,790)
Resultado diluido por acción (Euros)	5	(1,373)	(0,790)
<b>Otro resultado integral</b>			
<b>Resultado consolidado neto</b>		<b>(265.024)</b>	<b>(99.511)</b>
<b>Otras partidas del resultado integral registradas directamente en el patrimonio neto</b>		<b>23.310</b>	<b>8.600</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	16	25.995	(7.417)
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta	13	-	14.398
Otros resultados		-	689
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores		(2.685)	930
<b>Transferencias al resultado integral</b>		<b>10.368</b>	<b>(13.506)</b>
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	16	10.368	-
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta	13	-	(13.506)
<b>Resultado integral consolidado</b>		<b>(231.346)</b>	<b>(104.417)</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(281.489)	(180.967)
Resultado global atribuido a intereses minoritarios		50.143	76.550
Resultado integral básico por acción (Euros)		(1,255)	(0,802)
Resultado integral diluido por acción (Euros)		(1,255)	(0,802)

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado integral correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

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

**ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL  
30 DE JUNIO DE 2013**

(Miles de Euros)

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos ejercicios anteriores Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	Valores propios	Otros instrumentos de patrimonio	Resultado	Intereses minoritarios	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>14</b>	<b>225.918</b>	<b>93</b>	<b>1.065.456</b>	<b>-</b>	<b>49.421</b>	<b>2.467</b>	<b>(7.909)</b>	<b>(59.543)</b>	<b>2.445</b>	<b>14.914</b>	<b>1.037.761</b>	<b>2.331.023</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	689	(4.403)	892	-	-	(178.145)	76.550	(104.417)
Aumento de capital		-	9	(6)	-	-	-	-	-	(9)	-	-	(6)
Distribución de resultado 2011		-	-	18.287	-	(3.373)	-	-	-	-	(14.914)	(32.271)	(32.271)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	(55)	-	-	-	-	-	55	-	-	-
Cartera valores propios		-	-	-	-	(17)	-	-	(185)	-	-	(176)	(378)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	617	-	-	617
Variaciones de perímetro y otros		-	-	-	-	396	-	-	-	-	-	548	944
<b>Saldo a 30 de junio de 2012</b>	<b>14</b>	<b>225.918</b>	<b>102</b>	<b>1.083.682</b>	<b>-</b>	<b>47.116</b>	<b>(1.936)</b>	<b>(7.017)</b>	<b>(59.728)</b>	<b>3.108</b>	<b>(178.145)</b>	<b>1.082.412</b>	<b>2.195.512</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>14</b>	<b>225.918</b>	<b>102</b>	<b>1.083.591</b>	<b>-</b>	<b>48.822</b>	<b>(1.008)</b>	<b>-</b>	<b>(60.047)</b>	<b>3.955</b>	<b>(1.129.005)</b>	<b>1.219.637</b>	<b>1.391.965</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	-	-	-	26.499	-	-	-	(307.988)	50.143	(231.346)
Aumento de capital		-	1	7	(35)	-	-	-	-	(8)	-	-	(35)
Distribución de resultado 2012		-	-	-	(837.243)	(291.762)	-	-	-	-	1.129.005	(33.394)	(33.394)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	(44)	-	-	-	-	-	44	-	-	-
Cartera valores propios		-	-	-	-	-	-	-	(321)	-	-	(283)	(604)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-	-	762	-	128	890
Variaciones de perímetro y otros		-	-	-	-	49.280	(49.199)	-	-	-	-	6.722	6.803
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>14</b>	<b>225.919</b>	<b>109</b>	<b>1.083.512</b>	<b>(837.243)</b>	<b>(193.660)</b>	<b>(23.708)</b>	<b>-</b>	<b>(60.368)</b>	<b>4.753</b>	<b>(307.988)</b>	<b>1.242.953</b>	<b>1.134.279</b>

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL  
30 DE JUNIO DE 2013

Importes en miles de euros	Nota	Junio 2013	Junio 2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado de explotación		75.085	91.867
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		688	661
Variación de provisiones (neto) (+/-)	21	(431)	(5.815)
Otros	21	890	617
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	21	3.341	-
Resultado ajustado		79.573	87.330
Pagos por impuestos (-)		(1.023)	(7.290)
Dividendos recibidos de empresas asociadas (+)	10	9.067	1.275
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(16.526)	(9.182)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		3.686	14.456
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		(12.200)	(9.278)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>62.577</b>	<b>77.311</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(525)	(173)
Activos materiales	8	(114)	(15)
Inversiones inmobiliarias	9	(79.206)	(64.132)
Activos financieros		-	(757)
Participaciones, activos financieros y otros		(52.741)	-
		(132.586)	(65.077)
Desinversiones en (+)			
Activos materiales	8	-	23
Activos financieros	10	612	-
Inversiones inmobiliarias	9	305.180	-
		305.792	23
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>173.206</b>	<b>(65.054)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados (-)	14	(33.394)	(32.299)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(163.821)	(304.014)
Intereses pagados (+/-)		(79.462)	(74.337)
Operaciones con acciones propias (+/-)		(604)	199
		(277.281)	(410.451)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		30.423	363.642
Gastos asociados con ampliaciones de capital		(35)	(16)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(62)	1.350
		30.326	364.976
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>(246.955)</b>	<b>(45.475)</b>
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
<b>Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas</b>		<b>(11.172)</b>	<b>(33.218)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas</b>		<b>69.017</b>	<b>65.926</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>57.845</b>	<b>32.708</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		12.887	(12.516)
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		52.837	(292)
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(69.157)	(1.213)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	25	<b>(3.433)</b>	<b>(14.021)</b>

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2013.

## **Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes**

Notas explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013

### **1. Actividad del Grupo Colonial**

#### ***Actividad del Grupo***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados**

### ***a) Bases de presentación***

Los estados financieros intermedios consolidados de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes para el periodo terminado a 30 de junio de 2013, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial, han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 31 de julio de 2013.

Estos estados financieros intermedios consolidados 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, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Colonial a 30 de junio de 2013 y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el periodo de 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 intermedios consolidados del Grupo a 30 de junio de 2013, pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

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

### ***b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera***

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002

del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

*Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio*

Durante el ejercicio 2013 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios consolidados. Dichas normas son las siguientes:

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

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

#### *Normas e interpretaciones emitidas no vigentes*

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios consolidados, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>		<b>Aplicación Obligatoria en Ejercicios Iniciados a partir de</b>
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2015
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Sociedades de inversión: modificación NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a la NIC 36 Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Interpretación IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

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

(2) Actualizar el estado de su aprobación por la Unión Europea para la preparación de las cuentas anuales.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros intermedios consolidados del Grupo, salvo por lo mencionado a continuación.

La aplicación de la norma NIIF 11 implicará el registro de determinadas sociedades que se encuentran actualmente consolidadas por integración proporcional mediante el procedimiento de la participación (Nota 2.e). Ello supondrá la reclasificación de todos los activos y pasivos de cada una de las sociedades dependientes consolidadas previamente por integración proporcional a una participación registrada en el epígrafe “Activos financieros no corrientes – Inversiones por el procedimiento de la participación” del estado de situación financiera consolidado.

Las sociedades dependientes que se verán afectadas por la norma NIIF 11 serán las sociedades rumanas Goldale Real Estate S.R.L. y Masterange Immobiliare S.R.L., ambas registradas como mantenidas para la venta. El cambio normativo supondría una disminución del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, por importe de 8.224 miles de euros, y del epígrafe “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta”, por importe de 46 miles de euros.

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

#### **c) Moneda funcional**

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

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

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

- Principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.i).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4.m y 19)
- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Notas 4.a y 7).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.c).
- Las pérdidas por deterioro de determinadas existencias que se derivan de un menor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 4.s).
- Las provisiones relativas a los planes de pensiones de prestación definida en el Grupo SFL. Al cierre de cada ejercicio, el Grupo calcula la provisión necesaria para hacer frente a los planes de pensiones del Grupo SFL a partir del cálculo realizado por actuarios independientes.

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

#### **e) Principios de consolidación**

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

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

##### Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de

patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados integral consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013 se incluye en el Anexo I).

#### Integración proporcional:

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

#### Consolidación por el procedimiento de la participación:

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

8. Los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero (participaciones mantenidas por el subgrupo Riofisa en Bulgaria y Rumania) se convierten según los tipos de cambio vigentes en la fecha del estado de situación financiera consolidado. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del periodo, mientras que el resto de partidas de fondos propios se convierten aplicando el tipo de cambio histórico. Las diferencias de conversión que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos y gastos en el periodo en que se realiza o enajena la inversión.

**f) Variaciones en el perímetro de consolidación**

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

El efecto de esta variación en el perímetro de consolidación sobre los principales epígrafes del estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2013, ha sido el siguiente:

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

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

- Con fecha 1 de junio de 2012, los Consejos de Administración de SIIC de Paris, participada en un 29,99% por la sociedad dependiente SFL, y SIIC de Paris 8ème, sociedad participada de SIIC de Paris, aprobaron la fusión por absorción de la sociedad dependiente SIIC de Paris 8ème (sociedad absorbida), mediante la emisión de 531.858 nuevas acciones de SIIC de Paris que fueron íntegramente suscritas por los accionistas de la sociedad absorbida a excepción de SIIC de Paris. Tras la fusión anterior, la participación de SFL en SIIC de Paris se ha visto reducida al 29,63%.
- Con fecha 14 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente SC Parchar fue absorbida por la sociedad Parchamps, con efecto retroactivo a 1 de enero de 2012.
- Con fecha 26 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente SFL tomó el control de las sociedades SAS Parholding, SC Parchamps, SC Pargal y SC Parhaus, de las que, hasta la fecha, tenía el control conjunto junto con Prédica. La toma de control de dichas sociedades, se obtuvo como consecuencia del acuerdo de accionistas firmado con Prédica, mediante el cual SFL pasó a dirigir las políticas financieras y de operaciones de dichas sociedades. Dicho acuerdo es efectivo desde el 31 de diciembre de 2012. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2012 y al 30 de junio de 2013, dichas

sociedades se han integrado por el método de integración global, mientras que, al 30 de junio de 2012 se integraban por el método de integración proporcional.

En consecuencia, el estado de resultado integral al 30 de junio de 2013 recoge la totalidad de los resultados de dichas sociedades, mientras que el estado de resultado integral del semestre 2012 anterior recoge, únicamente, los resultados correspondientes al porcentaje de participación del Grupo Colonial. El efecto que esta variación en el perímetro de consolidación ha tenido sobre los principales epígrafes del estado de resultados integral consolidado al 30 de junio de 2013, ha sido el siguiente:

<b>Estado del resultado integral</b>	<b>Junio 2013</b>
Importe neto de la cifra de negocios	6.491
Otros ingresos	742
Otros gastos de explotación	(1.437)
Variación neta de provisiones	(16)
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>5.780</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	12.908
Ingresos financieros	9
Gastos financieros	(1.610)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>17.087</b>
Impuesto sobre las ganancias	(5.980)
<b>Resultado consolidado neto de actividades continuadas</b>	<b>11.107</b>
<b>Resultado consolidado neto</b>	<b>11.107</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	-
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	11.107

A 30 de junio de 2012 y 2013, las sociedades dependientes Asentia Invest, S.L.U., Asentia Gestión, S.L.U., Maud SAS (antes SB1 SAS), SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 están inactivas. Asimismo, y para ambas fechas, las sociedades Live in Spain, S.L. y Ariete, S.A. se encuentran en liquidación.

#### **g) Comparación de la información**

La información contenida en los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio 2013 se presenta a efectos comparativos con la información del periodo intermedio del ejercicio 2012.

#### **h) Estacionalidad de las transacciones**

El Grupo tiene como actividad principal la gestión de inmuebles de inversión y la promoción inmobiliaria (negocio patrimonial). 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.

#### ***i) Principio de empresa en funcionamiento***

Al 30 de junio de 2013 y al cierre del ejercicio 2012 anterior el Grupo Colonial ha incurrido en pérdidas significativas como consecuencia, principalmente, del deterioro de valor de los activos inmobiliarios del subgrupo Asentia Project (Nota 25), así como por la desactivación de créditos fiscales y el deterioro del fondo de comercio registrados durante el ejercicio 2012.

A consecuencia de ello, el patrimonio neto consolidado atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante es negativo por importe de 108.674 miles de euros. Sin embargo, el patrimonio neto de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 30 de junio de 2013 asciende a 371.922 miles de euros; siendo mayor que su cifra de capital social, no encontrándose por tanto incurso en causa de disolución o de reducción obligatoria de capital social.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2013 el fondo de maniobra consolidado es negativo por importe de 807.095 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado, en la formulación de los estados financieros intermedios consolidados, los siguientes aspectos:

- Los activos no corrientes mantenidos para la venta del subgrupo Asentia Project y los pasivos asociados generan un fondo de maniobra negativo de 599.973 miles de euros. Dichos pasivos netos tienen un recurso financiero limitado a Inmobiliaria Colonial (Nota 25), por lo que no se espera que supongan ningún desembolso para la Sociedad Dominante.
- El subgrupo SFL aporta un fondo de maniobra negativo de 180.806 miles de euros como consecuencia, principalmente, de las deudas con entidades de crédito con vencimiento en el corto plazo por importe de 191.141 miles de euros. En este sentido, el subgrupo SFL tiene concedida financiación bancaria no dispuesta por importe de 725.000 miles de euros, de los que 650.000 miles tienen vencimiento en el largo plazo.
- El presupuesto de tesorería de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes Abix Service, S.L.U. y Torre Marenostrum, S.A. permiten atender sus compromisos en el corto plazo.

Por último, Inmobiliaria Colonial, S.A. ha iniciado conversaciones con sus principales bancos acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su endeudamiento y extender el vencimiento de su deuda, que se sitúa mayoritariamente en diciembre 2014 (Nota 15). En el marco de dicho proceso, se están valorando diferentes opciones estratégicas que permitan optimizar la estructura de capital y financiera reduciendo el nivel de endeudamiento, entre ellas la venta de activos, incluida la venta total o parcial de su participación en SFL, o la posibilidad de realizar aumentos de capital, sin que, a la fecha de emisión de estas cuentas, se haya adoptado ninguna decisión firme al respecto.

Según se describe en la Nota 15, la deuda sindicada de la Sociedad Dominante se encuentra sujeta al cumplimiento de diversas ratios financieras. Al 30 de junio de 2013, dichas ratios financieras se cumplen. Asimismo, a la fecha actual la Sociedad Dominante no contempla el incumplimiento de ninguna de las ratios financieras durante el ejercicio 2013. En el caso de producirse, la gestión de cualquier incumplimiento quedaría enmarcada en las conversaciones que la Sociedad Dominante ha iniciado con sus principales entidades financieras acreedoras, ya que se prevé que el acuerdo final quede formalizado antes de finalizar este ejercicio.

### **3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios consolidados, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha realizado ninguna propuesta de distribución de resultados a 30 de junio de 2013, al tratarse de un periodo intermedio.

#### **4. Normas de valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados, 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 intermedios consolidados son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante llevan a cabo la comprobación del deterioro del valor de cada una de las UGEs al cierre de cada ejercicio, así como cuando existen indicios de que la unidad podría haberse deteriorado, comparando el importe en libros de la mencionada unidad generadora de efectivo, incluido el fondo de comercio, con el importe recuperable de dicha UGE. En la preparación de los estados financieros intermedios, la Sociedad Dominante utiliza el test de deterioro considerado en el cierre del ejercicio anterior siempre que no existan indicios de deterioro y se cumplan los requisitos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera para la utilización de los cálculos más recientes (NIC 36), entre los que se incluyen: que los activos y pasivos que componen la UGE sean significativamente los mismos que en el último cálculo, que el importe recuperable más reciente excediera el importe en libros y que, basándose en hechos y circunstancias ocurridos desde el cierre del ejercicio anterior, no se prevea deterioro adicional alguno del fondo de comercio al cierre del período intermedio.

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

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

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

#### **b) Inmovilizado material (Notas 8 y 25)**

##### *Inmuebles para uso propio*

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

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

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

##### *Otro inmovilizado*

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

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

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

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

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

### **c) Inversiones inmobiliarias (Notas 9 y 25)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Yields (%) – Oficinas</i>	30 de junio de 2012	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013
<b>Barcelona – Prime Yield</b>			
Cartera en explotación	6,11	6,36	6,39
Total cartera	6,12	6,36	6,39
<b>Madrid – Prime Yield</b>			
Cartera en explotación	6,09	6,31	6,30
Total cartera	6,08	6,27	6,32
<b>Paris – Prime Yield</b>			
Cartera en explotación	5,14	5,04	5,12
Total cartera	5,19	5,05	5,18

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2013					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
<b>Barcelona –</b>					
Cartera en explotación	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>Madrid –</b>					
Cartera en explotación	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>Paris –</b>					
Cartera en explotación	0,1	2,4	2,0	2,3	2,3
Total cartera	0,2	2,3	2,0	2,3	2,3

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

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2012					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
<b>Barcelona –</b>					
Cartera en explotación	-3,6	1,5	3,2	3,4	0,3
Total cartera	-3,6	1,5	3,2	3,4	0,3
<b>Madrid –</b>					
Cartera en explotación	-6,8	-4,2	4,3	10,4	5,7
Total cartera	-6,8	-4,2	4,3	10,4	5,7
<b>Paris –</b>					
Cartera en explotación	-3,6	0,0	2,5	1,2	1,2
Total cartera	-3,6	0,0	2,5	1,2	1,2

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013 y 2012, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2013	5.047.230	+263.458	-240.085
Diciembre 2012	5.243.469	+284.411	-255.472
Junio 2012	4.942.869	+246.085	-223.733

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

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2013 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	Capitalizado en el periodo	Tipo de interés medio
<b>Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012:</b>		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	438	3,33%
Subgrupo SFL	4.277	4,51%
<b>Total periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012:</b>	<b>4.715</b>	-
<b>Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013:</b>		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	28	3,23%
Subgrupo SFL	5.555	3,63%
<b>Total periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013:</b>	<b>5.583</b>	-

Los ingresos devengados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2013 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 112.105 y 106.607 miles de euros (Nota 21.a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" del estado de resultados integral consolidado adjunto.

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

#### *Bienes en régimen de arrendamiento financiero*

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales e inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendamiento. A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

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

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

#### **d) Deterioro del valor del inmovilizado material**

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

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

#### **e) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)**

*Activos financieros (Notas 10, 12 y 25)*

##### **Valoración inicial**

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

### **Clasificación y valoración posterior**

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

- Las participaciones valoradas mediante el método de participación se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición.
- Activos financieros destinados a la venta: se incluyen en este epígrafe, las inversiones en las que el Grupo no tiene influencia significativa o control, siendo valoradas a valor razonable, siendo éste el valor de mercado o un valor calculado utilizando métodos de valoración como el análisis de flujos de caja descontados. Cuando no es posible la determinación del valor razonable, se valoran a coste amortizado.

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

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

### *Pasivos financieros (Notas 15 y 25)*

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

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

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

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

**f) Deudores (Notas 12 y 25)**

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados.

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

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

**h) Instrumentos de patrimonio propio (Nota 14)**

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

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de los estados financieros intermedios consolidadas, diferencian entre:

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

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

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

## **j) Prestaciones a los empleados**

### *Indemnizaciones por cese*

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, no existe registrada provisión alguna por este concepto.

### *Compromisos por pensiones*

El subgrupo SFL mantiene a 30 de junio de 2013, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultados integral consolidado 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 2013, el importe total reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto por dicho concepto asciende a 915 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, dicho importe ascendía a 1.043 miles de euros.

### *Pagos basados en acciones*

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

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

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

## **k) Instrumentos financieros derivados (Notas 16 y 25)**

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

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros" del Patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados al estado de resultados integral consolidado. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la

parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en el estado de resultados integral consolidado.

- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en el estado de resultados integral consolidado.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en Patrimonio Neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere al estado de resultados integral consolidado del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

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

#### ***l) Corriente / no corriente***

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

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

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

#### ***m) Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)***

##### *Régimen general*

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

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

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

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

#### *Régimen SIIC – Subgrupo SFL*

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

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, el estado de situación financiera consolidado adjunto, recoge un impuesto diferido por este concepto por importe de 20.896 miles de euros.

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

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

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

El cálculo del resto de los impuestos diferidos, tanto activos como pasivos asociados a inmuebles 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 ha registrado durante los últimos ejercicios pérdidas significativas consecuencia directa de la caída de valor de los activos inmobiliarios, estimada a partir de valoraciones de terceros independientes, así como por el saneamiento de los fondos de comercio mantenidos en las participaciones financieras en Riofisa y FCC y del fondo de comercio registrado en el estado de situación financiera consolidado adjunto.

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

**n) Ingresos y gastos (Notas 21 y 25)**

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

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

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

#### *Arrendamientos operativos*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 30 de junio de 2012 y 2013, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos, excepto por los arrendamientos financieros descritos en la Nota 9.

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

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

#### **o) Costes por intereses**

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

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

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

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

#### **q) Costes repercutidos a arrendatarios**

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2012 y 2013 ha ascendido a 19.582 y 21.410 miles de euros, respectivamente, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultados integral consolidado.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2012 y 2013, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" del estado de resultados integral consolidado adjunto,

ascienden a 33.384 y 32.944 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

**r) Transacciones con vinculadas**

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

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

**s.1) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

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

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

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

**s.2) Operaciones discontinuadas**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 30 de junio de 2013, la Sociedad Dominante ha considerado su participación en la sociedad Asentia Project, S.L.U. como una actividad mantenida para la venta y la actividad correspondiente al segmento de suelo y promoción como una actividad discontinuada.

A continuación se detallan las normas de valoración específicas correspondientes a masas patrimoniales que afectan únicamente a las actividades discontinuadas. Para el resto de epígrafes del estado de situación financiera y del estado de resultado integral de las actividades discontinuadas se han aplicado las normas de valoración generales del Grupo Colonial descritas en esta Nota.

#### *Inmovilizado Concesional*

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

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

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

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

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

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

Asimismo, de acuerdo con la NIC 37, la sociedad dependiente Necsa registró como mayor valor del activo concesional, el valor actual del coste estimado futuro de los gastos a que deberá de hacer frente para la

entrega de las distintas concesiones en adecuadas condiciones una vez finalice el período de concesión. El valor actual del mencionado importe ascendió a 8.960 miles de euros.

#### *Existencias*

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

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2013 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	Capitalizado en el periodo	Tipo de interés medio
<b>Periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2012:</b>		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	2.991	4,26%
<b>Total ejercicio 2012:</b>	<b>2.991</b>	-
<b>Periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2013:</b>		
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	3.961	5,44%
<b>Total ejercicio 2013:</b>	<b>3.961</b>	-

#### *Corriente/no corriente*

Se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento inferior o igual a un año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho periodo, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifica como activos corrientes, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal del subgrupo de suelo y promoción, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si el subgrupo Asentia Project dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquellos relacionado con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas previstas se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

#### **5. Resultado por acción**

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

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

Con fechas 28 de julio de 2010 y 25 de enero de 2011, la Sociedad Dominante formalizó las escrituras públicas relativas a los *warrants* relacionados con las financiaciones de Asentia Project, S.L.U. y Abix, S.L.U. (Nota 15), por importes de 275.000 y 23.333 miles de euros, respectivamente. A 30 de junio de 2013, no se cumplen las circunstancias establecidas para la ejecución de los *warrants* por parte de sus tenedores y por tanto, no se ha tenido en cuenta su efecto dilutivo.

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2013	30 de junio de 2012
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:</b>		
- procedente de actividades continuadas	(307.988)	(178.145)
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 25)	(63.551)	(21.240)
	(244.437)	(156.905)
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	224.209	225.535
Número de acciones ordinarias potenciales por conversión de obligaciones (en miles) (Nota 14)	79	75
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias diluidas (en miles)	224.209	225.535
	Euros	Euros
<b>Resultado básico por acción:</b>	(1,373)	(0,790)
- procedente de actividades continuadas	(0,283)	(0,094)
- procedente de actividades discontinuadas	(1,090)	(0,696)
<b>Resultado diluido por acción:</b>	(1,373)	(0,790)
- procedente de actividades continuadas	(0,283)	(0,094)
- procedente de actividades discontinuadas	(1,090)	(0,696)

A efectos informativos, la conversión de los *warrants* a 30 de junio de 2013, tomando como precio de ejercicio 12 euros por acción, supondría la creación de 24.861 miles de acciones. El número promedio de acciones ordinarias diluido incluido el efecto de conversión de los *warrants* desde el 1 de enero de 2013 alcanzaría las 249.070 miles de acciones, situándose el resultado diluido por acción en 1,237 euros de pérdidas.

## **6. Información financiera por segmentos**

### **Criterios de segmentación**

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Colonial en vigor a 30 de junio de 2013 y que se ha utilizado por la Dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

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

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

### **Bases y metodología de la información por segmentos de negocio**

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

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

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

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

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

### Información por segmentos 2013

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos	14.835	18.448	75.356	-	108.639	-	-	108.639
Cifra de negocios (Nota 21.a)	14.819	17.154	74.634	-	106.607	-	-	106.607
Otros ingresos (Nota 21.b)	16	1.294	722	-	2.032	-	-	2.032
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 21.f)	(267)	(892)	(2.182)	-	(3.341)	-	-	(3.341)
Beneficio / (Pérdida) de Explotación	10.685	16.744	66.572	(62)	93.938	-	(18.853)	75.085
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(26.119)	(21.753)	81.644	222	33.995	-	-	33.995
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	-	-	-	-	-	-	(550)	(550)
Resultado financiero (Nota 21.g)	-	-	-	-	-	-	(97.941)	(97.941)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	10.589	10.589
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	-	-	-	-	-	-	(8.190)	(8.190)
Resultado actividades Discontinuas (Nota 25)	-	(4.673)	-	(11.939)	(16.612)	(202.754)	(37.468)	(256.834)
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	-	(265.024)	(265.024)
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 21.i)	-	-	-	-	-	-	42.964	42.964
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(307.988)	(307.988)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2013, excepto por los comentado en la Nota 25 en relación a la reestructuración de la deuda financiera de Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
<b>Activo</b>								
Fondo de comercio (Nota 7)	-	-	120.000	-	120.000	-	-	120.000
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Nota 8 y Nota 9)	544.965	666.303	3.693.041	-	4.904.309	-	32.918	4.937.227
Activos financieros	8.868	(874)	863	-	8.857	-	67.690	76.547
Inversiones método participación (Nota 10)	-	-	290.807	-	290.807	-	-	290.807
Otros activos no corrientes	-	-	159	-	159	-	246.827	246.986
Deudores comerciales y otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	84.600	84.600
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 25)	17.860	50.455	-	11.155	79.470	989.371	-	1.068.841
<b>Total</b>	<b>571.693</b>	<b>715.884</b>	<b>4.104.870</b>	<b>11.155</b>	<b>5.403.602</b>	<b>989.371</b>	<b>432.035</b>	<b>6.825.008</b>

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
<b>Pasivo</b>								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	2.678.623	2.678.623
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	1.005.221	1.005.221
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	-	117.517	115.515
<b>Otra información</b>								
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	1.599	4.501	80.108	-	86.208	-	115	86.323

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
<b>Otra información</b>								
Amortizaciones	(1)	-	(215)	-	(216)	-	(472)	(688)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones	(62)	1.167	343	-	1.448	-	983	431
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(26.119)	(21.753)	81.645	222	33.995	-	-	33.995
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	-	-	-	-	-	-	(550)	(550)

**Información por segmentos 2012**

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	Paris	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos	15.324	22.210	74.571	-	112.105	-	2.757	114.862
Cifra de negocios (Nota 21.a)	15.324	22.210	74.571	-	112.105	-	-	112.105
Otros ingresos (Nota 21.b)	-	-	-	-	-	-	2.757	2.757
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 21.f)	-	-	-	-	-	-	-	-
Beneficio / (Pérdida) de explotación	13.285	18.518	66.500	-	98.303	-	(6.436)	91.867
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(21.867)	(59.180)	136.613	-	55.566	-	-	55.566
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	-	-	-	-	-	-	(1.444)	(1.444)
Resultado financiero (Nota 21.g)	-	-	-	-	-	-	(77.819)	(77.819)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	68.170	68.170
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	-	-	-	-	-	-	60.854	60.854
Resultado actividades Discontinuas (Nota 25)	-	(3.789)	-	(1.283)	(5.072)	(132.276)	(23.017)	(160.365)
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	-	-	(99.511)	(99.511)
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 21.i)	-	-	-	-	-	-	78.634	78.634
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(178.145)	(178.145)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2012.

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

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

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

	Miles de Euros							
	Patrimonio					Promociones y suelo	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
<b>Otra información</b>								
Amortizaciones	(6)	-	(215)	-	(221)	-	(439)	(660)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones	12	(1.271)	(10)	-	(1.269)	-	7.084	5.815
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 21.f)	(21.867)	(59.180)	136.613	-	55.566	-	-	55.566
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 21.e)	-	-	-	-	-	-	(1.444)	(1.444)

## **7. Fondo de comercio**

Los movimientos habidos en el epígrafe "Fondo de comercio" durante los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2012 y 2013, así como durante el segundo semestre del ejercicio 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otros	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>177.604</b>	<b>368</b>	<b>177.972</b>
Deterioro del valor de los activos	-	-	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2012</b>	<b>177.604</b>	<b>368</b>	<b>177.972</b>
Deterioro del valor de los activos	(57.604)	(368)	(57.972)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>120.000</b>	<b>-</b>	<b>120.000</b>
Deterioro del valor de los activos	-	-	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>120.000</b>	<b>-</b>	<b>120.000</b>

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2012, las hipótesis básicas de dichas proyecciones, que no han sido reestimadas a 30 de junio de 2013 (Nota 4.a), se detallan en la siguiente tabla:

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

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

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

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

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

La sensibilidad del importe del deterioro del fondo de comercio a variaciones en las tasas de descuento de +10 puntos básicos, así como del porcentaje de rotación y la rentabilidad de reinversión, no supone deterioro alguno del valor del fondo de comercio registrado se detalla en el siguiente cuadro:

	Millones de euros
Sensibilidad tasas de descuento (más 10 ppbb):	(47)
Sensibilidad % rotación (un 1% inferior):	(7)
Sensibilidad % rentabilidad reinversión (menos 10 ppbb):	(6)

Según se indica en la Nota 4.a, en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, se ha considerado el cálculo del test de deterioro realizado al cierre del ejercicio 2012.

## **8. Inmovilizado material**

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del "Inmovilizado material" durante los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2012 y 2013, así como durante el segundo semestre del ejercicio 2012, 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	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>43.095</b>	<b>(6.371)</b>	<b>(6.348)</b>	<b>10.375</b>	<b>(3.581)</b>	<b>53.470</b>	<b>(9.952)</b>	<b>(6.348)</b>	<b>37.170</b>
Adiciones o dotaciones	-	(166)	(1.444)	15	(383)	15	(549)	(1.444)	(1.978)
Trasposos	-	-	-	110	-	110	-	-	110
<b>Saldo a 30 de junio de 2012</b>	<b>43.095</b>	<b>(6.537)</b>	<b>(7.792)</b>	<b>10.500</b>	<b>(3.964)</b>	<b>53.595</b>	<b>(10.501)</b>	<b>(7.792)</b>	<b>35.302</b>
Adiciones o dotaciones	-	(160)	(507)	12	(381)	12	(541)	(507)	(1.036)
Retiros	-	-	-	(19)	15	(19)	15	-	(4)
Trasposos	-	-	-	7	-	7	-	-	7
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>43.095</b>	<b>(6.697)</b>	<b>(8.299)</b>	<b>10.500</b>	<b>(4.330)</b>	<b>53.595</b>	<b>(11.027)</b>	<b>(8.299)</b>	<b>34.269</b>
Adiciones o dotaciones	-	(152)	(550)	114	(405)	114	(557)	(550)	(993)
Retiros	-	-	-	(166)	166	(166)	166	-	-
Trasposos	-	-	-	177	-	177	-	-	177
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>43.095</b>	<b>(6.849)</b>	<b>(8.849)</b>	<b>10.625</b>	<b>(4.569)</b>	<b>53.720</b>	<b>(11.418)</b>	<b>(8.849)</b>	<b>33.453</b>

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 40, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".

A 30 de junio de 2013, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro del valor de los activos por importe de 550 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes. En el ejercicio 2012 se registró un deterioro de 1.951 miles de euros.

## **9. Inversiones inmobiliarias**

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2012 y 2013, así como durante el segundo semestre del ejercicio 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>4.296.800</b>	<b>320.459</b>	<b>854</b>	<b>4.618.113</b>
Adiciones	3.200	55.950	9.260	68.410
Retiros	-	(4)	-	(4)
Trasposos	97.633	(98.056)	-	(423)
Variaciones de valor (Nota 21.f)	73.296	(8.478)	-	64.818
<b>Saldo a 30 de junio de 2012</b>	<b>4.470.929</b>	<b>269.871</b>	<b>10.114</b>	<b>4.750.914</b>
Adiciones	1.837	84.795	(5.368)	81.264
Trasposos	(273.850)	29.727	-	(244.123)
Variaciones de perímetro (Nota 2.f)	257.043	1.564	-	258.607
Variaciones de valor	(64.687)	162	-	(64.525)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>4.391.272</b>	<b>386.119</b>	<b>4.746</b>	<b>4.782.137</b>
Adiciones	5.971	71.711	8.000	85.682
Retiros	-	(175)	(3.122)	(3.297)
Trasposos	29.411	(29.411)	-	-
Variaciones de valor (Nota 21.f)	42.377	(5.016)	-	37.361
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>4.469.031</b>	<b>423.228</b>	<b>9.624</b>	<b>4.901.883</b>

### Movimientos del ejercicio 2012

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

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

### Movimientos del primer semestre 2013

Las adiciones realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2013 corresponden, fundamentalmente a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 79.583 miles de euros. Por su parte, la Sociedad Dominante realizó inversiones por importe aproximado de 6.099 miles de euros.

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integral consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2013, por importes de 64.818 y 37.361 miles de euros (Nota 21.f),

respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2012 y 2013 (Nota 4.c).

#### Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

	Superficie total (m <sup>2</sup> ) inversiones inmobiliarias actividades continuadas					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012
Barcelona	254.123	252.868	36.741	59.778	290.864	312.646
Madrid	229.963	200.549	15.422	39.510	245.385	240.059
Resto España	458	78	-	-	458	78
París (*)	300.882	345.860	127.352	57.853	428.234	403.713
	<b>785.425</b>	<b>799.355</b>	<b>179.515</b>	<b>157.141</b>	<b>964.941</b>	<b>956.496</b>

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

A 30 de junio de 2013, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por importe de 633.298 miles de euros (Nota 15), sobre varios inmuebles con un valor neto contable al cierre del periodo de 1.267.841 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, los importes anteriores ascendían a 643.960 y 1.248.728 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, el préstamo sindicado de la Sociedad Dominante tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos de Inmobiliaria Colonial, S.A. por importe de 1.414.540 miles de euros (Nota 15).

Los principales bienes utilizados por el Grupo en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013 son los siguientes:

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

Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Miles de Euros		
			Valor neto contable del bien	Cuotas pendientes	
				No corriente	Corriente
Rives de Seine	12	12,2	47.809	-	47.809
Prony-Wagram	7	4,5	34.246	31.456	2.790
<b>Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 30 de junio de 2013 (Nota 15)</b>			<b>82.055</b>	<b>31.456</b>	<b>50.599</b>

### 10. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2012 y 2013, así como durante el segundo semestre del ejercicio 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo a 31 de diciembre de 2011	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 30 de junio de 2012
Inversiones por el procedimiento de la participación (Nota 2.e)	266.106	12.926	(4.516)	274.516
Participaciones en sociedades no Consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero (Nota 20)	80.000	-	-	80.000
Instrumentos financieros (Nota 16)	9.176	1.526	(2.806)	7.896
Depósitos y fianzas constituidos	7.607	793	(36)	8.364
Deterioro del valor	(81.071)	-	-	(81.071)
<b>Total</b>	<b>282.889</b>	<b>15.245</b>	<b>(7.358)</b>	<b>290.776</b>

	Miles de Euros			
	Saldo a 30 de junio de 2012	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 31 de diciembre de 2012
Inversiones por el procedimiento de la participación (Nota 2.e)	274.516	10.593	1.451	286.560
Participaciones en sociedades no Consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero (Nota 20)	80.000	-	-	80.000
Instrumentos financieros (Nota 16)	7.896	767	(5.579)	84
Depósitos y fianzas constituidos	8.364	152	(246)	8.270
Deterioro del valor	(81.071)	-	-	(81.071)
<b>Total</b>	<b>290.776</b>	<b>11.512</b>	<b>(4.374)</b>	<b>294.914</b>

	Miles de Euros			
	Saldo a 31 de diciembre de 2012	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 30 de junio de 2013
Inversiones por el procedimiento de la participación (Nota 2.e)	286.560	13.314	(9.067)	290.807
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero (Nota 20)	80.000	-	(80.000)	-
Instrumentos financieros (Nota 16)	84	235	-	319
Depósitos y fianzas constituidos	8.270	79	(691)	7.658
Deterioro del valor	(81.071)	-	80.000	(1.071)
<b>Total</b>	<b>294.914</b>	<b>13.628</b>	<b>(9.758)</b>	<b>298.784</b>

#### ***Inversiones por el procedimiento de la participación***

El movimiento habido en el epígrafe de "Inversiones por el procedimiento de la participación" durante los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2012 y 2013, así como durante el segundo semestre del ejercicio 2012, han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	SIIC de Paris, S.A.
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>266.106</b>
Adquisiciones o atribución de resultado	12.926
Variación de perímetro (Nota 2.f)	(3.241)
Enajenaciones o dividendos recibidos	(1.275)
<b>Saldo a 30 de junio de 2012</b>	<b>274.516</b>
Adquisiciones o atribución de resultado	9.711
Variación de perímetro (Nota 2.f)	4.123
Enajenaciones o dividendos recibidos	(1.790)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>286.560</b>
Adquisiciones o atribución de resultado	13.314
Enajenaciones o dividendos recibidos	(9.067)
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>290.807</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2013, el importe en libros de la participación mantenida en SIIC de Paris se ha visto incrementado en 13.314 miles de euros por la atribución del resultado correspondiente al porcentaje de participación mantenido por la sociedad dependiente SFL en dicha sociedad, de los cuales 11.583 miles de euros han sido registrados en el estado de resultados integral consolidado (Nota 21.g) y 1.731 miles de euros registrados directamente en el patrimonio neto del Grupo. Asimismo, se ha visto minorado en 9.067 miles de euros correspondientes al importe del dividendo percibido por SFL de SIIC de Paris.

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

A 31 de diciembre de 2012 y 30 de junio de 2013, las acciones de SIIC de Paris, S.A. poseídas por SFL ascienden a 12.769.538 acciones y representan el 29,63% del capital social de dicha sociedad.

A continuación se detallan las magnitudes financieras más relevantes de SIIC de Paris al 31 de diciembre de 2012, según la última información pública periódica emitida por la propia sociedad:

<i>(Información elaborada bajo criterios NIIF coste)</i>	Miles de Euros
	31 de diciembre de 2012
Total activo	1.298.137
Total patrimonio neto	726.492
Total pasivo corriente y no corriente	571.645
Importe neto de la cifra de negocio	74.051
Resultado del ejercicio	46.343

A 31 de diciembre de 2012, el valor neto de los activos publicado por la sociedad SIIC de Paris ascendía a 22,85 euros por acción.

#### ***Depósitos y fianzas constituidos***

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

#### **11. Otros activos no corrientes**

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

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

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, la cuenta por cobrar avalada asciende a 30.501 miles de euros, tras el deterioro registrado durante el ejercicio 2012 en el epígrafe “Variación neta de provisiones”.

#### **12. Deudores comerciales y otros**

La composición de este capítulo del activo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013
Clientes por ventas y prestación de servicios	53.859	52.783
Otros deudores	154.972	164.493
Deterioro del valor de créditos comerciales (Nota 21.e)	(160.674)	(156.544)
Otros activos corrientes	450	4.128
<b>Total deudores comerciales y otros</b>	<b>48.607</b>	<b>64.860</b>

### ***Clientes por ventas y prestación de servicios***

En el epígrafe “Clientes por ventas y prestación de servicios” se recogen las cantidades por cobrar de clientes, fundamentalmente del negocio de patrimonio del Grupo en Francia, con períodos de facturación trimestral o bimestral, no existiendo a 31 de diciembre de 2012 y 30 de junio de 2013 saldos vencidos significativos que no se encuentren provisionados.

### ***Otros deudores y deterioro del valor de créditos comerciales***

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

En la actualidad Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. se encuentran en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad de los créditos comerciales con las citadas sociedades.

## **13. Activos financieros corrientes**

En el epígrafe “Activos financieros corrientes” del estado de situación financiera consolidado recoge, fundamentalmente, la participación mantenida por la Sociedad Dominante en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC) representativa del 0,99% de su capital social, y que está considerada como un activo financiero disponible para la venta.

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, el importe de dicha participación asciende a 12.233 y 9.781 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2011, el importe reconocido directamente en el patrimonio neto como consecuencia de la evolución del valor razonable de las acciones mantenidas en FCC, era negativo por importe de 7.909 miles de euros. Durante el ejercicio 2012, el valor de la participación mantenida en FCC se redujo en 12.595 miles de euros adicionales de acuerdo con la cotización bursátil de dicha sociedad. Como consecuencia de ello, con fecha 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante registró el deterioro de valor acumulado de dicha participación, por importe de 20.504 miles de euros (12.614 miles de euros a 30 de junio de 2012), en el epígrafe “Resultado por deterioro del valor de los activos financieros” del estado de resultados integral consolidado adjunto, al considerar que se trataba de un deterioro de carácter permanente.

Durante el primer semestre de 2013, se ha registrado una disminución de valor de las acciones mantenidas en FCC por importe de 2.452 miles de euros, como consecuencia de la caída de la cotización registrada en los últimos meses (Nota 21.g).

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, las acciones de FCC se encuentran pignoradas como garantía del préstamo sindicado (Nota 15).

#### **14. Patrimonio Neto**

##### **Capital social**

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

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

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

En consecuencia, al 30 de junio de 2013, el capital social estaba representado por 225.918.690 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, son las siguientes:

31 de diciembre de 2012

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

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

30 de junio de 2013

	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>			
HM Treasury	-	19,992%	19,992%
Crédit Agricole, S.A.	-	19,683%	19,683%
Commerzbank, A.G.	-	14,932%	14,932%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L.	14,733%	-	14,733%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	5,787%	5,787%
The Goldman Sachs Group, Inc.	-	4,944%	4,944%
Banco Popular Español, S.A.	4,669%	-	4,669%

(\*) Información obtenida con fecha 30 de junio de 2013.

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

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

Asimismo, según se describe en la Nota 5, la Sociedad Dominante ha emitido *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por importe de 298.333 miles de euros (Nota 25), en garantía de deudas con entidades de crédito mantenidas por las sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. y Abix Service S.L.U.

### **Reserva Legal**

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

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

### **Reserva por fondo de comercio**

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

Asimismo, la normativa fiscal vigente determina que para que la dotación a la amortización fiscal del fondo de comercio sea deducible la Sociedad deberá proceder a dotar una reserva de carácter indisponible por el importe de dicha amortización. Las cantidades deducidas en ejercicios anteriores por dicho concepto han ascendido a 47.949 miles de euros, cantidad por la que la Sociedad Dominante tiene constituida una reserva indisponible.

### Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

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

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

	Miles de Euros		
	30 de junio de 2012	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013
Saldo inicial	2.467	(1.936)	(1.008)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(4.403)	928	26.499
Traspaso a reservas	-	-	(49.199)
<b>Saldo final</b>	<b>(1.936)</b>	<b>(1.008)</b>	<b>(23.708)</b>

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

Adicionalmente, como consecuencia de la subrogación por parte de la Sociedad Dominante del derivado mantenido por la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. en el marco de la reestructuración de su deuda (Nota 25), el Grupo ha traspasado al estado de resultados integral 10.638 miles de euros correspondientes al impacto registrado directamente en el patrimonio neto del Grupo a la fecha de la subrogación.

### **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 2012	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013
Nº de acciones	960.670	1.710.000	1.710.000
Valor contable (en miles de Euros)	37.446	38.280	38.280
% de participación	0,425%	0,757%	0,757%

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

### Acciones de SFL –

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

	30 de junio de 2012	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013
Nº de acciones	473.450	441.250	459.460
Valor contable (en miles de Euros)	22.282	21.767	22.088
% de participación	1,02%	0,95%	0,99%

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 la sociedad dependiente SFL ha adquirido 51.721 acciones por un importe conjunto de 1.990 miles de euros, y ha procedido a la enajenación de 33.511 acciones cuyo coste ha ascendido a 1.239 miles de euros, registrando un beneficio de 4 miles de euros.

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

A 30 de junio de 2013, el valor neto de los activos publicado por la sociedad dependiente SFL asciende a 45,9 euros por acción.

### Intereses minoritarios

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

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

	Miles de Euros			
	Torre Marenstrum, S.L.	Subgrupo SFL	Subgrupo Riofisa	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>21.041</b>	<b>996.207</b>	<b>20.513</b>	<b>1.037.761</b>
Resultado del ejercicio	785	81.309	(3.460)	<b>78.634</b>
Dividendos y otros	(1.205)	(30.718)	23	<b>(31.900)</b>
Instrumentos financieros	(10)	(2.074)	-	<b>(2.084)</b>
<b>Saldo a 30 de junio de 2012</b>	<b>20.611</b>	<b>1.044.724</b>	<b>17.077</b>	<b>1.082.412</b>
Resultado del ejercicio	(2.422)	66.776	(8.396)	<b>55.958</b>
Dividendos y otros	-	(16.954)	(49)	<b>(17.003)</b>
Variación de perímetro (Nota 2.f)	-	94.062	-	<b>94.062</b>
Instrumentos financieros	28	4.180	-	<b>4.208</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>18.217</b>	<b>1.192.788</b>	<b>8.632</b>	<b>1.219.637</b>
Resultado del ejercicio	(107)	55.468	(12.397)	<b>42.964</b>
Dividendos y otros	(631)	(31.920)	-	<b>(32.551)</b>
Variación de perímetro (Nota 2.f)	-	6.484	-	<b>6.484</b>
Instrumentos financieros	32	6.387	-	<b>6.419</b>
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>17.511</b>	<b>1.229.207</b>	<b>(3.765)</b>	<b>1.242.953</b>

El detalle de los conceptos incluidos en la línea de “Dividendos y otros” a 30 de junio de 2012 y 2013, así como a 31 de diciembre de 2012, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		
	30 de Junio de 2012	31 de diciembre de 2012	30 de Junio de 2013
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(29.656)	(45.029)	(29.656)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(1.411)	(1.411)	(3.107)
Dividendo pagado por Torre Marenstrum a minoritarios	(1.205)	(1.205)	(631)
Otros	372	(27)	843
<b>Total</b>	<b>(31.900)</b>	<b>(48.903)</b>	<b>(32.551)</b>

#### **Otros instrumentos de patrimonio: Obligaciones convertibles en acciones**

Como consecuencia de lo establecido en el acuerdo de reestructuración de 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante procedió a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante por importe de 1.310.797 miles de euros, correspondientes a 13.107.965 obligaciones convertibles, cuyo vencimiento se fijó en cinco años y seis meses desde la fecha de emisión, de las que, al 30 de junio de 2013, tras las conversiones efectuadas descritas en el apartado “Capital Social” de la presente Nota, se encuentran pendientes de conversión 15.184 obligaciones.

El detalle de los obligacionistas del tramo libre y los intereses devengados hasta el 30 de junio de 2012 y 2013, así como al 31 de diciembre de 2012, se muestran en los siguientes cuadros.

Tramo libre	Número de obligaciones pendientes	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados (Miles de euros)
30 de junio de 2012	15.245	1.818	55
31 de diciembre de 2012	15.245	1.928	1
30 de junio de 2013	15.184	1.921	44

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante resultarían 78.612 nuevas acciones.

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

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

#### **15. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros**

El detalle de las “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, por vencimientos, a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, es el siguiente:

	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	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Pólizas	41.277	-	-	-	-	-	-	41.277
- con terceros	23.624	-	-	-	-	-	-	23.624
- con vinculadas (Nota 23)	17.653	-	-	-	-	-	-	17.653
Préstamos	81.355	230.508	49.389	33.200	312.618	54.721	680.436	761.791
- con terceros	37.957	227.733	46.437	30.071	309.489	22.250	635.980	673.937
- con vinculadas (Nota 23)	43.398	2.775	2.952	3.129	3.129	32.471	44.456	87.854
Deuda subordinada	-	-	-	-	40.593	-	40.593	40.593
- con terceros	-	-	-	-	40.593	-	40.593	40.593
Préstamos sindicados	-	1.714.163	45.000	-	-	-	1.759.163	1.759.163
- con terceros	-	295.170	36.643	-	-	-	331.813	331.813
- con vinculadas (Nota 23)	-	1.418.993	8.357	-	-	-	1.427.350	1.427.350
Derechos en régimen de arrendamiento								
financiero (Nota 9)	56.458	2.790	2.790	27.271	-	-	32.851	89.309
- con terceros	43.041	2.790	2.790	27.271	-	-	32.851	75.892
- con vinculadas (Nota 23)	13.417	-	-	-	-	-	-	13.417
Intereses	19.951	-	-	-	5	-	5	19.956
- con terceros	4.469	-	-	-	5	-	5	4.474
- con vinculadas (Nota 23)	15.482	-	-	-	-	-	-	15.482
Gasto formalización deudas	(10.170)	(9.788)	(1.860)	(1.063)	(679)	(272)	(13.662)	(23.832)
- con terceros	(10.170)	(9.788)	(1.860)	(1.063)	(679)	(272)	(13.662)	(23.832)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>188.871</b>	<b>1.937.673</b>	<b>95.319</b>	<b>59.408</b>	<b>352.537</b>	<b>54.449</b>	<b>2.499.386</b>	<b>2.688.257</b>
- con terceros	<b>98.921</b>	<b>515.905</b>	<b>84.010</b>	<b>56.279</b>	<b>349.408</b>	<b>21.978</b>	<b>1.027.580</b>	<b>1.126.501</b>
- con vinculadas	<b>89.950</b>	<b>1.421.768</b>	<b>11.309</b>	<b>3.129</b>	<b>3.129</b>	<b>32.471</b>	<b>1.471.806</b>	<b>1.561.756</b>
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Cuenta corriente Washington Plaza	1.398	68.888	-	-	-	-	68.888	70.286
Valor mercado instrumentos financieros (Nota 16)	17.399	-	1.097	9.758	8.366	-	19.221	36.620
Otros pasivos financieros	380	-	-	-	-	-	-	380
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>19.177</b>	<b>68.888</b>	<b>1.097</b>	<b>9.758</b>	<b>8.366</b>	<b>-</b>	<b>88.109</b>	<b>107.286</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>208.048</b>	<b>2.006.561</b>	<b>96.416</b>	<b>69.166</b>	<b>360.903</b>	<b>54.449</b>	<b>2.587.495</b>	<b>2.795.543</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares:</b>								
Emisión de bonos SFL	-	-	-	500.000	500.000	-	1.000.000	1.000.000
Intereses	15.632	-	-	-	-	-	-	15.632
Gastos de formalización	(2.013)	(2.013)	(2.013)	(1.446)	(954)	-	(6.426)	(8.439)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>13.619</b>	<b>(2.013)</b>	<b>(2.013)</b>	<b>498.554</b>	<b>499.046</b>	<b>-</b>	<b>993.574</b>	<b>1.007.193</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>221.667</b>	<b>2.004.548</b>	<b>94.403</b>	<b>567.720</b>	<b>859.949</b>	<b>54.449</b>	<b>3.581.069</b>	<b>3.802.736</b>

	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	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Pólizas	22.942	-	-	-	-	-	-	22.942
- con terceros	5.537	-	-	-	-	-	-	5.537
- con vinculadas (Nota 23)	17.405	-	-	-	-	-	-	17.405
Préstamos	203.177	59.046	26.475	73.132	248.410	87.885	494.948	698.125
- con terceros	159.720	56.153	23.464	69.885	245.399	56.949	451.850	611.570
- con vinculadas (Nota 23)	43.457	2.893	3.011	3.247	3.011	30.936	43.098	86.555
Deuda subordinada	-	-	-	41.445	-	-	41.445	41.445
- con terceros	-	-	-	41.445	-	-	41.445	41.445
Préstamos sindicados	-	1.714.169	-	-	-	-	1.714.169	1.714.169
- con terceros	-	295.170	-	-	-	-	295.170	295.170
- con vinculadas (Nota 23)	-	1.418.999	-	-	-	-	1.418.999	1.418.999
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 9)	50.599	2.790	28.666	-	-	-	31.456	82.055
- con terceros	38.647	2.790	28.666	-	-	-	31.456	70.103
- con vinculadas (Nota 23)	11.952	-	-	-	-	-	-	11.952
Intereses	8.295	37.510	-	15	-	-	37.525	45.820
- con terceros	3.026	4.699	-	15	-	-	4.714	7.740
- con vinculadas (Nota 23)	5.269	32.811	-	-	-	-	32.811	38.080
Gasto formalización deudas	(10.034)	(5.817)	(1.347)	(966)	(513)	-	(8.643)	(18.677)
- con terceros	(10.034)	(5.817)	(1.347)	(966)	(513)	-	(8.643)	(18.677)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>274.979</b>	<b>1.807.698</b>	<b>53.794</b>	<b>113.626</b>	<b>247.897</b>	<b>87.885</b>	<b>2.310.900</b>	<b>2.585.879</b>
- con terceros	196.896	352.995	50.783	110.379	244.886	56.949	815.992	1.012.888
- con vinculadas	78.083	1.454.703	3.011	3.247	3.011	30.936	1.494.908	1.572.991
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	-	72.313	-	-	-	-	72.313	72.313
Valor de mercado instrumentos financieros (Nota 16)	10.119	-	-	-	8.068	1.864	9.932	20.051
Otros pasivos financieros	380	-	-	-	-	-	-	380
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>10.499</b>	<b>72.313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.068</b>	<b>1.864</b>	<b>82.245</b>	<b>92.744</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>	<b>285.478</b>	<b>1.880.011</b>	<b>53.794</b>	<b>113.626</b>	<b>255.965</b>	<b>89.749</b>	<b>2.393.145</b>	<b>2.678.623</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares:</b>								
Emisión de bonos SFL	-	-	500.000	-	500.000	-	1.000.000	1.000.000
Intereses	12.652	-	-	-	-	-	-	12.652
Gastos de formalización	(2.012)	(2.013)	(1.932)	(1.041)	(433)	-	(5.419)	(7.431)
<b>Total emisión de obligaciones y valores similares</b>	<b>10.640</b>	<b>(2.013)</b>	<b>498.068</b>	<b>(1.041)</b>	<b>499.567</b>	<b>-</b>	<b>994.581</b>	<b>1.005.221</b>
<b>Total al 30 de junio de 2013</b>	<b>296.118</b>	<b>1.877.998</b>	<b>551.862</b>	<b>112.585</b>	<b>755.532</b>	<b>89.750</b>	<b>3.387.726</b>	<b>3.683.844</b>

Las deudas con entidades financieras mantenidas por Grupo Colonial han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros. Asimismo, a 30 de junio de 2013, el valor de mercado de los bonos emitidos por SFL, que cotizan en el mercado secundario de Euronext Paris, es de 1.058.400 miles de euros.

### Préstamos sindicados

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2012		30 de junio de 2013	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Colonial -</i>					
Facility A – Tramo 1	Diciembre 2014	1.626.710	1.626.710	1.626.710	1.626.710
Facility A – Tramo 2	Diciembre 2014	87.900	87.900	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 Revolving (*)	Diciembre 2014	48.384	(447)	48.384	(441)
<b>Total financiación sindicada de Colonial</b>		<b>1.762.994</b>	<b>1.714.163</b>	<b>1.762.994</b>	<b>1.714.169</b>
<i>Financiación sindicada de SFL -</i>					
Póliza de crédito revolving BNP Paribas	Octubre 2014	300.000	-	300.000	-
Póliza de crédito revolving Natixis 2010	Diciembre 2015	350.000	45.000	350.000	-
<b>Total financiación sindicada de SFL</b>		<b>650.000</b>	<b>45.000</b>	<b>650.000</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>		<b>2.412.994</b>	<b>1.759.163</b>	<b>2.412.994</b>	<b>1.714.169</b>

(\*) A los efectos del cómputo del nominal dispuesto, la Sociedad Dominante presenta el importe dispuesto del tramo 3 Revolving del Facility A minorado por el saldo de la cuenta corriente restringida, por importe de 30.755 miles de euros a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012, respectivamente. El remanente a 30 de junio de 2013 por importe de 441 miles de euros, corresponde a los intereses generados por cuenta corriente, que la Sociedad Dominante ha clasificado como menos deuda con entidades financieras por su condición de cuenta restringida a dicha fecha. A 31 de diciembre de 2012, dicho importe ascendía a 447 miles de euros.

### Préstamo Sindicado de la Sociedad Dominante

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

1. Tramo A1: Deuda *senior* por importe de 1.650.012 miles de euros, garantizado mediante (i) garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios sitos en territorio español (Nota 9), (ii) garantía pignoratícia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad Dominante, (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad Dominante obtenidos de la venta de activos y (iv) garantía pignoratícia sobre las acciones mantenidas por la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente Torre Marenostrum. A 30 de junio de 2013, el importe de este tramo asciende a 1.626.710 miles de euros, tras amortizar 23.302 miles de euros durante el ejercicio 2012.
2. Tramo A2: Deuda por importe de 87.900 miles de euros con garantía de primer rango sobre el 2,1% y el 0,99% de las participaciones mantenidas por la Sociedad Dominante en SFL y FCC, respectivamente.
3. Tramo A3: Tramo Revolving con límite inicial de 62.966 miles de euros. A 30 de junio de 2013, el límite de dicho tramo asciende a 48.384 miles de euros, una vez reducida la amortización parcial realizada por Colonial durante el primer semestre del ejercicio 2012, por importe de 14.582 miles de euros.

euros. A 30 de junio de 2013, están dispuestos 30.755 miles de euros, que se encuentran depositados en garantía del préstamo sindicado.

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

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

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

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

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo con los bancos acreedores, mediante el cual se modifica dicha cláusula del préstamo sindicado, fijándose las siguientes condiciones a partir del 1 de enero de 2013, para los tramos dispuestos A1 y A3:

- En el caso que, con fecha 30 de junio de 2013, la Sociedad Dominante no haya amortizado anticipadamente un valor acumulado del 18%, el margen adicional aplicado sobre los tramos dispuestos A1 y A3, se situará en 450 puntos básicos, devengado a partir del 1 de enero de 2013. Con fecha 30 de junio de 2013, y dado que la Sociedad Dominante no ha realizado la amortización anticipada anterior, ésta ha procedido al registro de los correspondientes intereses, cuyo importe asciende a 37.500 miles de euros, los cuales serán capitalizados como mayor nominal de la deuda sindicada y no supondrán salida de caja en el corto plazo.
- Si con fecha 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante no ha amortizado anticipadamente un valor acumulado del 25%, el margen adicional aplicado sobre la totalidad de los tramos A1 y A3 será de 686 puntos básicos, devengado a partir del 1 de enero de 2013.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad Dominante ha iniciado conversaciones con sus principales bancos acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su apalancamiento y extender el vencimiento de su deuda, que se sitúa mayoritariamente en diciembre de 2014 (Nota 2.i).

#### *Otros compromisos y restricciones de la financiación sindicada Colonial*

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

- La Sociedad Dominante no podrá acordar o pagar dividendos, cargos u otros repartos, distribuir cualquier reserva por prima de emisión u honorarios de gestión, asesoramiento o cualquier honorario a los accionistas siempre que el LtV esté por encima del 50%.

- La Sociedad Dominante no podrá incurrir en endeudamiento financiero adicional.
- La Sociedad Dominante se asegurará de que no se produce un cambio de control en SFL.
- La Sociedad Dominante no podrá disponer de sus activos ni permitir que subsista cualquier tipo de garantía o carga adicional sobre éstos, salvo los expresamente previstos en el Acuerdo de Refinanciación.

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

Asimismo, el préstamo sindicado se encuentra garantizado mediante garantías hipotecarias sobre activos por importe de 1.414.540 miles de euros al 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012.

#### Cumplimiento de ratios financieras

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

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

Nota: Md€, miles de millones de euros.

El préstamo sindicado de la Sociedad Dominante contempla el cumplimiento de dos ratios financieras al 31 de diciembre y al 30 de junio de cada ejercicio durante la vigencia del contrato. Hasta el 30 de junio de 2013 ha cumplido con todas las ratios. A la fecha actual, la Sociedad Dominante no contempla el incumplimiento de ninguna de las ratios financieras durante el ejercicio 2013. En el caso de producirse, la gestión de cualquier incumplimiento quedaría enmarcada en las conversaciones que la Sociedad Dominante ha iniciado con sus principales entidades financieras acreedoras (Nota 2.i).

A 30 de junio de 2013 se cumplen todas las ratios financieras de los préstamos sindicados mantenidos por SFL.

## Préstamos

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial, adicionales a la financiación sindicada, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2012		30 de junio de 2013	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria – Patrimonio (Nota 9)	643.960	1.256.511	633.298	1.274.984
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 25)	8.006	26.792	20.517	26.463
	<b>651.966</b>	<b>1.283.303</b>	<b>653.815</b>	<b>1.301.447</b>

La Sociedad Dominante tiene préstamos por un importe total de 281.267 miles de euros, de los que, al 30 de junio de 2013, 81.948 miles de euros se encuentran registrados a corto plazo. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad Dominante está en conversaciones con las entidades de crédito con las que mantiene préstamos bilaterales, para extender los vencimientos y definir un nuevo calendario de pagos para las cuotas de amortización, con el fin de adecuar dichos vencimientos a las capacidad de generación de caja del inmueble en garantía. El presupuesto de tesorería del ejercicio 2013 de la Sociedad Dominante contempla fuentes de financiación suficientes para, en su caso, hacer frente al pago de dichas cuotas.

### *Cumplimiento de ratios financieras*

A 30 de junio de 2013, Grupo Colonial mantiene cinco préstamos, por importe total de 259.615 miles de euros (337.009 miles de euros al 31 de diciembre de 2012), sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A dicha fecha, se cumplían todas las ratios exigidas en dichos contratos de financiación, excepto por lo descrito en el párrafo siguiente.

El contrato de financiación de la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. incluye el cumplimiento de la ratio  $LtV \leq 85\%$  a partir del 31 de diciembre de 2011 con periodicidad semestral. A 30 de junio de 2013, la ratio se situaba por encima del 85%, por lo que en virtud de los acuerdos adquiridos en el contrato de financiación de dicho préstamo, la sociedad dependiente deberá amortizar parcialmente dicho préstamo hasta que dicha ratio se sitúe en los niveles exigidos en el acuerdo de financiación disponiendo para ello de un plazo máximo de 24 meses. Abix Service S.L.U. ha amortizado las cuotas de dicho préstamo, así como la carga financiera a partir de las rentas generadas por el inmueble de la sociedad dependiente Abix Service S.L.U., así como por las rentas generas por dos inmuebles de la Sociedad Dominante, en virtud de lo establecido en el contrato de financiación. El contrato establece también el cumplimiento de una ratio financiera, calculada como el cociente de los ingresos por alquileres del inmueble de la sociedad dependiente entre los costes financieros del préstamo y los importes del principal pagados en el periodo, la cual debe ser igual o superior a 1, a partir del 31 de diciembre de 2012. Con fecha 27 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Abix Service S.L.U. firmó con la entidad acreedora una carta que la exime del cumplimiento de dicha ratio financiera mientras la Sociedad Dominante siga aportando fondos para el pago de los intereses y de las amortizaciones parciales. Consecuentemente, a 30 de junio de 2013, el incumplimiento de dicha ratio no supone el vencimiento anticipado del préstamo.

### *Garantías entregadas*

Las garantías entregadas por la Sociedad Dominante son las siguientes:

- La Sociedad Dominante garantiza, mediante hipoteca de segundo rango sobre un activo en Madrid, y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, deudas del subgrupo cuya cabecera es Asentia Project, S.L.U. por importe de 54.993 miles de euros (Nota 25) más los intereses devengados y no liquidados por importe de 7.733 miles de euros.
- Las sociedades dependientes Asentia Project, S.L.U. y Abix Service, S.L.U. tienen deudas con entidades de crédito garantizadas mediante *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. por un importe máximo de 275.000 y 23.333 miles de euros, respectivamente, bajo determinadas condiciones (Nota 25).
- Según se indica en la Nota 25, y tras la reestructuración de la deuda de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., la Sociedad Dominante ha cancelado sus obligaciones de aportar fondos para cubrir las necesidades de tesorería de su sociedad dependiente en caso de producirse desviaciones en el proyecto inmobiliario de dicha sociedad.

#### **Emisión de deuda (bonos no convertibles)**

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

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

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

El importe de los intereses devengados y no pagados de las emisiones de bonos registrado en el estado de situación financiera consolidado a 30 de junio de 2013 asciende a 12.652 miles de euros.

#### **Deudas por arrendamientos financieros**

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

#### **Pólizas**

El Grupo mantiene pólizas con un límite conjunto de 22.942 miles de euros, que a 30 de junio de 2013 están totalmente dispuestas. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo. A 31 de diciembre de 2012, el límite en pólizas ascendía a 41.277 miles de euros y se encontraban totalmente dispuestas.

Asimismo, a 30 de junio de 2013, el Grupo mantiene una cuenta corriente con vencimiento 31 de diciembre de 2014 prestada a la sociedad del Grupo SCI Washington que devenga un interés de Euribor 3 meses más 60 puntos básicos, por importe 71.994 miles de euros, más 319 miles de euros de intereses devengados y no pagados. El importe de la cuenta corriente anteriormente citada a 31 de diciembre de 2012 ascendía a 70.286 miles de euros.

### **Efectivo y medios equivalentes**

Al 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 69.017 y 57.845 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 2.500 miles de euros, respectivamente.

### **Costes y comisiones del préstamo sindicado**

A 31 de diciembre 2012 y a 30 de junio de 2013, el importe registrado en el estado de resultados integral consolidado por el concepto anterior ascendió a 8.534 y 4.401 miles de euros, respectivamente.

### **Tipo de interés de financiación**

El tipo de interés de financiación del Grupo en sus actividades continuadas para el primer semestre del ejercicio 2013 ha sido del 3,51%, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se ha situado en el 3,66%. El *spread* de crédito medio del Grupo (incluyendo comisiones) para el primer semestre del ejercicio 2013 se ha situado en 217 puntos básicos sobre el Euribor.

El préstamo sindicado de la Sociedad Dominante contempla incentivos para alcanzar un LtV del 50%. En este sentido prevé amortizaciones parciales, que en caso de no producirse a partir del 30 de junio de 2013 generarán unos intereses adicionales de 450pb capitalizables sobre el nominal del préstamo, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2013. Dado que a 30 de junio de 2013 no se ha alcanzado el nivel de LtV mencionado, la Sociedad Dominante ha registrado dichos intereses, por importe de 37.500 miles de euros, que se capitalizarán como incremento de deuda financiera durante el segundo semestre del ejercicio 2013. A 30 de junio de 2013, el tipo resultante del 3,51% no incorpora el efecto de dichos intereses capitalizables.

A 30 de junio de 2013, los intereses devengados y no pagados ascienden a 45.820 miles de euros, de los cuales 37.500 miles de euros corresponden al margen adicional sobre el capital dispuesto de los tramos A1 y A3 devengado a partir de 1 de enero de 2013 y que se capitalizarán durante el ejercicio 2013 como mayor nominal de la deuda sindicada y no supondrá salida de caja en el corto plazo. A 31 de diciembre de 2012 los intereses devengados y no pagados ascendían a 35.588 miles de euros.

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

A 30 de junio de 2013, todas las deudas con entidades de crédito asociadas al grupo cuya sociedad cabecera es Asentia Project se encuentran registradas en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta" (Nota 4.s), por importe global de 1.484.436 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, el importe de las deudas anteriores ascendían a 1.506.192 miles de euros.

En consecuencia, a 30 de junio de 2013, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe global de 5.062.156 miles de euros, incluidas deudas con entidades de crédito, bonos no convertibles, gastos de formalización e intereses corridos. A 31 de diciembre de 2012, el importe global de dichas deudas se situaba en 5.201.642 miles de euros.

### **Gestión del capital: Política y objetivos -**

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

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

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

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

## **16. Instrumentos financieros derivados**

### ***Objetivo de la política de gestión de riesgos***

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

- Riesgo de tipo de interés: el Grupo tiene contratada la mayor parte de su deuda a tipos de interés variable, excepto los bonos emitidos a tipo fijo por la sociedad dependiente SFL por importe de 1.000.000 miles de euros (Nota 15) y, por tanto, tiene indexado un 72% de su deuda a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se han aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda del Grupo existente a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, incluyendo los instrumentos financieros contratados, y se ha analizado el impacto antes de intereses minoritarios y su efecto fiscal en el estado de resultado integral consolidado y en el patrimonio neto del Grupo.

### **31 de diciembre de 2012**

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

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

**30 de junio de 2013**

Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Miles de Euros		% respecto al Gasto registrado
	Aumento / (Disminución)	Ingreso / (Gasto)	
	Impacto Patrimonio Neto	Impacto en estado de resultado integral	
-50pb	(4.957)	757	0,75%
-25pb	(2.525)	1.056	1,04%
+25pb	2.715	(1.338)	1,32%
+50pb	5.673	(2.683)	2,65%
+75pb	8.899	(4.034)	3,98%
+100pb	12.399	(5.390)	5,32%

En el ejercicio 2013 no se muestra la sensibilidad por variaciones negativas de 75 y 100 puntos básicos dado que los tipos de interés resultantes son negativos.

- **Riesgo de refinanciación:** la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- **Riesgos de contraparte:** el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- **Riesgo de liquidez:** la Sociedad Dominante culminó durante el ejercicio 2010 un nuevo acuerdo de refinanciación de su deuda. Dicho acuerdo tiene la finalidad de recapitalizar la Sociedad Dominante, reforzar su estructura financiera a largo plazo y garantizar el servicio de la deuda, así como reducir su endeudamiento. El acuerdo de refinanciación recoge un presupuesto de tesorería que permite el pago del servicio de la deuda, así como los costes de estructura vinculados a la actividad ordinaria de la Sociedad Dominante.
- **Riesgo de crédito:** la Sociedad Dominante analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

#### ***Instrumentos financieros derivados***

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés. En la siguiente tabla se detallan dichos instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013:

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

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Vanilla swap	Parhaus	Natixis	0,8825%	2017	24.525	(8)
Vanilla swap	Parchamps	Natixis	0,8825%	2017	9.065	(3)
Vanilla swap	Pargal	Natixis	0,8825%	2017	28.150	(9)
Vanilla swap	Parhaus	Nord/LB	0,8825%	2017	24.525	(8)
Vanilla swap	Parchamps	Nord/LB	0,8825%	2017	9.065	(3)
Vanilla swap	Pargal	Nord/LB	0,8825%	2017	28.150	(9)
Vanilla swap	Parhaus	Dekabank	0,8825%	2017	24.525	(8)
Vanilla swap	Parchamps	Dekabank	0,8825%	2017	9.065	(3)
Vanilla swap	Pargal	Dekabank	0,8825%	2017	28.150	(9)
Vanilla swap	SFL	RBS	3,89%	2013	28.600	(361)
Vanilla swap	SFL	RBS	3,89%	2013	12.200	(154)
Vanilla swap	Colonial	Deutsche Bank	3,715%	2013	400.000	(6.836)
Swap (step-up-amortizado)	Colonial	BBVA	3,30%	2018	140.252	(10.223)
CAP	Colonial	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	2
CAP	Colonial	CA-CIB	3,25%	2014	140.000	10
CAP	Colonial	CA-CIB	1,875%	2014	150.000	33
CAP	Colonial	Hypothekebank Frankfurt AG	2,50%	2014	150.000	17
CAP	Colonial	RBS	1,875%	2014	150.000	33
CAP	Colonial	RBS	2,50%	2014	250.000	31
CAP	Colonial	RBS	3,25%	2014	140.000	10
CAP	Colonial	Caixabank	2,50%	2014	100.000	11
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	140.000	10
CAP	Colonial	Caixabank	3,25%	2014	50.000	4
CAP	Abix	Caixabank	3,5%	2014	54.105	1
Vanilla swap	TorreMarenostrum	Caixabank	2,80%	2024	29.741	(2.262)
<b>Total a 30 de junio de 2013</b>					<b>2.150.118</b>	<b>(19.734)</b>
- con terceros					725.472	(17.119)
- con partes vinculadas (Nota 22)					1.424.646	(2.615)
- Coberturas tipo fijo a tipo variable					2.150.118	(19.734)
- Coberturas tipo variable a tipo fijo					-	-

Durante el primer semestre del ejercicio 2013, la Sociedad dependiente SFL ha cancelado anticipadamente tres swaps de tipos de interés con un nominal total de 250.000 miles de euros. En el ejercicio 2012 ya se cancelaron de forma anticipada ocho swaps de tipos de interés. La periodificación lineal del gasto financiero por la cancelación anticipada de estos once swaps de tipos de interés, ha tenido un impacto en la cuenta de resultados a 30 de junio de 2013 de 9.276 miles de euros de gasto financiero.

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

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

A 30 de junio de 2013, el 94% del nominal de la cartera de derivados del Grupo cumple con lo previsto en la norma IFRS 39, por lo que las diferencias de valoración de mercado (MtM) entre periodos se contabilizan en el patrimonio neto.

A 30 de junio de 2013, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ha ascendido a un saldo deudor de 23.708 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2012, el impacto registrado en patrimonio neto ascendió a 1.008 miles de euros de saldo deudor.

El impacto en el estado de resultado integral consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para el primer semestre de los ejercicios 2012 y 2013, a 7.081 y 8.414 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente (Nota 21.g), y corresponde principalmente a la filial de Francia.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 30 de junio de 2013.

A 30 de junio de 2013, el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 19.734 miles de euros de pasivo financiero, incluyendo 441 miles de euros de cupón corrido a pagar y 31 miles de euros de riesgo de crédito. Del importe total de la valoración, 318 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados con posición final deudora (Nota 10), mientras que 20.052 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados con posición acreedora (Nota 15). Asimismo, del importe total de las valoraciones, 2.615 miles de euros corresponden a derivados contratados con sociedades vinculadas (Nota 23). El valor de mercado de los instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2012 ascendía a 36.535 miles de euros.

A 30 de junio de 2013, el nominal contratado de coberturas de tipo de interés asciende a 2.150.118 miles de euros. El porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 88% considerando las emisiones de obligaciones de SFL, por importe de 1.000.000 miles de euros.

El ratio de cobertura efectivo al cierre del primer semestre de 2013 (cobertura entre deuda a tipo variable) se sitúa en el 84% (90% en España y 53% en Francia).

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

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

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

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

## **17. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes**

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

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2012		30 de junio de 2013	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.841	-	29.426	-
Anticipos	15.978	-	15.112	-
Acreedores por compra de inmuebles	58.932	-	56.800	-
Fianzas y depósitos recibidos	1.515	22.696	1.315	23.731
Deudas con la Seguridad Social	2.034	-	1.256	-
Ingresos anticipados	8.623	-	8.934	-
Otros acreedores y pasivos	3.613	150	2.672	200
<b>Total</b>	<b>106.536</b>	<b>22.846</b>	<b>115.515</b>	<b>23.931</b>

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Acreedores comerciales" recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados, correspondientes al segmento patrimonial y a la unidad corporativa.

A 30 de junio de 2013, el epígrafe del "Acreedores por compra de inmuebles" recoge las deudas derivadas de las adquisiciones de diversos inmuebles de la sociedad dependiente SFL (Champs-Élysées, 82-88 y 90 y Quai Le Gallo, 46), por importe de 35.001 miles de euros, así como el importe pendiente de desembolso de la adquisición de Francisco Silvela (Nota 20) por la Sociedad Dominante, por importe de 21.799 miles de euros.

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

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

## **18. Provisiones**

El movimiento para los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2012 y 2013, así como a 31 de diciembre de 2012, del epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Provisiones" y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Provisiones no corrientes			Provisiones corrientes
	Provisión para impuestos	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>2.502</b>	<b>845</b>	<b>7.031</b>	<b>111</b>
Adiciones	435	194	-	-
Retiros	(1.930)	-	(7.000)	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2012</b>	<b>1.007</b>	<b>1.039</b>	<b>31</b>	<b>111</b>
Adiciones	(39)	46	-	205
Retiros	-	(46)	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>968</b>	<b>1.039</b>	<b>31</b>	<b>316</b>
Adiciones	-	-	21	2.208
Retiros	(968)	(287)	-	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>-</b>	<b>752</b>	<b>52</b>	<b>2.524</b>

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

## 19. Situación fiscal

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

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

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

	Miles de Euros			
	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	69	1.810	-	-
Hacienda Pública, deudora por impuestos diferidos de activo	2.297	-	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	16.451	17.930	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-	216.564	216.326
<b>Total saldos deudores</b>	<b>18.817</b>	<b>19.740</b>	<b>216.564</b>	<b>216.326</b>

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	407	1.161	-	-
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	8.142	10.417	-	-
Hacienda Pública, acreedora por "exit tax" (Grupo SFL)	1.968	-	1.717	1.753
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.232	2.466	-	-
Hacienda Pública, acreedora por aplazamientos	22.319	11.561	9.588	12.274
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	225.859	235.135
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>34.068</b>	<b>25.605</b>	<b>237.164</b>	<b>249.162</b>

#### Impuesto de sociedades

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" del estado de resultado global para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Junio 2012	Junio 2013
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(1.719)	(7.340)(*)
Variación por impuestos anticipados y diferidos, así como deducciones y bonificaciones	(4.665)	(11.368)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>(6.302)</b>	<b>(18.698)</b>
- De actividades continuadas:	(7.316)	(18.779)
- De actividades discontinuadas (Nota 25):	1.014	81

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

	Miles de Euros			Efecto impositivo – a la tasa nacional 30% (*)
	Actividades continuadas	Actividades discontinuadas	Total	
Resultado antes de impuestos	10.589	(256.912)	(246.323)	73.897
Efecto de los ajustes a la base correspondientes a Francia (efecto SIIC 4 y ajustes en la base fiscal)	(99.571)	-	(99.571)	29.871
Efectos de los ajustes a la base correspondientes a las sociedades españolas y créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	146.085	256.642	402.727	(120.818)
<b>Impuesto sobre las ganancias previo (Base)</b>	<b>57.103</b>	<b>(270)</b>	<b>56.833</b>	<b>(17.050)</b>
Otros				(1.648)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>				<b>(18.698)</b>

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

	Miles de Euros	
	Junio 2012	Junio 2013
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	(176.957)	(225.263)
Diferencias permanentes	(190.524)	(130.325)
Diferencias temporales	175.376	165.208
<b>Base imponible agregada antes de compensación de bases imponibles negativas</b>	<b>(192.105)</b>	<b>(190.380)</b>
Compensación bases imponibles negativas	(421)	-
<b>Base imponible agregada</b>	<b>(192.526)</b>	<b>(190.380)</b>
Base imponible registrada	7.190	17.337
Base imponible no registrada	(199.716)	(207.717)

A 30 de junio de 2013, las diferencias permanentes registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4.m), por importe de 99.570 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que ha supuesto un ajuste negativo de 29.180 miles de euros de diferencia permanente negativa.

A 30 de junio de 2012, las diferencias permanentes registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4.m), por importe de 164.428 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que ha supuesto un ajuste negativo de 25.482 miles de euros de diferencia permanente negativa.

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

*Activos por impuestos diferidos –*

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

Activos por impuestos diferidos	Miles de Euros				
	Registrados contablemente				
	31 de diciembre de 2012	Altas	Bajas	Traslados	30 de junio de 2013
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	157.296	-	-	1.183	158.479
Valoración instrumentos financieros	7.471	-	(2.685)	-	4.786
Deterioro por valoración de activos	51.797	20	-	1.244	53.061
	<b>216.564</b>	<b>20</b>	<b>(2.685)</b>	<b>2.427</b>	<b>216.326</b>

*Diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –*

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los dieciocho ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El estado de situación financiera consolidado a 30 de junio de 2013 recoge el efecto de la activación

de los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas por importe de 158.479 miles de euros registrados en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos y no corrientes".

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

Ejercicio	Miles de Euros		Último ejercicio de compensación
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo	
1995	-	822	2.013
1997	-	295	2.015
1999	-	1	2.017
2000	12.979	1	2.018
2001	5.470	-	2.019
2002	1	16	2.020
2003	141	336	2.021
2004	38.516	113	2.022
2005	38	552	2.023
2006	25.215	110	2.024
2007	356.280	2.367	2.025
2008	1.291.596	4.721	2.026
2009	974.354	9.806	2.027
2010	806.800	5.718	2.028
2011	490.356	10.526	2.029
2012	906.583	28.587	2.030
<b>Total</b>	<b>4.908.329</b>	<b>63.971</b>	

Tal y como se ha indicado anteriormente, determinadas sociedades del Grupo forman parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación fiscal son eliminadas del agregado de bases imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal. En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre el agregado de bases imponibles negativas individuales y la base imponible negativa consolidada del ejercicio 2012, resultante de aplicar los ajustes anteriores a las sociedades que integran el grupo de consolidación fiscal:

	Miles de Euros	
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo
<b>Agregado de bases imponibles negativas individuales:</b>	<b>4.908.329</b>	<b>63.971</b>
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(579.023)	-
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.940)	-
<b>Total bases imponibles negativas</b>	<b>4.319.366</b>	<b>63.971</b>
Registradas contablemente:	522.261	4.545
- <i>actividades continuadas</i>	524.321	-
- <i>actividades discontinuadas</i>	(2.060)	4.545
No registradas contablemente:	3.797.105	59.426
- <i>actividades continuadas</i>	2.888.889	-
- <i>actividades discontinuadas</i>	908.216	59.426

#### *Recuperación de los créditos fiscales activados -*

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

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

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

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

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

	Millones de Euros
Rentas (1% inferiores a las consideradas)	(3)
% de Ocupación (1% inferior al considerado)	(5)

Al 30 de junio de 2013 se estima que las hipótesis consideradas en el plan de negocio del ejercicio anterior, se ajustan a la situación actual del Grupo Colonial.

*Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones*

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

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

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

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

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

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

La naturaleza e importe de las deducciones pendientes de aplicar a 30 de junio de 2013 por insuficiencia de cuota, por importe de 55.361 miles de euros, y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Importe	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008	8.612	2015
	2009	287	2016
	2010	273	2017
	2011	355	2018
	2012	333	2019
Deducción por formación	2008	1	2018
	2009	1	2019
	2010	1	2020
Deducción por reinversión	2002	458	2012
	2003	3.316	2013
	2004	1.056	2014
	2005	92	2015
	2006	1.314	2016
	2007	16.293	2017
	2008	1.185	2018
	2009	1.347	2019
	2010	381	2020
	2011	30	2021
			<b>55.361</b>

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

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros				30 de junio de 2013
	31 de diciembre de 2012	Altas	Bajas	Trasposos	
Revalorización de activos	146.889	13.137	-	(3.806)	156.220
Diferido aportación no dineraria (Nota 11)	49.923	-	(55)	-	49.868
SIIC – 4 (Nota 4.m)	20.896	-	-	-	20.896
Diferimiento por reinversión	8.151	-	-	-	8.151
	<b>225.859</b>	<b>13.137</b>	<b>(55)</b>	<b>(3.806)</b>	<b>235.135</b>

*Diferido de pasivo por revalorización de activos –*

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

#### *Diferido de pasivo por aportación no dineraria -*

Con fecha 29 de junio de 2007, varios accionistas de la Sociedad Dominante suscribieron la ampliación de capital realizada por ésta mediante aportaciones no dinerarias consistentes en activos inmobiliarios y participaciones financieras, acogiendo la aportación 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 (Nota 1).

Las aportaciones fueron realizadas a su valor de mercado por lo que se puso de manifiesto una diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados, diferencia 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. (Nota 11) y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del estado de situación financiera consolidado.

#### *Aplazamientos con la administración pública -*

A 30 de junio de 2013, la Sociedad Dominante tiene los siguientes aplazamientos con la Administración pública:

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

La distribución de los pagos pendientes derivados de los aplazamientos anteriores por vencimiento, sin incluir intereses, a 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013 se detallan a continuación:

**31 de diciembre de 2012**

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

**30 de junio de 2013**

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	1.236	1.237	1.237	-	-	2.474	3.710
AJD Catalunya	2.040	1.529	-	-	-	1.529	3.569
AJD Madrid	2.442	1.628	-	-	-	1.628	4.070
IS 2007	1.686	1.686	1.686	140	-	3.512	5.198
IS 2008	2.478	301	-	-	-	301	2.779
IS 2010	187	106	-	-	-	106	293
<b>Total</b>	<b>10.069</b>	<b>6.487</b>	<b>2.923</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>9.550</b>	<b>19.619</b>

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, se encuentran registrados 5.947 y 4.216 miles de euros de intereses devengados y no pagados derivados de los aplazamientos anteriores.

*Otros aspectos fiscales -*

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

A 30 de junio de 2013, algunas sociedades del Grupo SFL tienen levantadas inspecciones fiscales sobre diversos impuestos por importes poco significativos, y para las que el Grupo no estima que se devenguen pasivos adicionales de consideración.

Asimismo, durante el ejercicio 2011 se iniciaron actuaciones inspectoras sobre las sociedades absorbidas Dehesa de Valme, S.L. y Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L. centradas en los ejercicios 2006 y 2007. Durante el primer semestre del ejercicio 2013, la Sociedad Dominante ha firmado actas en conformidad por un importe total de 1.648 miles de euros más intereses de demora, por importe de 430 miles de euros. Los importes

regularizados corresponden, fundamentalmente, a discrepancias en la imputación temporal de determinados costes de venta registrados en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades de las sociedades inspeccionadas.

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

## **20. Activos y pasivos contingentes**

### ***Garantías comprometidas con terceros***

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

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

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

### ***Activos contingentes***

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

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

### ***Pasivos contingentes***

La Sociedad Dominante tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido

por importe de 21.799 miles de euros (Nota 17). Inmobiliaria Colonial S.A. tiene depositado en el Juzgado aval bancario por el precio pendiente de pago. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados intermedios, están pendientes de resolución determinados recursos de apelación presentados, si bien los asesores al cargo de este asunto estiman que el riesgo para la Sociedad derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.

### **Otras contingencias**

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

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

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante mantenía registrado el deterioro del importe total del anticipo pagado, que ascendía a 80.000 miles de euros, como consecuencia de la caída de valor de los activos que posee la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., en base a una valoración de un tercero independiente (Nota 10).

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

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

Con fecha 10 de Junio de 2013, la Audiencia Provincial ha dictado Decreto declarando finalizado el procedimiento y firme la sentencia por no haber presentado Monteverde el justificante de autoliquidación de la tasa judicial preceptivo para la interposición de su recurso. Posteriormente la Audiencia ha acordado remisión de los autos al juzgado de primera instancia y el archivo del expediente.

A 30 de junio de 2013, la Sociedad Dominante ha procedido a dar de baja del estado de situación financiera consolidado el importe del anticipo y el deterioro del valor asociado a éste (Nota 10).

## **21. Ingresos y gastos**

### **a) Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. A 30 de junio de 2012 y 2013, el importe neto de la cifra de negocio asciende a 112.105 y 106.607 miles de euros, respectivamente, y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Segmento patrimonial	Miles de Euros	
	Junio 2012	Junio 2013
España	37.534	31.973
Francia	74.571	74.634
	<b>112.105</b>	<b>106.607</b>

Los ingresos del primer semestre de los ejercicios 2012 y 2013 incluyen el efecto de la periodificación de las carencias y rentas escalonadas a lo largo de la duración determinada por la fecha de inicio del contrato y la primera opción de renovación de los contratos de arrendamiento. A 30 de junio de 2013, el impacto de la periodificación anterior ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 2.324 miles de euros, mientras que a 30 de junio de 2012 el impacto de la periodificación anterior supuso un aumento de la cifra de negocios de 4.008 miles de euros.

Al 30 de junio de 2012 y 2013, el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente es el siguiente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	30 de junio de 2012	30 de junio de 2013
Menos de un año	208.640	201.685
<i>España</i>	67.777	60.157
<i>Francia</i>	140.862	141.528
Entre uno y cinco años	452.095	479.256
<i>España</i>	104.139	109.476
<i>Francia</i>	347.956	369.780
Más de cinco años	160.076	134.192
<i>España</i>	38.727	34.533
<i>Francia</i>	121.349	99.659
<b>Total</b>	<b>820.810</b>	<b>815.132</b>
<i>España</i>	<b>210.643</b>	<b>204.166</b>
<i>Francia</i>	<b>610.167</b>	<b>610.966</b>

### **b) Otros ingresos de explotación**

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 30 de junio de 2012 y 2013 su importe se sitúa en 2.757 y 2.032 miles de euros, respectivamente.

**c) Gastos de personal**

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

	Miles de Euros	
	Junio 2012	Junio 2013
Sueldos y salarios	6.713	7.490
Seguridad Social a cargo de la Empresa	2.212	2.720
Otros gastos sociales	1.139	842
Indemnizaciones	-	98
	<b>10.064</b>	<b>11.150</b>

Dentro del epígrafe "Otros gastos sociales" se recogen 715 miles de euros correspondientes a la periodificación del ejercicio derivada del coste del plan de retribución a largo plazo y del plan de opciones de SFL descritos en la Nota 22.

El número de personas empleadas por el Grupo a 30 de junio de 2012 y 2013, así como el número medio de empleados durante el primer semestre del ejercicio 2013, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados				Media 1r semestre 2013	
	Junio 2012		Junio 2013		Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres		
Direcciones Generales y de Área	20	10	19	11	19	11
Técnicos titulados y mandos intermedios	25	20	27	18	25	19
Administrativos	14	64	14	60	15	62
Otros	1	1	1	1	1	1
	<b>60</b>	<b>95</b>	<b>61</b>	<b>90</b>	<b>60</b>	<b>92</b>

El número de personas empleadas por el Grupo a 30 de junio de 2012 y 2013, así como el número medio de empleados durante el primer semestre del ejercicio 2013, incluido el desarrollo de sus actividades discontinuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados				Media 1r semestre 2013	
	Junio 2012		Junio 2013		Hombres	Mujeres
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres		
Direcciones Generales y de Área	28	11	24	12	26	12
Técnicos titulados y mandos intermedios	34	24	34	22	33	23
Administrativos	19	75	17	66	18	69
Otros	3	3	1	2	2	3
	<b>84</b>	<b>113</b>	<b>76</b>	<b>102</b>	<b>78</b>	<b>106</b>

La media de empleados del Grupo para el primer semestre del ejercicio 2013, no difiere significativamente del número de empleados a 30 de junio de dicho ejercicio.

**d) Otros gastos de explotación**

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

	Miles de Euros	
	Junio 2012	Junio 2013
Servicios exteriores	6.272	3.266
Tributos	11.976	13.512
Otros gastos	(163)	2.028
<b>Total</b>	<b>18.085</b>	<b>18.806</b>

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

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

	Miles de Euros	
	Junio 2012	Junio 2013
Saldo inicial	158.288	160.674
Variación neta	1.167	(4.130)
<b>Saldo final</b>	<b>159.455</b>	<b>156.544</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 se han alcanzado diversos acuerdos con arrendatarios que han permitido retroceder los importes provisionados en ejercicios anteriores.

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

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

	Miles de Euros					
	Precio de venta		Coste de venta		Beneficio neto de la venta	
	Junio 2012	Junio 2013	Junio 2012	Junio 2013	Junio 2012	Junio 2013
España	-	17.662	-	18.821	-	(1.159)
Francia	-	290.371	-	292.553	-	(2.182)
<b>Total</b>	-	<b>308.033</b>	-	<b>311.374</b>	-	<b>(3.341)</b>

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

	Miles de Euros	
	Junio 2012	Junio 2013
<i>Variaciones de valor partidas estado situación financiera</i>		
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	64.818	37.361
Activos no corrientes mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 25)	(9.252)	(3.366)
<b>Variaciones de valor inversiones inmobiliarias del estado de resultado integral</b>	<b>55.566</b>	<b>33.995</b>

#### g) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	Junio 2012	Junio 2013
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos de participaciones	877	84
Otros intereses e ingresos asimilados	1.318	2.412
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 16)	6.321	2.035
Gastos financieros activados (Notas 4.c y 4.s)	4.715	5.583
Resultados participaciones método de la participación (Nota 10)	9.310	11.583
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>22.541</b>	<b>21.697</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados (*)	(73.391)	(106.684)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros (Notas 10 y 13)	(13.566)	(2.505)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 16)	(13.403)	(10.449)
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>(100.360)</b>	<b>(119.638)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>(77.819)</b>	<b>(97.941)</b>

(\*) A 30 de junio de 2013, incluye 37.500 miles de euros de intereses devengados en aplicación del margen adicional aplicado sobre los saldos dispuestos de los tramos A1 y A3 del préstamo sindicado de la Sociedad Dominante (Nota 15).

#### h) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2012 y 2013 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	2012		2013	
	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	(6.711)	-	( 14.434)	-
Crédit Agricole	(9.778)	7.888	(15.407)	78
Commerzbank	(5.299)	-	(12.539)	-
Coral Partners	(4.742)	-	( 11.590)	-
La Caixa	(1.353)	1.430	(1.008)	3.347
Banco Popular	(36)	-	(37)	-
Gas Natural, SDG, S.A.	-	4.090	-	2.958
<b>Total</b>	<b>(27.919)</b>	<b>13.408</b>	<b>(55.015)</b>	<b>6.383</b>

**i) Resultado por sociedades**

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

Sociedad	Miles de euros					
	Resultados consolidados		Resultado atribuido a socios minoritarios		Resultados atribuidos	
	Junio 2013	Junio 2012	Junio 2013	Junio 2012	Junio 2013	Junio 2012
Inmobiliaria Colonial, S.A.	(105.410)	(101.993)	-	-	(105.410)	(101.993)
TorreMarenostrum, S.A	(157)	1.744	107	(785)	(50)	959
Subgrupo SFL	99.171	164.037	(55.468)	(81.309)	43.703	82.728
Subgrupo Riofisa	(114.274)	(51.802)	12.397	3.460	(101.877)	(48.342)
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009 S.L.U.	(37.811)	(16.834)	-	-	(37.811)	(16.834)
Asentia Project, S.L.U	(104.572)	(91.542)	-	-	(104.572)	(91.542)
Abix Service, S.L.U.	(1.794)	(2.932)	-	-	(1.794)	(2.932)
Asentia Invest, S.L.	-	(1)	-	-	-	(1)
Asentia Gestión, S.L.U	-	(1)	-	-	-	(1)
Inmocaral Servicios, S.A.U.	(177)	(187)	-	-	(177)	(187)
<b>Total</b>	<b>(265.024)</b>	<b>(99.511)</b>	<b>(42.964)</b>	<b>(78.634)</b>	<b>(307.988)</b>	<b>(178.145)</b>

## **22. Plan de opciones sobre acciones**

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

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

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

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

Todos los indicadores mencionados se refieren al periodo de cuatro años comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 1 de enero de 2015. A 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 el gasto registrado por dicho concepto en el epígrafe "Gasto personal – Otros gastos sociales" del estado de resultado integral consolidado ascendía a 617 y 1.233 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivo (Nota 21.c). Al tratarse de un plan de incentivos pagadero en acciones de la propia Sociedad Dominante, la contrapartida de dicho gasto se ha registrado directamente en el Patrimonio neto del Grupo (Nota 4.j).

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

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

Asimismo, el plan aprobado contempla un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de las acciones entregadas no sea en ningún caso superior en un 100% a la cotización media de la acción de la Sociedad Dominante en el mes de abril de 2011, tomando como referencia el número de acciones en que se divide el capital social tras el acuerdo de agrupación de acciones descrita en la Nota 14.

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

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

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

A 30 de junio de 2013, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado correspondiente a dicho plan de atribución gratuita de acciones asciende a 617 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012 dicho importe ascendía a 1.233 miles de euros.

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

#### **Planes de opciones sobre acciones de SFL**

A 30 de junio de 2013, SFL mantiene tres planes de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo del subgrupo SFL. Dichas opciones podrán ser ejercitadas en cualquier momento al precio fijado. El precio de cada uno de los planes de opciones sobre acciones se fijó en base a la cotización media de un periodo determinado.

	Opciones de adquisición (*)
Fecha aprobación del plan de opciones sobre acciones	13.03.2007
Fecha de finalización del plan	13.03.2015
Precio de ejercicio por acción	60,11
Opciones a 31 de diciembre de 2012	234.335
Acciones suscritas en 2013	-
Opciones pendientes de ejercer a 30 de junio de 2013	234.335

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

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

Adicionalmente, la sociedad dependiente SFL mantiene dos planes de atribución de acciones gratuitas a 30 de junio, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 1		Plan 2
Fecha de reunión	09.05.2011	09.05.2011	09.05.2011
Fecha de Consejo de Administración	16.02.2012	05.03.2013	16.02.2012
Fecha de ejercicio, a partir de	31.12.2014	05.03.2016	31.12.2013
% esperado	70,83%	70,80%	70,83%
Número objetivo	32.988	35.144	13.678
Número esperado	23.366	24.882	9.688
Valor por acción	29,08 €	31,65 €	30,97 €
Número estimado al cierre	23.366	24.882	9.688

Cada plan de atribución de acciones se ha calculado en base al número de acciones esperado multiplicado por el valor razonable unitario de dichas acciones. Dicho número de acciones esperado corresponde al número total de acciones multiplicado por el porcentaje de esperanza de adquisición de la atribución. Dicho porcentaje esperado es del 70,80% – 70,83% para los planes de la sociedad dependiente SFL. El importe resultante se imputa de forma lineal durante el periodo de atribución.

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

A 30 de junio de 2013, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 329 miles de euros.

### **23. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas**

A 30 de junio de 2013, el Grupo mantiene los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Activo / (Pasivo) Sociedad	Miles de Euros				
	Préstamos sindicados (Nota 15)	Pólizas recibidas (Nota 15)	Otros préstamos recibidos (Nota 15)	Intereses préstamos (Nota 15)	Instrumentos financieros derivados netos (Nota 16)
Royal Bank of Scotland	(359.666)	-	(40.800)	(9.702)	(441)
Crédit Agricole	(350.220)	(17.405)	(11.952)	(9.431)	43
Commerzbank	(359.943)	-	-	(9.698)	17
Coral Partners	(349.170)	-	-	(9.159)	-
La Caixa	-	-	(45.755)	(90)	(2.236)
Banco Popular	-	-	-	-	2
<b>TOTAL</b>	<b>(1.418.999)</b>	<b>(17.405)</b>	<b>(98.507)</b>	<b>(38.080)</b>	<b>(2.615)</b>

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

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

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

##### **Retribución del Consejo de Administración**

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2013 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 1.374 miles de euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
<b>Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):</b>	<b>514</b>	<b>75</b>	<b>589</b>
<b>Dietas:</b>	<b>274</b>	<b>54</b>	<b>328</b>
Dietas Consejeros	258	36	294
Dietas adicionales del Presidente	16	18	34
<b>Remuneraciones fijas:</b>	<b>457</b>	<b>-</b>	<b>457</b>
Retribución Consejeros	248	-	248
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	87	-	87
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	55	-	55
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	67	-	67
<b>Total</b>	<b>1.245</b>	<b>129</b>	<b>1.374</b>

Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	672	111	783
--	-----	-----	-----

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

A 30 de junio de 2012, el importe devengado por dichas retribuciones ascendió a 1.158 miles de euros, que correspondía a remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos, dietas y remuneraciones fijas, por importes de 500, 210 y 448 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2013 y 2012, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad Dominante, con una prima por importe de 560 y 544 miles de euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2009, la

Sociedad Dominante contrató una póliza de seguro sobre las obligaciones convertibles en acciones (Nota 14) con vencimiento a 5 años que supuso un desembolso de 412 miles de euros.

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

A 30 de junio de 2013, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba formado por 9 hombres a 30 de junio de 2013, mientras que a 30 de junio de 2012 estaba formado por 10 hombres. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados intermedios, el Consejo de Administración está formado por 7 hombres.

#### 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. Tanto a 30 de junio de 2012 como de 2013, la alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por 2 hombres y 2 mujeres.

Las retribuciones devengadas por la alta dirección durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2013 ascienden a 600 y 622 miles de euros, respectivamente, correspondientes a sueldos y salarios.

A 31 de diciembre de 2012 y al 30 de junio de 2013, dos miembros de la alta dirección tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

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

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el ejercicio 2012 y el primer semestre del ejercicio 2013, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inversiones inmobiliarias (Nota 4.c)	Activos subgrupo Asentía	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>145.242</b>	<b>1.719.943</b>	<b>1.865.185</b>
Adiciones	437	-	437
Retiros o reducciones	-	(148.403)	(148.403)
Deterioro del valor (Nota 21.f)	(9.252)	-	(9.252)
<b>Saldo a 30 de junio de 2012</b>	<b>136.427</b>	<b>1.571.540</b>	<b>1.707.967</b>
Adiciones	(100)	-	(100)
Retiros o reducciones	(22.826)	(334.598)	(357.424)
Trasposos	245.311	-	245.311
Deterioro del valor	28.052	-	28.052
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>386.864</b>	<b>1.236.942</b>	<b>1.623.806</b>
Adiciones	2.229	-	2.229
Retiros o reducciones	(306.664)	(247.571)	(554.235)
Trasposos	407	-	407
Deterioro del valor (Nota 21.f)	(3.366)	-	(3.366)
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>79.470</b>	<b>989.371</b>	<b>1.068.841</b>

A 30 de junio de 2013, el Grupo tiene préstamos con garantía hipotecaria por importe de 507.525 miles de euros, sobre activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 633.180 miles de euros (Nota 15). A 31 de diciembre de 2012, dichos préstamos ascendían a 555.755 miles de euros sobre diversos activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 690.973 miles de euros.

#### ***Inversiones inmobiliarias (Nota 9) -***

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

#### **Movimientos del ejercicio 2013**

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

- La Sociedad Dominante ha vendido el inmueble Samontà 19-21 por un precio total de 17.662 miles de euros, generándose unas pérdidas por la enajenación de importe 1.359 miles de euros.
- La sociedad dependiente SFL ha vendido el activo Hotel Mandarin Oriental por importe de 290.000 miles de euros, generándose unas pérdidas por la enajenación de importe de 2.182 miles de euros.

#### **Movimientos del ejercicio 2012**

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

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

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

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

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

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

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

<b>ACTIVO</b>	<b>30 de junio de 2013</b>	<b>31 de diciembre 2012</b>	<b>PASIVO</b>	<b>30 de junio de 2013</b>	<b>31 de diciembre 2012</b>
Activos intangibles	7	10			
Inmovilizado concesional y en curso	92.883	105.899			
Inmovilizado material	261	305	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	979.666	964.384
Inversiones inmobiliarias	36.967	42.578	Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	10.936	12.620
Activos financieros no corrientes	14.861	14.988	Provisiones no corrientes	14.353	21.020
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	2.719	2.641	Otros pasivos no corrientes	5.574	11.532
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>147.698</b>	<b>166.421</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.010.529</b>	<b>985.587</b>
Existencias	789.639	1.004.262			
Deudores comerciales y otros	6.865	18.241	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	504.770	560.140
Activos financieros corrientes	2.331	2.223	Acreedores comerciales	68.718	80.461
Activos por impuestos	2.199	1.723	Pasivos por impuestos	5.327	5.634
Efectivo y medios equivalentes	40.639	44.072			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>841.673</b>	<b>1.070.521</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>578.815</b>	<b>646.235</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>989.371</b>	<b>1.236.942</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.589.344</b>	<b>1.655.791</b>

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

*Inmovilizado concesional*

Recoge los activos concesionales del subgrupo Riofisa que se encuentran alquilados, generando unos ingresos por alquileres de 5.063 y 4.755 miles de euros, en el primer semestre del ejercicio 2012 y 2013, respectivamente.

*Inversiones inmobiliarias –*

Recoge diversos inmuebles del subgrupo Riofisa que se encuentran alquilados, generando unos ingresos por alquileres de 513 y 536 miles de euros, en el primer semestre del ejercicio 2012 y 2013, respectivamente.

*Existencias -*

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el ejercicio 2012 y el primer semestre del ejercicio 2013, han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares no edificados	Promociones terminadas	Anticipos	Deterioro del valor	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>2.305.196</b>	<b>162.143</b>	<b>6.490</b>	<b>(1.085.154)</b>	<b>1.388.675</b>
Adiciones y Dotaciones	4.552	-	-	(126.836)	(122.284)
Retiros	(871)	(11.295)	-	10.199	(1.967)
Trasposos	(791)	-	(12)	803	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2012</b>	<b>2.271.387</b>	<b>117.535</b>	<b>4.655</b>	<b>(1.389.314)</b>	<b>1.004.262</b>
Adiciones y Dotaciones	6.194	-	-	(195.542)	(189.348)
Retiros	(24.071)	(18.197)	-	16.993	25.275
Trasposos	111	-	(111)	-	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2013</b>	<b>2.253.621</b>	<b>99.338</b>	<b>4.544</b>	<b>(1.567.864)</b>	<b>789.639</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2013, la sociedad dependiente Asentia Project ha enajenado 69 unidades (45 pisos y 24 locales), así como 100 plazas de aparcamiento y 9 trasteros, que han supuesto una baja conjunta de 15.612 miles de euros. Adicionalmente, el subgrupo Riofisa ha vendido 6 unidades (locales y oficinas), así como 6 plazas de aparcamiento que supusieron la baja de 612 miles de euros y un suelo sito en Palma de Mallorca que ha supuesto la baja de 9.000 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo tenía registrado un saldo de 1.389.314 miles de euros de deterioros del valor para reducir el valor contable de determinados terrenos, solares, promociones terminadas y anticipos a su valor neto de realización, que ha sido establecido de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.s.

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

	Miles de Euros					
	31 de diciembre de 2012			30 de junio de 2013		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares edificables	2.271.387	(1.366.693)	904.694	2.253.621	(1.527.879)	725.742
Promociones terminadas	117.534	(22.621)	94.913	99.338	(39.985)	59.353
Anticipos	4.655	-	4.655	4.544	-	4.544
<b>Total</b>	<b>2.393.576</b>	<b>(1.389.314)</b>	<b>1.004.262</b>	<b>2.357.503</b>	<b>(1.567.864)</b>	<b>789.639</b>

#### *Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros -*

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, el importe de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros incluidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta", clasificados por vencimiento es el siguiente:

31 de diciembre de 2012	Miles de Euros							Total
	Corto plazo	Largo plazo					Total largo plazo	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
<b>Deudas con entidades de crédito</b>								
Pólizas	753	38.844	29.483	-	-	-	68.327	69.080
<i>con terceros</i>	678	38.844	9.840	-	-	-	48.684	49.362
<i>con vinculadas</i>	75	-	19.643	-	-	-	19.643	19.718
Préstamos	69.087	189.777	102.480	149	158	159.441	452.005	521.092
<i>con terceros</i>	11.407	179.797	45.140	149	158	159.441	384.685	396.092
<i>con vinculadas</i>	57.680	9.980	57.340	-	-	-	67.320	125.000
Préstamos sindicados	-	896.855	-	-	-	-	896.855	896.855
<i>con terceros</i>	-	234.348	-	-	-	-	234.348	234.348
<i>con vinculadas</i>	-	662.507	-	-	-	-	662.507	662.507
Intereses	3.802	7.600	8.171	-	-	-	15.771	19.573
<i>con terceros</i>	3.702	6.971	6.695	-	-	-	13.666	17.368
<i>con vinculadas</i>	100	629	1.476	-	-	-	2.105	2.205
Gasto formalización deudas	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	(18)	(330)	(408)
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>73.564</b>	<b>1.132.998</b>	<b>140.056</b>	<b>71</b>	<b>80</b>	<b>159.423</b>	<b>1.432.628</b>	<b>1.506.192</b>
Deudas por concesiones	276	276	276	276	277	3.785	4.890	5.166
Otros pasivos financieros	34	-	-	-	-	-	-	34
Instrumentos financieros derivados	3.476	-	-	-	-	9.656	9.656	13.132
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>3.786</b>	<b>276</b>	<b>276</b>	<b>276</b>	<b>277</b>	<b>13.441</b>	<b>14.546</b>	<b>18.332</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>77.350</b>	<b>1.133.274</b>	<b>140.332</b>	<b>347</b>	<b>357</b>	<b>172.864</b>	<b>1.447.174</b>	<b>1.524.524</b>

30 de junio de 2013	Miles de Euros							Total
	Corto plazo	Largo plazo					Total largo plazo	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Pólizas	13.113	57.472	-	-	-	-	57.472	70.585
<i>con terceros</i>	<i>13.113</i>	<i>36.995</i>	-	-	-	-	<i>36.995</i>	<i>50.108</i>
<i>con vinculadas</i>	-	<i>20.477</i>	-	-	-	-	<i>20.477</i>	<i>20.477</i>
Préstamos	195.253	173.435	145	92.249	163	7.366	273.358	468.611
<i>con terceros</i>	<i>137.841</i>	<i>106.115</i>	<i>145</i>	<i>92.249</i>	<i>163</i>	<i>7.366</i>	<i>206.038</i>	<i>343.879</i>
<i>con vinculadas</i>	<i>57.412</i>	<i>67.320</i>	-	-	-	-	<i>67.320</i>	<i>124.732</i>
Préstamos sindicados (Nota 15)	-	917.225	-	-	-	-	917.225	917.225
<i>con terceros</i>	-	<i>239.671</i>	-	-	-	-	<i>239.671</i>	<i>239.671</i>
<i>con vinculadas</i>	-	<i>677.554</i>	-	-	-	-	<i>677.554</i>	<i>677.554</i>
Intereses	8.516	5.851	-	268	-	-	6.119	14.635
<i>con terceros</i>	<i>8.471</i>	<i>3.442</i>	-	<i>268</i>	-	-	<i>3.710</i>	<i>12.181</i>
<i>con vinculadas</i>	<i>45</i>	<i>2.409</i>	-	-	-	-	<i>2.409</i>	<i>2.454</i>
Gasto formalización deudas	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>216.882</b>	<b>1.153.983</b>	<b>145</b>	<b>92.517</b>	<b>163</b>	<b>7.366</b>	<b>1.254.174</b>	<b>1.471.056</b>
<i>con terceros</i>	<i>159.425</i>	<i>386.223</i>	<i>145</i>	<i>92.517</i>	<i>163</i>	<i>7.366</i>	<i>486.414</i>	<i>645.839</i>
<i>con vinculadas</i>	<i>57.457</i>	<i>767.760</i>	-	-	-	-	<i>767.760</i>	<i>825.217</i>
Deudas por concesiones	620	620	620	620	620	10.238	12.718	13.338
Otros pasivos financieros	42	-	-	-	-	-	-	42
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>662</b>	<b>620</b>	<b>620</b>	<b>620</b>	<b>620</b>	<b>10.238</b>	<b>12.718</b>	<b>13.380</b>
<b>Total al 30 de junio de 2013</b>	<b>217.544</b>	<b>1.154.603</b>	<b>765</b>	<b>93.137</b>	<b>783</b>	<b>17.604</b>	<b>1.266.892</b>	<b>1.484.436</b>

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

#### *Préstamo sindicado Asentia Project -*

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

El detalle por tramos de la financiación sindicada al 31 de diciembre de 2012 y 30 de junio de 2013, es el siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2012		30 de junio de 2013	
	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Asentia Project – Term Loan Facility</i>	501.020	501.020	501.020	501.020
<i>Convertible Facility</i>	275.000	275.000	163.880	163.880
<i>Profit participative Loan Convertible facility(*)</i>	-	-	111.120	111.120
<i>Intereses incorporados como mayor nominal de la deuda (“PIK”)</i>	-	60.031	-	15.330
<i>Profit participative Loan (“PIK”)(*)</i>	-	60.804	-	125.875
<b>Total</b>	<b>776.020</b>	<b>896.855</b>	<b>776.020</b>	<b>917.225</b>

(\*) De acuerdo a lo establecido en el contrato de financiación, se incluyen como mayor valor del préstamo participativo (Profit Participative Loan) los intereses devengados y capitalizados que desde la fecha de conversión hasta el 30 de junio de 2013 ascienden a 6.210 miles de euros.

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

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

- i. El tramo *Term Loan Facility* por importe de 520.000 miles de euros garantizado mediante (i) promesa de hipoteca de los activos inmobiliarios de Asentia Project, (ii) garantías reales sobre el capital de Asentia Project y (iii) garantías reales sobre la totalidad del capital de Riofisa. A 31 de diciembre de 2012 y 30 de junio de 2013, el importe de este tramo asciende a 579.399 y 592.091 miles de euros, una vez reducida las amortizaciones parciales realizadas por Asentia Project desde la formalización del préstamo, por importe de 18.980 miles de euros, e incluidos 78.379 y 91.072 miles de euros de intereses capitalizados (incluidos los del Profit Participative Loan).
- ii. El tramo *Convertible Facility* por importe de 275.000 miles de euros, garantizado mediante *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad Dominante (Nota 15) a elección de los prestamistas (i) a la fecha de vencimiento, (ii) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, o (iii) como consecuencia de la venta de un volumen significativo de activos por parte de Asentia Project, en caso de que la caja obtenida no sea suficiente para el completo repago del importe del *Convertible Facility*. El precio de ejercicio de los *warrants* será el mayor entre: i) 12 euros por acción, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad Dominante, o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de las Sociedad Dominante correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los *warrants*. A 31 de diciembre de 2012 y 30 de junio de 2013, el importe de este tramo asciende a 317.456 y 325.134 miles de euros, incluidos 42.456 y 50.133 miles de euros de intereses capitalizados (incluidos los del Profit Participative Loan).
- iii. El Acuerdo Marco de Refinanciación prevé la conversión del *Convertible Facility*, así como de los intereses capitalizables como mayor valor nominal de la deuda de ambos tramos, en préstamos participativos en el caso de que la sociedad dependiente se encontrara en causa de disolución como consecuencia de las pérdidas incurridas. La conversión de las deudas en préstamo participativo se realizará por el importe necesario para restablecer el equilibrio patrimonial de Asentia Project, S.L.U. En este caso, la cobertura de los *warrants* cubrirá (i) el importe pendiente del *Convertible Facility* y (ii) el importe pendiente del préstamo participativo, hasta un máximo de 275.000 miles de euros.

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

Con fecha 1 de septiembre de 2012, el Administrador Único de Asentia Project, S.L.U. formalizó la conversión en préstamo participativo de un importe de 59.632 miles de euros con el objetivo de evitar la disolución obligatoria de Asentia Project como mínimo hasta el final del ejercicio 2012.

Al 31 de diciembre de 2012, y como consecuencia de las pérdidas incurridas por Asentia Project, S.L.U. durante el segundo semestre de dicho ejercicio, dicha sociedad se encontraba incurso en causa de disolución, una vez considerado el préstamo participativo de septiembre de 2012 mencionado y la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptaron medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas y otras medidas complementarias, a los solos efectos de las pérdidas para supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente, que establece que no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

Dada la situación de disolución en la que se encontraba Asentia Project, S.L.U., con fecha 22 de marzo de 2013, el Administrador Único de Asentia Project, S.L.U. ha formalizado la conversión en préstamo participativo de un importe de 171.151 miles de euros con el objetivo de evitar la disolución obligatoria de Asentia Project como mínimo hasta el final del ejercicio 2013. Tras la conversión, y considerando que los efectos mencionados del Real Decreto-Ley 10, 2008, de 12 de diciembre, han sido prorrogados por el Real Decreto-Ley 3/2013, de 22 de febrero, está previsto que Asentia Project, S.L.U. no se encuentre en situación de disolución en el corto plazo.

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 30 de junio de 2013, los intereses derivados de la financiación sindicada Asentia Project, que han sido íntegramente capitalizados sumándose al valor nominal de la deuda, ascienden a 120.835 y 141.205 miles de euros.

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

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

Notas:

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

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

#### *Deuda financiera Riofisa S.A.U.*

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

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

La sociedad participada Riofisa, S.A.U. mantiene un préstamo sindicado con las entidades de crédito BBVA y Bankia (Sareb) por importe conjunto de 113.885 miles de euros al 30 de junio de 2013, que se encuentra garantizada por un suelo de la propia sociedad, dos suelos propiedad de la sociedad dependiente Riofisa Development E.O.O.D (Bulgaria) y un suelo propiedad de la sociedad dependiente Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., así como por la pignoración de diversas participaciones sociales mantenidas en las sociedades del grupo: 37% del capital social de Riofisa Internacional, S.L. y 100% del capital social de Riofisa Development E.O.O.D y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.

El contrato de préstamo sindicado mencionado, establece que la ratio financiera *Loan to Value* (*LtV* o deuda hipotecaria sobre el valor de mercado de los activos), deberá ser inferior o igual al 85%. En caso de incumplimiento, y que el *LtV* sea superior al 90%, Riofisa S.A.U. se compromete a amortizar voluntaria y parcialmente la financiación o aportar garantías adicionales satisfactorias para la mayoría de entidades financiadoras de forma que el *LtV* vuelva a situarse dentro del nivel exigido por dicho contrato. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados intermedios, se incumple la citado ratio, por lo que el préstamo se presenta a corto plazo, habiéndose iniciado conversaciones con el Banco Agente con el fin de regularizar dicha situación.

#### *Préstamo Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A*

A 31 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente NECSA clasificó a corto plazo 61.463 miles de euros, correspondientes al préstamo sindicado que mantiene con las entidades Royal Bank of Scotland (banco agente) y Unicaja Banco y cuyo vencimiento está fijado para el próximo 19 de octubre de 2013. Al respecto, Necsa ha tenido diversos contactos con las entidades financieras acreedoras para la refinanciación o cancelación definitiva de dicha deuda.

En este sentido, con fecha 19 de noviembre de 2012, Necsa otorgó un mandato de venta sobre el contrato de arrendamiento del centro comercial Vialia Málaga, junto con el contrato de gestión del mismo que posee Riofisa, S.A.U., con el objetivo de poder hacer frente a la amortización total del préstamo en la fecha de su vencimiento. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados las negociaciones para la ejecución de la citada venta siguen en curso.

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

La sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. mantiene a 30 de junio de 2013 un préstamo y un crédito por importe de 92.095 miles de euros con la entidad BBVA destinado a financiar un suelo en Dos Hermanas (Sevilla). En este sentido, con fecha 20 de junio de 2013, la citada sociedad dependiente, junto con las sociedades Asentia Project, S.L.U. e Inmobiliaria Colonial, S.A. (Sociedad Dominante) llegaron a un acuerdo con la entidad financiera que ha supuesto, entre otros, la cancelación de 74.325 miles de euros de deuda financiera (que incluye la valoración de un swap de tipo de interés), que a la fecha de refinanciación ascendía a 166.420 miles de euros, así como la eliminación de cualquier obligación y recurso existente para la Sociedad Dominante en relación con la citada deuda, limitándose únicamente el recurso a Asentia Project, S.L.U. a la prenda de las participaciones sociales que ésta mantiene en Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

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

- Concesión de financiación subordinada a DUE 2009 por parte de la Sociedad Dominante, por importe de 64.528 miles de euros, obtenida mediante:
  - Subrogación de la Sociedad Dominante en la posición contractual de DUE 2009 bajo el contrato de cobertura, con valor aproximado de 11.787 miles de euros (Nota 16).
  - Transmisión al BBVA 143.765 acciones mantenidas en la sociedad consolidada SFL por importe de 6.513 miles de euros (Nota 2.f).
  - Transmisión al BBVA del inmueble propiedad de la Sociedad Dominante y ubicado en la calle Samontá de Sant Joan Despí (Barcelona), ascendiendo el importe de la operación a 17.662 miles de euros.

- Concesión de financiación adicional a la Sociedad Dominante por parte del BBVA por importe de 28.566 miles de euros (Nota 15), de los cuales 18.000 miles cuentan con garantía hipotecaria sobre un inmueble en Barcelona y 10.566 miles de euros son obligatoriamente convertibles en acciones de la Sociedad Dominante sujeto al cumplimiento de determinadas circunstancias.
  - La sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. ha formalizado una ampliación de capital en DUE 2009 mediante una aportación dineraria por importe de 10.472 miles de euros. Dichas aportaciones dinerarias se han obtenido de la enajenación de diversas viviendas propiedad de Asentia Project, S.L.U. a la entidad de crédito BBVA.
- Refinanciación del préstamo y crédito hipotecario pendiente en DUE 2009 una vez formalizadas las anteriores operaciones, y que asciende a un total de 92.095 miles de euros. El préstamo devenga un interés contingente, que se pagará, en su caso, si se formaliza la venta a un tercero de la totalidad de las fincas y existe el cobro efectivo del precio de venta por parte de DUE 2009. El crédito hipotecario existente entre DUE 2009 y BBVA, cuyo límite ascendía a 23.100 miles de euros, ha quedado fijado en 9.633 miles de euros. El citado crédito tiene como objeto exclusivamente la financiación de la ejecución de las obras de la UE2, de otros costes y gastos operativos de gestión urbanística así como el fondeo de la caja mínima operativa, todo ello conforme a lo previsto en el Plan de Negocio de Entrenúcleos. El tipo de interés aplicable al citado crédito será de un 3% fijo. El vencimiento de ambos préstamos se fija en un pago único para el 31 de diciembre de 2016. Dichos préstamos cuentan, entre otras, con garantía hipotecaria de primer, segundo y tercer rango sobre los suelos de la UE2 del Plan Parcial SEN-1 de Dos Hermanas (Sevilla).
- Concesión de una opción de compra de suelo a favor del BBVA sobre las fincas titularidad de DUE 2009 en la UE2, la cual será ejercitable por la entidad financiera entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de vencimiento del préstamo.
- Adicionalmente, se ha concedido financiación a la Sociedad Dominante por parte del BBVA de acuerdo a los siguientes detalles:
  - Importe de 20.000 miles de euros que se utilizará para conceder financiación a DUE 2009 con el objetivo de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE1 (Nota 15).
  - Importe de 10.000 miles de euros destinados a la financiación de las obras de rehabilitación de los inmuebles de Travessera de Gràcia i Amigó (Nota 9) y al pago de los intereses asociados.

Finalmente, con fecha 20 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla) firmaron un nuevo convenio urbanístico de planteamiento y gestión para la reprogramación de la ejecución de las obras de urbanización de la UE2, definiendo un nuevo plan de etapas con el objeto de adecuarlo a las actuales circunstancias y necesidades del municipio, el cual fue aprobado definitivamente por parte del Ayuntamiento con fecha 26 de abril de 2013. De acuerdo con el nuevo convenio, las obligaciones pendientes de incurrir por el Grupo se han reducido en 28.699 miles de euros (registradas en el epígrafe "Coste de ventas" del estado de resultados integral consolidado de las actividades discontinuadas al 31 de diciembre de 2012) y ascienden a 13.689 miles de euros al 30 de junio de 2013.

#### *Garantías entregadas*

A continuación se detallan las garantías entregadas derivadas del Acuerdo Marco de Refinanciación de la deuda de Inmobiliaria Colonial, S.A. de 19 de febrero de 2010 (Nota 15):

- La Sociedad Dominante garantiza mediante hipoteca de segundo rango sobre el activo inmobiliario Serrano Galvache número 26 de Madrid y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, el préstamo hipotecario de 45.000 miles de euros más los intereses devengados y no liquidados por importe de 7.733 miles de euros mantenido con Bankia por Asentia Project, S.L.U., y la deuda de Riofisa, S.A.U. por importe de 9.993 miles de euros, así como con prenda sobre la renta de dicho inmueble.
- En el caso de que Asentia Project, S.L.U. obtenga, como consecuencia de la enajenación del suelo hipotecado denominado Los Naranjos, un importe superior a 45.000 miles de euros, deberá amortizar un préstamo mantenido por la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U. con la entidad de crédito Bankia, hasta un máximo de 10.000 miles de euros, por el exceso generado por la venta.
- Adicionalmente, la Sociedad Asentia Project S.L.U. garantiza mediante unas fincas sitas en el término de Llinars del Vallés, una póliza de crédito por importe de 10.000 miles de euros mantenida por la sociedad dependiente Riofisa S.A.U. con la entidad de crédito Santander Central Hispano.

#### *Efectivo y medios equivalentes*

Al 31 de diciembre de 2012 y 30 de junio de 2013, el saldo de efectivo y medios equivalentes asciende a 44.072 y 40.639 miles de euros, de los cuales se encuentran pignorados 19.957 y 18.447 miles de euros, respectivamente. El epígrafe de "Efectivo y medios líquidos equivalentes" recoge una cuenta corriente de la Sociedad dependiente Asentia Project, S.L.U. por importe de 10.144 miles de euros a 30 de junio de 2013, de libre disposición, a excepción de darse los supuestos de vencimiento anticipado contemplados en el contrato de préstamo, en cuyo caso dicho saldo se pignoraría a favor del sindicato de bancos.

#### *Acreeedores comerciales y otros pasivos no corrientes*

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

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2012		30 de junio de 2013	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	64.394	-	62.506	-
Anticipos	13.187	-	2.251	-
Acreeedores por compra de inmuebles y solares	2.880	-	3.961	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	2.959	-	2.693
Otras deudas	-	8.573	-	2.881
<b>Total</b>	<b>80.461</b>	<b>11.532</b>	<b>68.718</b>	<b>5.574</b>

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. A 30 de junio de 2013, los costes pendientes de incurrir ascienden a 13.689 miles de euros (14.800 miles de euros en 2012). Los Administradores de la Sociedad Dominante, no prevén que existan desviaciones significativas respecto a la provisión registrada.

### *Pasivos contingentes*

Existe un expediente de deslinde que afecta en su práctica totalidad a las fincas que fueron en su día adquiridas por la Sociedad Dominante (entonces "Grupo Inmocaral, S.A.") en un tramo de costa de Almería contra el cual se interpuso un procedimiento judicial, que se tramita ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, habiendo recaído sentencia, en méritos de la cual se estima el citado recurso contencioso-administrativo interpuesto y se declara nula la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde por motivos de forma (caducidad del expediente), si bien, la indicada Sentencia aún no tiene carácter firme. En consecuencia, hasta que el citado procedimiento judicial no finalice mediante sentencia judicial firme, no se podrá determinar si finalmente los suelos quedarán dentro de dicho deslinde. Al 30 de junio de 2013, se mantiene registrado dicho activo en el epígrafe de "Existencias" de las actividades discontinuadas por importe de 5.320 miles de euros, correspondiente a su valor recuperable, determinado a partir de una tasación realizada por un tercero experto independiente.

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

Estado de resultados integral consolidado por epígrafe de las actividades discontinuadas

	Miles de euros	
	30 de junio de 2013	30 de junio de 2012
Importe neto de la cifra de negocios	25.300	13.621
Coste de las ventas	(25.198)	(11.400)
Otros ingresos	512	529
Gastos de personal	(2.069)	(2.564)
Otros gastos de explotación	(5.414)	(5.319)
Amortizaciones	(710)	(1.715)
Variación neta de provisiones	5.588	(756)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(1.991)</b>	<b>(7.604)</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(5.612)	(3.680)
Resultado por variación de valor de activos y por Deterioro	(208.051)	(118.040)
Ingresos financieros	4.278	4.023
Gastos financieros	(45.539)	(36.078)
<b>Pérdida antes de impuestos</b>	<b>(256.912)</b>	<b>(161.379)</b>
Impuesto sobre las ganancias (Nota 19)	81	1.014
<b>Pérdida consolidada neta de actividades continuadas</b>	<b>(256.831)</b>	<b>(160.365)</b>
Beneficio / (Pérdida) consolidado neto de actividades discontinuadas	-	-
<b>Pérdida consolidada neta</b>	<b>(256.834)</b>	<b>(160.365)</b>
- atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 5)	(244.437)	(156.905)
- atribuido a socios minoritarios (Nota 14)	(12.397)	(3.460)
<b>Pérdida básica por acción</b>	<b>(1,090)</b>	<b>(0,696)</b>
- de actividades discontinuadas	(1.090)	(0.696)

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

	Miles de Euros	
	Junio 2013	Junio 2012
Deterioro inmovilizado concesional	(12.384)	2.505
Deterioro existencias	(195.542)	(129.905)
Bajas sustitutivas	(125)	-
Deterioro valor participación Asentia Project (Nota 4.s)	-	9.360
<b>Resultado por variación de valor de activos y deterioro</b>	<b>(208.051)</b>	<b>(118.040)</b>

El desglose del resultado financiero para los semestres terminados el 30 de junio 2012 y 2013 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Junio 2013	Junio 2012
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos de participaciones	-	1
Otros intereses e ingresos asimilados	317	1.031
Gastos financieros activados (Nota 4.s)	3.961	2.991
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>4.278</b>	<b>4.023</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados	(45.539)	(36.078)
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>(45.539)</b>	<b>(36.078)</b>
<b>Total Resultado Financiero (Pérdida)</b>	<b>(41.261)</b>	<b>(32.055)</b>

El importe de gastos financieros incluye el efecto del reciclaje al estado de resultado integral consolidado del importe registrado en la reserva por ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros del derivado de DUE, por importe de 10.638 miles de euros (Nota 14).

## **26. Retribución a los auditores**

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

	Miles de euros	
	Auditor principal	Otros auditores
<i>Primer semestre 2012 -</i>		
Servicios de auditoría	446	167
Otros servicios profesionales	23	143
<b>Total primer semestre 2012</b>	<b>469</b>	<b>310</b>
<i>Primer semestre 2013 -</i>		
Servicios de auditoría	446	173
Otros servicios profesionales	51	-
<b>Total primer semestre 2013</b>	<b>497</b>	<b>173</b>

No se han facturado honorarios relativos a asesoría fiscal.

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

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

## **27. Hechos posteriores**

Con fecha 4 de julio de 2013, la sociedad dependiente SFL ha refinanciado la póliza de crédito revolving BNP Paribas (Nota 15) de 300.000 miles de euros cuyo vencimiento se situaba en octubre 2014, incrementando el nominal hasta 400.000 miles de euros y alargando el vencimiento hasta julio de 2018, con un margen aplicable comprendido entre 180pb y 230pb, sujeto al LtV. La totalidad del importe se encuentra disponible.

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

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31.12.12	30.06.13	31.12.12	30.06.13		
<b>Torre Marenostrum, S.L.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	-	-		Inmobiliaria
<b>Asentia Project, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Asentia Invest, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	-	-		Inmobiliaria
<b>Asentia Gestión, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Abix Service, S.L.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Inmocaral Servicios, S.A.U.</b> Paseo de la Castellana, 52 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	53,45%	53,14%	-	-		Inmobiliaria
<b>Segpim, S.A.</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
<b>Locaparis, SAS</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
<b>Maud, SAS (antes SB1, SAS)</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SB2, SAS</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SB3, SAS</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI SB3</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.12	30.06.13	31.12.12	30.06.13		
<b>SCI Washington</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	66%	66%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI 103 Grenelle</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI Paul Cézanne</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>Riofisa, S.A.U.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	-	-	100%	100%	Asentia Project, S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Sur, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	50,10%	50,10%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Necsa, Nuevos Espacios Comerciales,S.A.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Internacional, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	99,99% 0,01%	99,99% 0,01%	Riofisa, S.A.U. Riofisa Desarrollos Internacionales, SL	Inmobiliaria
<b>Riofisa Sema, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Desarrollos Internacionales,S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	-	-	Riofisa Sema, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Real Estate, S.R.L.</b> Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr 10 Bucarest (Rumanía)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Bulgaria Eood</b> “Sredets” region, 2a Saborna Str.Floor 3 Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
<b>Riofisa Developments Eood</b> “Sredets” region, 2a Saborna Str. Floor 3. Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
<b>Parque Aqua Mágica, S.L.</b> C/ General Riera 3 07003 Palma de Mallorca (España)	-	-	69,97%	69,97%	Riofisa, S.A.U. / Asentia Project S.L.U.	Inmobiliaria
<b>Riofisa Dehesa, S.L.</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	69,30%	69,30%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.12	30.06.13	31.12.12	30.06.13		
<b>Riofisa Este, S.L. (antes Riofisa Procam, S.L.)</b> Paseo de la Castellana, 52 28046, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
<b>SC Parchamps</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Pargal</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parhaus</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parholding</b> 40, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, las sociedades dependientes consolidadas por integración proporcional y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.12	30.06.13	31.12.12	30.06.13		
<b>UTE La Dehesa (Vias y Construcciones, S.A.)</b> Av. Luis de Morales, 32 41018 Sevilla (España)	-	-	50%	50%	Innocaral Servicios, S.A.	Constructora
<b>Goldale Real Estate, S.R.L</b> 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
<b>Masterange Imobiliare SRL</b> 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, 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				
	31.12.12	30.06.13	31.12.12	30.06.13			
<b>SIIC de Paris, S.A.</b> 24, Place Vendôme 75001 Paris (Francia)	-	-	29,63%	29,63%	SFL	Inmobiliaria	

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers, y las sociedades Necsa y Nefsa que han sido auditadas por PriceWaterhouseCoopers.

## ANEXO II

### Información relativa a sociedades con negocios conjuntos incluidas en el perímetro de consolidación

A 30 de junio de 2013, la información correspondiente a las sociedades con negocios conjuntos es la siguiente:

	Miles de euros					
	% participación	Ingresos y gastos	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes
Goldale Real Estate, S.R.L.	50%	(340)	-	9.632	-	87
Masterange Immobiliare SRL	50%	(423)	-	7.084	-	35

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

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

## **Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes**

Informe de Gestión Consolidado del  
Periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2013

### **1. Evolución de los negocios y situación del Grupo**

#### **Entorno macroeconómico**

##### *Economía Mundial*

Los últimos datos conocidos revelan un ritmo de actividad en los países emergentes algo menor de lo previsto, en especial en China. Al tono relativamente comedido de su ciclo económico se le ha unido el cambio de retórica de la Fed que, viendo una mejora continuada en el mercado laboral de Estados Unidos, ha puesto fecha de caducidad a su último programa de compras. Ambos factores están detrás de la venta de activos emergentes que, de persistir, podría complicar la reaceleración de aquellas economías con mayores vulnerabilidades.

En este entorno de contención emergente, se revisó a la baja el PIB del primer trimestre de Estados Unidos (del 1,8% al 1,6% interanual). Una revisión inesperada que, sin embargo, no altera el escenario de recuperación moderada y da lugar a revisar mínimamente la previsión de avance en 2013 (del 2,0% al 1,9%) por los efectos de base. La mayor parte de la corrección bajista del dato del primer trimestre se explica por la revisión del consumo privado, concretamente en servicios, aunque se mantiene como el principal factor de arrastre. Por su parte, la inversión productiva, también revisada a la baja, debería verse impulsada, tarde o temprano, por las mejores condiciones financieras y unos beneficios empresariales que siguen elevados.

##### *Zona Euro*

La agenda institucional del mes de junio, como es habitual, ha estado trufada de importantes reuniones y cimeras. El resultado, también el habitual: acuerdos de mínimos, fragmentados y comedidos, pero en la dirección correcta, que permiten ir forjando, poco a poco, una unión económica y monetaria más robusta. El acuerdo más relevante al que se llegó en el Consejo Europeo es el referente a la unión bancaria, uno de los tres pilares sobre los que se debe apoyar la nueva UEM. Acordado ya que el BCE será el supervisor de la banca europea a partir del próximo verano, ahora tocaba definir las reglas de intervención de los bancos insolventes. En este sentido, se ha establecido un orden de prelación de los pasivos para el caso en que sea necesario llevar a cabo un bail-in, dejando claro que los depósitos minoristas y las cédulas hipotecarias están protegidos. Con ello se evitará que en futuras crisis bancarias ocurran episodios confusos como los vividos en Chipre el pasado abril. También se acordó la creación de fondos de resolución nacionales con normas armonizadas, que en diez años deberán estar dotados de al menos el 0,8% de los depósitos asegurados. Los fondos nacionales se ven como un paso intermedio hacia la creación de un Mecanismo Único de Resolución.

La recuperación económica avanza al mismo paso que las reformas institucionales: lentamente. Tal y como se esperaba, el ritmo de contracción de la actividad aflojó el paso en el primer trimestre (-0,2% en 1T 2013 versus -0,6% en 4T 2012 en términos intertrimestrales). De todas formas, el reparto de papeles entre aquellos elementos que frenan la recuperación y los que la apoyan sorprendió. La moderación del ritmo de ajuste no vino respaldado

ni por las exportaciones ni por la inversión. En ambos casos el retroceso fue prácticamente el mismo que en 4T 2012, del -0,8% y -1,6%, respectivamente. No obstante, en ninguno de los casos se espera un estancamiento. El índice de expectativas de exportaciones, por ejemplo, ha repuntado notablemente en el segundo trimestre recuperando cotas de principios de 2012.

### *España*

Tras prácticamente dos años ininterrumpidos de contracción, los indicadores de actividad disponibles hasta junio apuntan a que la situación económica en España se está estabilizando. El indicador avanzado del PIB de "la Caixa" Research confirma esta percepción. Basado en la evolución de varios indicadores de alta frecuencia -que contemplan factores de oferta, de demanda y del mercado laboral-, nuestro índice sitúa la variación de la actividad económica en el segundo trimestre entre el -0,2% y el 0,2% intertrimestral. Dado que el índice no captura directamente otros factores que también pueden afectar al crecimiento económico, como el proceso de consolidación fiscal, mantenemos nuestra previsión de variación del PIB en la banda baja de este intervalo (-0,2% intertrimestral), pero el cambio de tendencia hacia una moderación del ritmo de contracción parece firme. De hecho, su escenario contempla que, a partir de la segunda mitad del año, la actividad retomará la senda del crecimiento. Para que ello se confirme, sigue siendo primordial apuntalar los pilares que deben apoyar el crecimiento de la economía española en el largo plazo. En este sentido, el FMI se sumó a la posición de la Comisión Europea y animó al Gobierno a ahondar en las reformas emprendidas.

### *Francia*

El consumo de los hogares sorprende con un avance del 0,1%, y supera las expectativas más optimistas. En Francia creció un ligero 0,1% intertrimestral. Los indicadores de actividad también avalan el escenario de expansión gradual. Esta vez, Francia lideró los avances reduciendo así la distancia con el índice alemán. No obstante, el índice francés continúa rezagado con respecto a la eurozona.

## **Situación del mercado**

### ***Mercado de alquiler***

#### *Barcelona*

La contratación de oficinas entre abril y junio de 2013 ha sido de 42.040 m<sup>2</sup>. Dicha contratación ha estado en la línea, ligeramente por encima, de los últimos tiempos, más acorde con la media de los años 2010 y 2011 que con la del año pasado. En total, se han producido 75 operaciones (72 en alquiler y 3 en venta).

La tasa de disponibilidad media en Barcelona se sitúa en un 13,8% y en un 9,8% en la zona CBD. Durante este segundo trimestre del año, no se han entregado nuevos edificios de oficinas en el mercado. Por su parte, el stock de oficinas en la ciudad se mantiene estable y cada vez se acentúa más el fenómeno de reconversión de inmuebles de oficinas en hoteles o apartamentos turísticos en el centro de la ciudad

La renta de Paseo de Gracia/Diagonal ha bajado de la barrera de los 18 €/m<sup>2</sup>/mes, situándose en 17,75 €/m<sup>2</sup>/mes.

## *Madrid*

Frente a un excelente primer trimestre, la contratación de oficinas en el mercado de Madrid ha sufrido un importante recorte en el segundo trimestre, superando ligeramente los 55.000 m<sup>2</sup>. Sin embargo, las perspectivas para finales de año siguen siendo de superación de la contratación del año pasado.

El bajo tono actual de la demanda se comprueba también en el escaso número de operaciones. No obstante, gracias a la absorción comentada de los primeros tres meses de 2013 y a la previsión de posibles grandes operaciones antes del término de este año, el volumen anual de m<sup>2</sup> se acercará más al de 2011 (por encima de 300.000m<sup>2</sup>) que al más discreto de 2012.

Es destacable la cada vez más acusada demora en la toma de decisiones y el incremento en los tiempos medios de maduración de las negociaciones.

Como era de esperar, la falta de transacciones ha contribuido al ligero incremento de la tasa de disponibilidad hasta el 11,82%, cifra todavía contenida a la espera de las desocupaciones que llegarán a lo largo de este año y del 2014. Ello deshace la reducción de disponibilidad acontecida en el primer trimestre.

La oferta futura a corto plazo se mantiene en niveles muy similares a los de los meses anteriores, con el único movimiento reseñable en el año 2015, en que ya se espera se entreguen un par de edificios.

La gran escasez de producto de calidad prime en CBD ha mantenido los precios máximos por cuarto trimestre en 24,25 €/m<sup>2</sup>/mes. Sin embargo, la probable atonía del mercado durante los meses estivales junto con un cuarto trimestre no excesivamente fuerte, podría forzar una ligera disminución para finales de este año.

## *Paris*

La contratación acumulada en la región de París durante el primer semestre de 2013 ha alcanzado la cifra de 832.874 m<sup>2</sup>, lo que supone un descenso del 19% con respecto al mismo semestre del ejercicio anterior. En la zona CBD la contratación acumulada durante este primer semestre ha alcanzado los 146.171 m<sup>2</sup>.

En el mercado de París la tasa de disponibilidad asciende ligeramente, con una oferta inmediata de 3.684.000 m<sup>2</sup>, lo que supone una tasa de desocupación del 6,9% para la región de París. En la zona CBD la tasa de desocupación se sitúa en el 5,2%. Los precios prime de alquiler en el área CBD se mantienen como en el primer trimestre del ejercicio situándose en 760€/m<sup>2</sup>/año, si bien los propietarios han tenido que aumentar los incentivos para los clientes, hecho que repercute en las rentas económicas.

Fuentes consultadas: Informes a junio 2013 de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, Aguirre Newman y La Caixa.

## **Hechos más significativos**

### *Introducción*

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

- La cifra de negocio ha sido de 106,6 millones de euros, correspondientes al negocio recurrente de la compañía, el negocio de alquiler. Adicionalmente, la compañía ha ingresado 308,0 millones de euros en concepto de ventas de activos
- El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 86,9 millones de euros, incluyendo los ingresos procedentes de la participación mantenida en SIIC de París.

- La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y Atis Real al cierre del ejercicio, ha sido de 34 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia (81,6 millones de euros) como en España (-47,6 millones de euros), es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 1,1% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2012(-3,3% en España y 3,0% en Francia).
- La activación de gastos financieros, correspondientes a la financiación de proyectos en curso, ha alcanzado los 5,6 millones de euros.
- El gasto financiero neto ha sido de 115,1 millones de euros.
- 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 Asentia Project, FCC y Riofisa, clasificados en la partida "Pérdida de actividades discontinuadas", que ascienden a 256,8 millones de euros.
- Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (43,0 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a unas pérdidas de 308,0 millones de euros.
- La valoración de activos en el primer semestre de 2013 alcanza los 6.273 millones de euros; de los cuales 5.343 millones de euros corresponden al negocio recurrente del Grupo, el negocio de alquiler, incluyendo la participación del 29,63% de SFL en SIIC de París. En términos homogéneos, la valoración del negocio patrimonial supone un incremento del valor total de los activos del 2,2% respecto la valoración de diciembre 2012. Los 930 millones de euros restantes corresponden al negocio residencial y comercial del Grupo, clasificado como actividad discontinuada, que supone en términos homogéneos una disminución del 18,0% respecto diciembre 2012.

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

#### *Negocio de Alquiler*

- Los ingresos por renta ascienden a 106,6 millones de euros. Un 70% de los ingresos (74,6 millones de euros) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 32 millones de euros restantes han sido generados en España.
- La mayor parte de los ingresos se concentra en los edificios de oficinas (un 79%) y en centros comerciales (un 19%), 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 70%, Madrid 16% y Barcelona 14%).
- Al cierre del primer semestre del ejercicio 2013, el Grupo Colonial cuenta con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizan cerca de 1,1 millones de m<sup>2</sup>, sin incluir Riofisa que se encuentra reclasificada como activo mantenido para la venta. La mayor parte de dicha cartera, el 81%, se encuentra en explotación a 30 de junio de 2013. El porcentaje global de ocupación se ha situado en el 85,6% a junio de 2013.
- El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2013, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan más de 84.000m<sup>2</sup> (68% en España y 32% en Francia).
- Al cierre del primer semestre de 2013, Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba 6 edificios de oficinas sin incluir Riofisa que se encuentra reclasificada como

activo mantenido para la venta. En total suman aproximadamente 104.000m<sup>2</sup> de superficie, que entrarán en explotación entre 2013 y 2018.

#### *Negocio Residencial*

- Durante el primer semestre del ejercicio 2013, las ventas contables de promociones han ascendido a 13,6 millones de euros. Así mismo, indicar que se han producido ventas de suelo durante este periodo que han ascendido a 6 millones de euros.
- En el negocio residencial, Colonial continúa con la estrategia de reducir progresivamente su presencia, por lo que el stock de viviendas ha disminuido significativamente respecto al mismo periodo del año anterior. En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 49 unidades (vs. 182 unidades a finales del primer semestre del ejercicio anterior). De las 49 viviendas en stock, 1 vivienda ya ha sido pre-ventas, el resto (48 viviendas) están en proceso de venta, por lo que al cierre del ejercicio, el stock de viviendas pendientes de entregar asciende a 0,1 millones de euros, equivalentes a 1 vivienda.
- La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso del primer semestre del ejercicio 2013 ha ascendido a 13,6 millones de euros.
- La reserva de suelo residencial al cierre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m<sup>2</sup>. El 53% están ubicados en Andalucía y el 47% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma).

## **2. Evolución previsible**

#### *Negocio de Alquiler*

En Barcelona, se prevé que el 2013 sea un año de transición, gradualmente se asistirá a una consolidación de la absorción neta positiva y al fin de los descensos en precios. En Madrid, se prevé en los próximos dos trimestres una mayor actividad en la contratación y un progresivo estancamiento de precios en tanto que la absorción neta se consolide en cifras positivas.

En el mercado francés, la incertidumbre económica actual sigue afectando el mercado de oficinas. La demanda seguirá siendo débil. No obstante, los activos en ubicaciones prime y de alta calidad, mantendrán un comportamiento defensivo ante la falta de proyectos significativos en la zona CBD.

## **3. Objetivo y políticas de gestión del riesgo**

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

## **4. Investigación y desarrollo**

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

## 5. Acciones Propias

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 Inmobiliaria Colonial S.A. no ha realizado operaciones con acciones propias. A 30 de junio de 2013, mantiene un saldo final de 1.710.000 acciones de 1.710.000 euros de valor nominal, que representan un 0,76% del Capital Social de la Sociedad Dominante.

## 6. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2013.

## 7. Otros aspectos

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

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

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

**b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores**

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

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

La siguiente tabla muestra una relación de aquellos accionistas que, a 30 de junio de 2013, 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
	%	%	%
HM Treasury (1)	-	19,992%	19,992%
Commerzbank, A.G.(2)	-	14,932%	14,932%
Crédit Agricole, S.A. (3)	-	19,683%	19,683%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L. (4)	14,733%	-	14,733%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona(5)	5,787%	-	5,787%
The Goldman Sachs Group, Inc. (6)	-	4,944%	4,944%
Banco Popular Español, S.A. (7)	4,669%	-	4,669%

(1) La participación fue notificada en fecha 24 de septiembre de 2010.

(2) La participación fue notificada en fecha 11 de junio de 2013.

(3) La participación fue notificada en fecha 16 de mayo de 2012.

(4) La participación fue notificada en fecha 10 de mayo de 2012.

(5) La participación fue notificada en fecha 2 de agosto de 2011.

(6) La participación fue notificada en fecha 9 de junio de 2011.

(7) La participación fue notificada en fecha 26 de abril de 2012.

**d) Cualquier restricción al derecho de voto**

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

**e) Los pactos parasociales**

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

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

*Nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración*

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

*Modificación de Estatutos sociales de la Sociedad Dominante*

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

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

*Poderes de los miembros del Consejo de Administración*

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

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

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

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

*Poderes relativos a la posibilidad de emitir y recomprar acciones*

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

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

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

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

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

#### **7. Informe anual de Gobierno Corporativo**

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