

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS COMPLETOS

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

1. Hemos auditado el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, correspondientes al período semestral terminado en dicha fecha, así como la memoria adjunta a dichos estados consolidados, todos ellos incluidos en la información financiera semestral correspondiente al primer semestre de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), formulados por los administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A., sociedad dominante del Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los citados estados financieros intermedios consolidados, incluidos en la información financiera semestral, en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de la citada información financiera semestral y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Los administradores de la Sociedad Dominante presentan los mencionados estados financieros consolidados incluidos en la información financiera semestral de acuerdo con los principios y normas contables establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios completos y conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. De acuerdo con esta normativa, los administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de ingresos y gastos reconocidos, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria además de las cifras correspondientes al primer semestre del año 2010, las correspondientes al ejercicio anterior, o al mismo período del ejercicio anterior, según corresponda. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a la información financiera semestral al 30 de junio de 2010. Con fecha 25 de febrero de 2010 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Al 30 de junio de 2010, Grupo Colonial mantiene impuestos diferidos de activo y de pasivo activados por importes de 703 y 179 millones de euros, respectivamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante han estimado la recuperación de los impuestos diferidos de activo sobre la base de un plan de negocio que contempla la rotación de ciertos activos de Grupo Colonial, así como la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro (véase Nota 23). En consecuencia, la recuperación de los créditos fiscales activados dependerá del cumplimiento de las hipótesis contempladas en el plan de negocio.
4. Con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo con el sindicato de bancos y acuerdos bilaterales con entidades financieras para la refinanciación de la deuda que se ha formalizado en el “Acuerdo Marco de Refinanciación”. Según lo contemplado en el mismo, durante el primer semestre del 2010 se ha materializado la parte sustancial de dicho acuerdo mediante dos ampliaciones de capital, una de ellas mediante aportación de créditos, la conversión de las obligaciones convertibles y el resto de las principales operaciones contempladas en dicho acuerdo.

Según se indica en la Nota 2.b, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que antes del 30 de septiembre de 2010 culminarán las operaciones vinculadas al citado acuerdo.

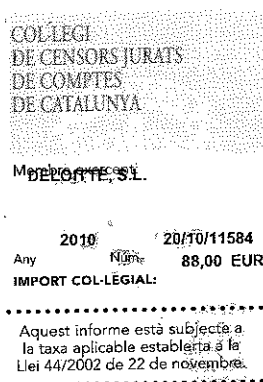
5. Tal y como se indica en las Notas 4, 9, 11 y 14 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, en la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, del inmovilizado concesional y de las existencias se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, por lo que los efectos de dichas estimaciones deben tenerse en consideración en la interpretación de los estados financieros consolidados adjuntos. El impacto neto negativo de la variación en el valor de mercado de los activos ha ascendido a 130 millones de euros, de los que 39 millones de euros se encuentran registrados en el epígrafe “Pérdida de actividades discontinuadas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior, los estados financieros intermedios consolidados incluidos en la información financiera semestral a los que se refiere el primer párrafo expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2010 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los ingresos y gastos reconocidos, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al período semestral terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la elaboración de estados financieros intermedios completos, que guardan uniformidad con las aplicadas en la elaboración de la información financiera semestral del período terminado el 30 de junio de 2009.
7. El informe de gestión intermedio adjunto correspondiente al primer semestre del ejercicio 2010 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 2010 a los que se refiere el primer párrafo. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Rafael Abella

29 de julio de 2010



Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados financieros intermedios
consolidados y Notas explicativas a 30 de
junio de 2010, elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera junto con el informe de
Auditoría

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2010 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009
Fondo de comercio	7	494.102	494.102	Capital Social		2.710.852	210.743
Activos intangibles	8	540	596	Prima de emisión		4.217.170	3.481.889
Inmovilizado concesional	9	-	-	Reservas		(4.841.083)	(4.304.712)
Inmovilizado concesional en curso	9	-	-	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		925	(3.418)
Inmovilizado material	10	40.408	43.772	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta		(9.037)	3.621
Inversiones inmobiliarias	11	4.661.588	4.647.314	Otros instrumentos de patrimonio		2.021	1.403.531
Activos financieros no corrientes	12	23.693	12.080	Valores propios		(58.141)	(61.878)
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	23	702.680	688.200	Resultado del periodo		(221.278)	(474.011)
Otros activos no corrientes	13	61.334	61.007	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de			
ACTIVO NO CORRIENTE		5.984.345	5.947.071	la Sociedad Dominante		1.801.429	255.765
				Intereses minoritarios		942.968	969.826
				PATRIMONIO NETO	18	2.744.397	1.225.591
				Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	19 y 20	4.273.379	5.989.065
				Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	23	237.835	226.276
				Provisiones no corrientes	22	1.804	1.919
				Otros pasivos no corrientes	21	65.983	66.950
				PASIVO NO CORRIENTE		4.579.001	6.284.210
Existencias	14	1.067.676	1.160.727				
Deudores comerciales y otros	15	58.554	36.240	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	19 y 20	326.395	316.794
Activos financieros corrientes	16	27.642	40.259	Acreedores comerciales	21	190.722	205.012
Activos por impuestos	23	16.989	17.016	Pasivos por impuestos	23	38.000	18.874
Efectivo y medios equivalentes	-	191.551	118.735	Provisiones corrientes	22	360	1.085
Activos no corrientes mantenidos para la venta	17	1.130.825	1.317.981	Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta		598.707	586.463
ACTIVO CORRIENTE		2.493.237	2.690.958	PASIVO CORRIENTE		1.154.184	1.128.228
TOTAL ACTIVO		8.477.582	8.638.029	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		8.477.582	8.638.029

Las Notas 1 a 30 y los Anexos I y II descritas en las notas explicativas forman parte integrante del balance de situación consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS INTERMEDIAS
CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS A 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009**

(Miles de Euros)

	Nota	30 de junio de 2010	30 de junio de 2009
Importe neto de la cifra de negocios	25	181.333	216.057
Coste de las ventas		(70.285)	(64.655)
Otros ingresos	25	3.137	7.715
Gastos de personal	25	(13.994)	(13.568)
Otros gastos de explotación	25	(24.286)	(21.346)
Amortizaciones		(702)	(1.003)
Variación neta de provisiones	25	359	(2.324)
Pérdidas netas por ventas de activos	17 y 25	(15.442)	(15.442)
Beneficio de explotación		60.120	105.434
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	11 y 17	(49.744)	(433.599)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	10, 14 y 17	(41.035)	17.718
Ingresos financieros	25	3.562	8.323
Gastos financieros	25	(125.707)	(146.406)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros		(1.441)	(72.505)
Gastos financieros capitalizados	25	9.822	10.241
Pérdida antes de impuestos		(144.423)	(510.794)
Impuesto sobre las ganancias	25	(6.328)	121.599
Pérdida consolidada neta de actividades continuadas		(150.751)	(389.195)
Pérdida de actividades discontinuadas	17 y 25	(46.825)	(101.625)
Pérdida consolidada neta		(197.576)	(490.820)
- Resultado neto del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad:		(221.278)	(363.086)
- Resultado neto atribuido a intereses minoritarios:	18	23.702	(127.734)
Resultado básico por Acción (Euros)	5	(0,048)	(0,216)
Resultado diluido por Acción (Euros)	5	(0,048)	(0,213)

Las Notas 1 a 30 y los Anexos I y II descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO COLONIAL)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009

Importes en miles de euros	30 de junio de 2010	30 de junio de 2009
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	60.120	105.434
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	702	1.270
Variación de provisiones (neto) (+/-)	(1.199)	2.268
Gastos imputados directamente en patrimonio neto	(16.548)	-
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	14.052	15.442
Resultado ajustado	57.127	124.414
Pagos por impuestos (-)	19.434	(13.581)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	15.913	49.156
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(50.437)	(23.456)
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	(382)	1.422
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	25.877	(35.883)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	67.532	102.072
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	(114)	(28)
Inmovilizado concesional	-	-
Activos materiales	(78)	(263)
Inversiones inmobiliarias	(38.270)	(55.958)
Activos financieros	(11.641)	110
Participaciones, activos financieros y otros	(2.384)	-
	(52.487)	(56.139)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	-	-
Activos intangibles	-	-
Activos materiales	-	-
Inversiones inmobiliarias	58.875	200.886
Participaciones, activos financieros y otros	24.939	381.056
	83.814	581.942
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas (+)	-	-
	-	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	31.327	525.803
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	(50.718)	(46.960)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(48.688)	(578.339)
Intereses cobrados y pagados netos (+/-)	(100.790)	(97.179)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas (+/-)	(276)	-
	(200.472)	(722.478)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	177.988	50.602
Aumentos de capital (+)	17.007	-
Amortizaciones de capital (-)	-	-
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	4.414	29.324
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)	(41)	555
	199.368	80.481
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	(1.104)	(641.997)
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas	118.735	113.253
Efectivo o equivalentes del ejercicio de actividades discontinuadas	(24.939)	41.815
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	191.551	140.946
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(56.462)	(19.338)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(3.818)	464.746
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	35.341	(403.593)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	(24.939)	41.815

Las Notas 1 a 30 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado intermedio del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2010.

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

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS A
30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009**

(Miles de Euros)

	30 de junio de 2010	30 de junio de 2009
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(197.576)	(490.820)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		(82.383)
Por variación de valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	(12.658)	3.060
Por coberturas de efectivo	13.539	(16.329)
Por gastos de ampliación de capital	(16.548)	-
Otros	128	-
Efecto impositivo	(3.671)	2.010
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(216.786)	(584.462)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Por cobertura de flujos de efectivo	(7.192)	(1.797)
Efecto impositivo	2.158	539
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(5.034)	(1.258)
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	(221.820)	(585.720)
- Atribuible a los accionistas de la Sociedad:	(246.013)	(452.715)
- Atribuible a intereses minoritarios:	24.193	(133.005)

Las Notas 1 a 30 y los Anexos I y II descritas en las notas explicativas a los estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 y 2009.

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

ESTADOS DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS A
30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009

(Miles de Euros)

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	Valores Propios	Obligaciones convertibles	Resultado	Intereses minoritarios	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	18	209.466	3.480.505	(12.868)	27.502	(1.133)	-	(315.617)	1.310.797	(3.980.614)	662.671	1.380.709
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	(81.513)	(672)	(10.504)	3.060	-	-	(363.086)	(133.005)	(585.720)
Distribución del resultado 2008		-	-	(2.796.019)	(1.198.403)	-	-	13.808	-	3.980.614	-	-
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	-	-	-	-	-	47.517	-	-	47.517
Cartera valores propios		-	-	-	-	-	-	35.946	-	-	378	36.324
Variaciones de perímetro y otros		-	-	-	670	-	-	-	-	-	454.892	455.562
Saldo a 30 de junio de 2009	18	209.466	3.480.505	(2.890.400)	(1.170.903)	(11.637)	3.060	(265.863)	1.358.314	(363.086)	984.936	1.334.392
Saldo a 31 de diciembre de 2009	18	210.743	3.481.889	(3.310.062)	(994.650)	(3.418)	3.621	(61.878)	1.403.531	(474.011)	969.826	1.225.591
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	(16.548)	128	4.343	(12.658)	-	-	(221.278)	24.193	(221.820)
Aumento de capital:												
- por conversión de obligaciones		678.722	735.281	-	-	-	-	-	(1.414.003)	-	-	-
- por aportaciones dinerarias		17.007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.007
- por aportaciones no dinerarias		1.804.380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.804.380
Distribución de resultado 2009		-	-	(157.721)	(316.290)	-	-	-	-	474.011	(50.718)	(50.718)
Otros instrumentos patrimonio neto		-	-	(42.115)	-	-	-	-	12.493	-	-	(29.622)
Cartera valores propios		-	-	(3.826)	1	-	-	3.737	-	-	(188)	(276)
Variaciones de perímetro y otros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(145)	(145)
Saldo a 30 de junio de 2010	18	2.710.852	4.217.170	(3.530.272)	(1.310.811)	925	(9.037)	(58.141)	2.021	(221.278)	942.968	2.744.397

Las Notas 1 a 30 y los Anexos I y II descritas en las notas explicativas a los estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

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 2010

1. Actividad del Grupo Colonial

Actividad del Grupo

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

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

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

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

- Con fecha 16 de junio de 2002 se llevó a cabo una ampliación de capital suscrita mediante aportaciones dinerarias, así como mediante la aportación no dineraria de la rama de actividad inmobiliaria de Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y la aportación de un terreno propiedad de Parkfield Trading Ltd. El importe de los activos y pasivos aportados ascendieron a 121.405 y 74.733 miles de euros, respectivamente.
- Con fecha 29 de junio de 2006 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad Dominante acordó una ampliación de capital por un importe de 2.683.594 miles de euros. Esta ampliación fue estructurada en tres tramos; uno mediante aportaciones no dinerarias y dos mediante aportaciones dinerarias.

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

- Con fecha 22 de febrero de 2007 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la fusión por absorción de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), sociedad adquirida con fecha 26 de septiembre de 2006.
- Con fecha 31 de octubre de 2007, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el proyecto de fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbente) y Riofisa, S.A.U., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., Subirats-Coslada Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Dehesa de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Inversiones Tres Cantos, S.L. e Inversiones Notenth, S.L. (sociedades absorbidas), con efectos contables 1 de enero de 2008, de acuerdo con los requisitos establecidos por el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas en el Artículo 239.1, párrafo 2º.

Dicho proyecto de fusión fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante el 18 de diciembre de 2007, inscribiéndose parcialmente en el Registro Mercantil de Barcelona y Sevilla los días 25 y 20 de febrero de 2008, respectivamente. La inscripción no incluyó a las sociedades Riofisa, S.A.U. y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. Con fecha 21 de noviembre de 2008, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la revocación del mencionado acuerdo de dichas sociedades, con el fin de dar cumplimiento a una de las condiciones pactadas en el acuerdo de reestructuración de la deuda de fecha 14 de septiembre de 2008, que preveía la desinversión del 100% de la participación mantenida en Riofisa, S.A.U.

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 de los ejercicios correspondientes.

- Con fecha 8 de octubre de 2009 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó cerrar el primer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar las obligaciones solicitadas por los obligacionistas. Con dicho fin, la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital (Nota 18) que se encuentra totalmente desembolsada.
- Con fecha 11 de enero de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado cerrar el segundo plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar las obligaciones solicitadas por los obligacionistas. La Sociedad Dominante ha realizado la correspondiente ampliación de capital (Nota 18) que se encuentra totalmente desembolsada.
- Con fecha 16 de marzo de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado cerrar el tercer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar las obligaciones solicitadas por los obligacionistas. La Sociedad Dominante ha realizado la correspondiente ampliación de capital (Nota 18) que se encuentra totalmente desembolsada.
- Con fecha 24 de marzo de 2010, los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a una nueva ampliación del capital social consecuencia del ejercicio del derecho de conversión anticipada de las obligaciones convertibles en acciones poseídas por los bancos acreedores de la Sociedad Dominante (Nota 18), en aplicación de los acuerdos alcanzados en el "Acuerdo Marco de Refinanciación" de fecha 19 de febrero de 2010 (Nota 19). La Sociedad Dominante ha realizado la correspondiente ampliación de capital (Nota 18) que se encuentra totalmente desembolsada.
- Finalmente, con fecha 30 de junio de 2010, la Sociedad Dominante ha inscrito en el Registro Mercantil dos nuevas ampliaciones de capital (Nota 18). La primera de ellas, mediante aportaciones dinerarias, ha supuesto la emisión de 141.728.910 nuevas acciones y el incremento del capital social en 17.007 miles de euros. La segunda ampliación, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la compensación de

derechos de crédito de distintas entidades acreedoras de la Sociedad Dominante, ha supuesto la emisión de 15.036.501.707 nuevas acciones y el incremento del capital social en 1.804.380 miles de euros.

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 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 2010, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial, han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 28 de julio de 2010.

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, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Colonial a 30 de junio de 2010 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los cambios en el estado de ingresos y gastos reconocidos 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 2010, 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 2009, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 20 de abril de 2010.

b) Principio de empresa en funcionamiento

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

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

Con fecha 29 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante había culminado la emisión de obligaciones convertibles, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, habiéndose suscrito obligaciones por un importe de 1.311 millones de euros (Nota 18).

Entre los meses de diciembre de 2008 y enero de 2009, los bancos acreedores ejercitaron las opciones de compra concedidas por la Sociedad Dominante sobre las acciones de FCC y SFL, representativas del 14,31% del capital social de FCC y del 30,56% del capital social de SFL, por importes de 546,5 y 497,3 millones de euros, respectivamente (Nota 19). Dichas cantidades se destinaron íntegramente a la cancelación de la deuda sindicada renegociada por importe de 1.043,8 millones de euros.

Asimismo, durante los ejercicios 2008 y 2009 la Sociedad Dominante llegó a acuerdos con determinadas entidades de crédito para la cancelación de deuda mediante la venta de activos inmobiliarios por importes de venta de 276 y 50 millones de euros (Nota 4.q), respectivamente, que supusieron la cancelación de deuda por importe conjunto de 320 millones de euros.

Sin embargo, la Sociedad Dominante no pudo culminar la enajenación de la participación mantenida en Riofisa durante el primer semestre del ejercicio 2009, hecho que suponía causa de vencimiento anticipado. En este contexto, con fecha 30 de junio de 2009 la Sociedad Dominante firmó un *Memorandum of Understanding* (MOU o acuerdo de intenciones) con los bancos acreedores, que recogía los principios básicos de una nueva operación de refinanciación y que dejaba en suspenso el cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el anterior contrato sindicado relativas al vencimiento anticipado del mismo.

Con fecha 22 de octubre de 2009, se firmó un nuevo acuerdo de intenciones (MOU) que modificaba parcialmente el de 30 de junio de 2009, con el fin de recoger determinados acuerdos con acreedores de la Sociedad Dominante.

Durante el mes de diciembre de 2009, Goldman Sachs Internacional transmitió su participación de 902 millones de euros en el préstamo sindicado a Coral Partners (Lux) SàRL, sociedad participada por los fondos de inversión inmobiliaria Colony Capital y Orion Capital Managers.

Con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante formalizó un acuerdo con el sindicato de bancos, y llegó a diversos acuerdos vinculantes con el resto de entidades financieras acreedoras para la refinanciación de la deuda financiera de la Sociedad Dominante. La totalidad de los acuerdos con los acreedores bilaterales, así como los contratos firmados con el sindicato de bancos, se formalizaron en el "Acuerdo Marco de Refinanciación" que devino eficaz al haber sido emitido por parte de un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil un informe favorable sobre el acuerdo de refinanciación y el plan de viabilidad.

El acuerdo de refinanciación de la deuda, contemplaba el cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Compromiso de los bancos acreedores tenedores de las obligaciones convertibles emitidas por la Sociedad Dominante (Nota 18) de ejecutar la conversión en capital. Con fecha 24 de marzo 2010, han sido convertidas 13.061.219 obligaciones convertibles por importe de 1.413.664 miles de euros, que han supuesto la creación de 5.654.654.674 acciones. En consecuencia, se ha incrementado el capital social y la prima de emisión en 678.559 y 735.105 miles de euros, respectivamente.
- Someter a la Junta General de Accionistas dos ampliaciones de capital. La primera de ellas mediante aportaciones dinerarias respetando el derecho de suscripción preferente de los accionistas por importe de 1.950 millones de euros, y un precio de emisión de 0,12 euros por acción. El importe de dicha emisión se destinaría por la Sociedad Dominante, hasta un máximo de 50 millones de euros, a atender la gestión ordinaria de sus negocios. Cualquier exceso sobre estos 50 millones de euros se destinaría a repagar el préstamo sindicado.

La segunda ampliación, con aportaciones no dinerarias, por el mismo importe que la primera deducidas las cantidades recibidas en exceso de los 50 millones de euros en aplicación de lo anterior, y con un máximo de 1.900 millones de euros. La suscripción se realizaría por las entidades financieras participantes en el préstamo sindicado, por entidades de crédito con préstamos bilaterales, así como por parte de determinados accionistas significativos, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en los créditos mantenidos contra la Sociedad Dominante.

Según se indica en la Nota 1 ambas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 30 de junio de 2010.

- Aportación a la sociedad dependiente Colren, S.L.U. la rama de actividad del negocio de suelo y promoción, que incluye las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., a la cual se aporta un proyecto en el área de Sevilla. Los pasivos asignados a esta rama de actividad incorporan deuda del anterior préstamo sindicado por importe de 795 millones de euros, de los que 275 millones son convertibles en acciones de Colonial bajo determinadas condiciones. El proyecto de escisión fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 20 de abril de 2010 y éste ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 1 de julio de 2010 (Nota 30). Por su parte, la Junta General de Accionistas autorizó el Consejo de Administración para la emisión de warrants convertibles en acciones de Colonial por importe de 275 millones de euros. Con fecha 28 de julio de 2010 se ha formalizado la escritura pública relativa a los warrants relacionados con la financiación de Colren, S.L.U. Los Administradores de la Sociedad Dominante prevén su inscripción en el Registro Mercantil antes del próximo día 30 de julio de 2010.

Con fecha 11 de marzo de 2010, la Sociedad Dominante ha realizado la aportación no dineraria del 100% de los activos y pasivos vinculados del proyecto inmobiliario Proyecto Entrenúcleos a la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

Los pasivos financieros bilaterales aportados a Colren, S.L.U., incluyendo los asociados a la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., ascienden a 146 millones de euros.

- Aportar a una sociedad dependiente un proyecto inmobiliario en Barcelona. Dicha sociedad dependiente asumirá la deuda con garantía existente en el momento de la aportación, que a 30 de junio de 2010 asciende a 52 millones de euros, más 36 millones de euros que se le reasignarán del préstamo sindicado. De esta última deuda, 23 millones de euros serán convertibles en acciones de Colonial bajo determinadas circunstancias, para lo que se emitirán warrants por dicho importe. A la

fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no se ha materializado la aportación del proyecto inmobiliario ni la emisión de warrants.

- Tras los acuerdos anteriores, el importe de la deuda principal vinculada a la actividad ordinaria de gestión patrimonial de la Sociedad Dominante recoge hasta un importe total de 1.801 millones de euros del anterior préstamo sindicado (Nota 19), y tiene como garantía las acciones mantenidas por la Sociedad Dominante en las sociedades dependientes SFL, Torre Marenostrom, S.L. y FCC, así como la hipoteca sobre determinados edificios en renta situados en España. Dicha deuda tiene un vencimiento 31 de diciembre de 2014.

Asimismo, la actividad de gestión patrimonial mantiene préstamos bilaterales por importe de 311 millones de euros.

El Acuerdo Marco de Refinanciación de fecha 19 de febrero de 2010 tiene como cláusula de vencimiento anticipado del préstamo sindicado la no formalización de la cesión de la rama de actividad mencionada anteriormente, así como la no materialización de las operaciones anteriores con anterioridad al 30 de julio de 2010. Según lo mencionado, a la fecha de formulación de estos estados financieros los únicos aspectos que se encuentran pendientes de materializar son la aportación del proyecto inmobiliario de Barcelona a la sociedad Abix, S.L.U, así como la emisión de warrants convertibles en acciones de Colonial por importe de 23 millones de euros, para los que la Sociedad Dominante ha obtenido por parte de los bancos acreedores del préstamo sindicado y del banco del proyecto inmobiliario sendas prórrogas hasta el 30 de septiembre de 2010 para la formalización de dichos acuerdos.

Adicionalmente, el acuerdo alcanzado contempla que, para la deuda asociada al proyecto de Sevilla, se acredite el cumplimiento de determinadas condiciones previas a la eficacia de la refinanciación del proyecto que incluyen entre otras, aspectos técnicos y urbanísticos, así como la formalización del acuerdo de accionistas con el socio local del proyecto.

El préstamo sindicado incluido en el acuerdo de refinanciación contempla el cumplimiento de determinados ratios financieros a partir del 31 de diciembre de 2010.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que, habiéndose materializado la conversión de las obligaciones convertibles, la capitalización de la deuda, la inscripción de la escisión de la rama de actividad de promociones y suelo y procedido a la emisión de los warrants correspondientes a la financiación de la rama de actividad de suelo y promociones, no se prevén dificultades significativas para materializar la aportación del proyecto inmobiliario de Barcelona y la emisión de los warrants asociados a la financiación de dicho proyecto en los plazos previstos y que por tanto no afecte a la conclusión del proceso global de refinanciación.

c) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

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

Cuatro interpretaciones del IFRIC fueron también efectivas por primera vez en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2007: CINIIF 7 - Aplicación del procedimiento de reexpresión según la NIC 29 - Información Financiera en economías hiperinflacionarias; CINIIF 8 - Alcance de la NIIF 2; CINIIF 9 - Nueva evaluación de derivados implícitos; y CINIIF 10 - Información financiera intermedia y deterioro del valor. La adopción de estas interpretaciones no tuvo impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Sin embargo, la Dirección de la Sociedad Dominante, aplicó de forma anticipada la IFRIC 12 relativa a "Contratos de concesiones", cuya aplicación tenía el carácter de obligatoria a partir del 1 de enero de 2010 (Nota 4.c).

Desde el 1 de enero de 2009 se están aplicando las normas, modificaciones o interpretaciones nuevas siguientes: NIIF 8 - Segmentos operativos; Revisión de la NIC 23 - Costes por intereses; Revisión de la NIC 1 - Presentación de estados financieros; Modificación de la NIIF 2 - Pagos basados en acciones; Modificación de las NIC 1 y NIC 32 en lo relativo a instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación; CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes; CINIIF 14 NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción; CINIIF 16 relativa a la cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero; NIC 39 e IFRIC9 – Reevaluación de derivados implícitos en reclasificaciones. El contenido de estas normas e interpretaciones se recogía en la Nota 2.e de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2008 y definitivamente su entrada en vigor no ha supuesto ningún impacto para el Grupo.

El Grupo está aplicando, desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2009, la nueva versión de la NIC 1, sobre Presentación de estados financieros. La misma tiene el propósito de mejorar la capacidad de los usuarios de estados financieros de analizar y comparar la información proporcionada en los mismos. Estas mejoras permitirán a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente en el patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales, en un estado único de ingresos totales con subtotales o bien, en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos), siendo esta última la opción elegida por el Grupo.

También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios optativos en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función más claramente (por ejemplo, la cuenta de pérdidas y ganancias será denominada cuenta de resultados, y el estado de ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto pasa a denominarse estado del resultado global).

Los impactos de esta norma en los estados financieros consolidados del Grupo son básicamente de presentación y desglose, por lo que supone la inclusión de la presentación del estado del resultado global (antes denominado estado de ingresos y gastos reconocidos) y el cambio de denominación de la cuenta de resultados (antes cuenta de pérdidas y ganancias).

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:

Normas y modificaciones de normas:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para uso en UE		
Modificación de NIC 32	Clasificación derechos sobre acciones	1 de febrero de 2010
CINIIF 15 (1)	Acuerdos para la construcción de inmuebles	1 de enero de 2010
No aprobadas para uso en UE (2)		
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y valoración	Varios (principalmente 1 de enero de 2013
Proyecto de mejoras 2009	Mejoras no urgentes a los IFRS	1 de enero de 2010
Modificación NIIF 2	Pagos basados en acciones dentro del Grupo	1 de enero de 2011
Revisión NIC 24	Desglose de partes relacionadas	1 de enero de 2011
Modificación CINIIF 14	Anticipos de pagos mínimos obligatorios	1 de julio de 2010
CINIIF 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio de 2010

(1) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.

(2) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

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 consolidados.

d) Moneda funcional

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

e) 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 ellos. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Notas 4.a y 7).
- La recuperabilidad de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado (Notas 4.p y 23).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a la fecha de elaboración de los correspondientes estados financieros intermedios consolidados. Dichas valoraciones se han realizado para el ejercicio 2009 y 2010 de acuerdo con el método de capitalización de los ingresos, método aceptado por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) (Notas 4.c y 4.e).

- Las pérdidas por deterioro de determinadas existencias que se derivan de un menor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Notas 4.i y 14).
- La vida útil de los activos intangibles y activos materiales para uso propio (Notas 4.b, 4.d, 8 y 10).
- Las provisiones relativas a los planes de pensiones de prestación definida en el Grupo SFL. Al cierre de cada periodo, el Grupo calcula la provisión necesaria para hacer frente a los planes de pensiones del Grupo SFL a partir del cálculo realizado por actuarios independientes (Nota 26).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de elaboración de los presentes estados financieros 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 la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

f) Principios de consolidación

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

1. Los estados financieros intermedios consolidados adjuntos se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyos estados financieros intermedios consolidados han sido preparados por la Dirección de cada sociedad. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo al disponer de la mayoría de los votos en el Órgano de Administración.
2. Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el período se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o momento de venta, según proceda.
3. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el capítulo "Resultado neto atribuido a intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
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, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo.

Integración proporcional:

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

Consolidación por el método de la participación:

- Se consolidan por el método de la participación aquellas sociedades que tienen la consideración de sociedades asociadas. El coste de dichas participaciones se reconoce inicialmente por su coste de adquisición.
- Se consideran sociedades asociadas todas las entidades sobre las que Grupo Colonial ejerce una influencia significativa pero sobre las que no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.
- La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mientras que los movimientos posteriores registrados directamente en las reservas de la sociedad asociada se reconocen directamente en el Patrimonio neto del Grupo. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la

participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Grupo Colonial no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.

- Las ganancias no realizadas por transacciones entre Grupo Colonial y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de Grupo Colonial en éstas. Asimismo, también se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si existe evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo que se transfiere.
7. Los estados financieros 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.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2009, se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- El Grupo redujo su participación en SFL hasta el 53,45%, como consecuencia de la ejecución de las opciones de compra concedidas por la Sociedad Dominante a sus bancos acreedores (Nota 2.b). Dicha participación continua siendo consolidada por el método de integración global en los estados financieros consolidados de Grupo Colonial. Asimismo, mediante el proceso de desinversión realizado por la Sociedad Dominante en SFL, se dio cumplimiento a los requisitos establecidos por el régimen fiscal francés relativos a la participación máxima de un accionista en una sociedad SIIC, que debía situarse como máximo en el 60% de su capital social con anterioridad al 1 de enero de 2010 (Nota 4.p). El incumplimiento de dicho requisito hubiera supuesto la pérdida del régimen SIIC para la sociedad dependiente SFL.
- Durante el ejercicio 2009, el Grupo redujo la participación en FCC en un 7,67%, como consecuencia de la ejecución de las opciones de compra concedidas por la Sociedad Dominante (Nota 2.b) y de las ventas realizadas a terceros, representativas de un 7,52% y un 0,15% del capital social respectivamente, situándose dicha participación en el 0,99% del capital social de FCC (Notas 16 y 17).
- Con fecha 14 de mayo de 2009, se alcanzó un acuerdo con Dehesa de la Plata, S.L., accionista de Riofisa Dehesa, S.L., para la venta de uno de los activos de la sociedad dependiente, la adquisición de parte de las acciones en posesión de Dehesa de la Plata, S.L. en la sociedad y la posterior amortización de la autocartera. Con posterioridad a la amortización de la autocartera, la participación de la Sociedad Dominante en Riofisa Dehesa, S.L. pasó del 60% al 69,30%.
- Durante el mes de junio de 2009, se procedió a la enajenación de la participación mantenida en la sociedad dependiente Príncipe Pío Gestión, S.A. del subgrupo Riofisa.
- Asimismo, durante el mes de junio de 2009, la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U. alcanzó un acuerdo de intenciones con Caixa Catalunya, Promotora Catalunya Mediterrània, S.A. (Procam, en adelante) e Inpau, S.A.U. para el reparto de los activos de la sociedad dependiente Riofisa Procam, S.L. y la venta de la participación en la sociedad dependiente Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. Como consecuencia del acuerdo anterior, durante el segundo semestre del ejercicio 2009 se materializó la venta de las acciones de la participación en Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. y la venta de diversos activos de la sociedad Riofisa Procam, S.L. Asimismo, la Junta General de Socios de la sociedad dependiente Riofisa Procam, S.L. aprobó la reducción de su capital social por restitución de aportaciones a Procam. A 31 de diciembre

de 2009, tras la inscripción de la reducción de capital anterior, la Sociedad Dominante pasó a ostentar el 100% del capital social de Riofisa Procam, S.L., que cambió su denominación social a Riofisa Este, S.L.

- Con fecha 1 de julio de 2009, se constituyó la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., participada al 100% por la Sociedad Dominante, que se constituyó con un capital social de seis mil euros, compuesto por seis mil participaciones sociales de un euro de nominal cada una de ellas, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas por la Sociedad Dominante.
- Con fecha 21 de diciembre de 2009 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% del capital social de las sociedades inactivas Acrostic Invest, S.L.U. y Abix Service, S.L.U. El capital social de dichas sociedades en el momento de la adquisición ascendía a 3 miles de euros cada una de ellas, formado por tres mil participaciones sociales de un euro de valor nominal unitario, importes por el que fueron adquiridas.

El detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010, se incluye en el Anexo I.

A 30 de junio de 2010, las sociedades dependientes Acrostic Invest, S.L.U., SB1 SAS, SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 están inactivas. A 31 de diciembre de 2009, las sociedades dependientes inactivas eran Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Acrostic Invest, S.L.U., Abix Service, S.L.U., SB1 SAS, SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3. Asimismo, y para ambas fechas, las sociedades Live in Spain, S.L. y Ariete, S.A. se encuentran en liquidación.

h) Estacionalidad de las transacciones

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios consolidados, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha realizado ninguna propuesta de distribución de resultados a 30 de junio de 2010, 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, así como cualquier otro coste directamente atribuible a la combinación de negocios.

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

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

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

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

La Dirección de la Sociedad Dominante lleva a cabo la comprobación del deterioro del valor de cada una de las UGEs 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 los 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) Activos intangibles (Nota 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La dotación a la amortización de las plusvalías asignadas como consecuencia de la combinación de negocios con Riofisa (Nota 7) a los centros en explotación para los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2009 y 2010 ha ascendido a 2.469 y 711 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, de acuerdo con la NIC 37, el Grupo ha registrado como mayor valor del activo concesional, el coste estimado futuro de los gastos a que habrá de hacer frente para la entrega de las distintas concesiones en adecuadas condiciones una vez finalice el período de explotación. El valor actual del mencionado importe al 30 de junio de 2009 y 2010 asciende a 20.938 y 11.804 miles de euros respectivamente, y se encuentra registrado en el epígrafe “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta” del balance de situación consolidado adjunto. La tasa de descuento utilizada para el ejercicio 2009 y el primer semestre de 2010 por la Dirección del Grupo para la actualización del mencionado importe es del 3,81%.

Ambos impactos se han registrado en el epígrafe “Pérdida de actividades discontinuadas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

d) Inmovilizado material (Nota 10)

Inmuebles para uso propio -

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

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

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

Otro inmovilizado -

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

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

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

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

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo 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” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 25.d).

e) Inversiones inmobiliarias (Nota 11)

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler 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.

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

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

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

El detalle de los costes financieros capitalizados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y 2010 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	Capitalizado en el ejercicio	Tipo de interés medio
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 (*):		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.410	4,14%
Subgrupo SFL	4.574	4,00%
Total periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009:	5.984	-
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 (*):		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	415	4,5%
Subgrupo SFL	7.112	4,04%
Total periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009:	7.527	-

(*) Los costes financieros capitalizados por el subgrupo Riofisa y los tipos de interés medios utilizados han ascendido a 30 de junio de 2009 a 888 miles de euros y el 3,86% respectivamente. A 30 de junio de 2010 no se ha capitalizado coste financiero alguno. Dicho importe aparece reclasificado en el epígrafe "Pérdida de actividades discontinuadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes a la fecha de realización del balance de situación consolidado (Jones Lang LaSalle en España, y CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang LaSalle y Atis Real, en Francia), 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 2009 y 2010 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 periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2009 y 2010, así como las correspondientes a 31 de diciembre de 2009, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Yields (%) – Oficinas</i>	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2009
Barcelona – Prime Yield			
Distrito de negocios	5,80	5,80	5,80
Centro ciudad	6,00	6,00	6,00
Nuevas Áreas	7,00	7,00	7,00
Periferia	7,00	7,00	7,00
Madrid – Prime Yield			
Distrito de negocios	5,80	5,80	5,80
Centro ciudad	6,00	6,00	6,00
M – 30	6,50	6,50	6,50
Paris – Prime Yield			
Centre Ouest	5,25	6,50	6,00
Marais	6,10	6,50	6,25
Péripherie Ouest – 1eme couronne	6,25	6,50	6,50
Péripherie Ouest – 2eme couronne	7,50	7,50	7,00
ZAC Rive Gauche	5,90	6,50	7,00
La Défense	6-6,10	6,75	6,25

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2010					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	1,50	1,70	1,80	2,10	2,10
Centro ciudad	1,50	1,70	1,80	2,10	2,10
Nuevas Áreas	1,50	1,70	1,80	2,10	2,10
Periferia	1,50	1,70	1,80	2,10	2,10
Madrid –					
Distrito de negocios	1,50	1,70	1,80	2,10	2,10
Centro ciudad	1,50	1,70	1,80	2,10	2,10
M – 30	1,50	1,70	1,80	2,10	2,10
Paris –					
Centre Ouest	-4,0 / -1,5	-	2,5 / 3	3 / 5	2,5 / 3
Marais	-4,0 / -1,5	-	2,5 / 3	3 / 5	2,5 / 3
Péripherie Ouest – 1eme couronne	-4,0 / -1,5	-	2,5 / 3	3 / 5	2,5 / 3
Péripherie Ouest – 2eme couronne	-4,0 / -1,5	-	2,5 / 3	3 / 5	2,5 / 3
ZAC Rive Gauche	-4,0 / -1,5	-	2,5 / 3	3 / 5	2,5 / 3
La Défense	-4,0 / -1,5	-	2,5 / 3	3 / 5	2,5 / 3

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2009					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Centro ciudad	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Nuevas Áreas	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Periferia	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Madrid –					
Distrito de negocios	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Centro ciudad	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
M – 30	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Paris –					
Centre Ouest	-5,0 / -2,5	-2,5 / 0	0 / 2,5	3 / 5	2,5 / 5
Marais	-5,0 / -2,5	-2,5 / 0	0 / 2,5	3 / 5	2,5 / 5
Péripherie Ouest – 1eme couronne	-5,0 / -2,5	-2,5 / 0	0 / 2,5	3 / 5	2,5 / 5
Péripherie Ouest – 2eme couronne	-5,0 / -2,5	-2,5 / 0	0 / 2,5	3 / 5	2,5 / 5
ZAC Rive Gauche	-5,0 / -2,5	-2,5 / 0	0 / 2,5	3 / 5	2,5 / 5
La Défense	-5,0 / -2,5	-2,5 / 0	0 / 2,5	3 / 5	2,5 / 5

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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 30 de junio de 2009 y 2010, así como a 31 de diciembre de 2009, 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 2010	4.868.871	+144.056	-132.067
Diciembre 2009	4.954.584	+229.000	-210.488
Junio 2009	5.165.476	+231.000	-212.720

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

Los ingresos devengados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 147.677 y 125.427 miles de euros (Nota 25.a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

Bienes en régimen de arrendamiento financiero

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales e inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendamiento. A 30 de junio de 2009 y 2010, así como a 31 de diciembre de 2009, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

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

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

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

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (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.

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

Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

Operaciones discontinuadas

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

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

Según lo comentado previamente, el Grupo considera que para las ventas de inversiones inmobiliarias (activos no corrientes) que realiza dentro de su actividad ordinaria, enmarcadas en el plan de rotación de activos, deberá proceder a clasificar dichos activos como mantenidos para la venta en el balance de situación 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 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el resultado después de impuestos de dicha operación discontinuada, incluida la posible pérdida derivada de su reconocimiento al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, y la pérdida o ganancia en caso de enajenación del activo.

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

A 31 de diciembre de 2009, la participación financiera en FCC pasó a ser considerada como un activo financiero disponible para la venta, como consecuencia de la pérdida de la representación en los órganos de administración de dicha sociedad.

A 30 de junio de 2009 y 2010, así como a 31 de diciembre de 2009, la participación financiera mantenida en Riofisa sigue siendo considerada por la Dirección de la Sociedad Dominante como actividad discontinuada al cumplirse las condiciones para ello.

h) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

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

Activos financieros (Notas 12 y 16)

- Las participaciones valoradas mediante el método de participación se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición (Nota 2.f).

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

Pasivos financieros (Nota 19)

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

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

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

i) Existencias (Nota 14)

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

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

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el ejercicio	
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009: Inmobiliaria Colonial, S.A.	4.257	4,83%
Total periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009:	4.257	-
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010: Inmobiliaria Colonial, S.A.	943	2,84%
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	1.352	2,92%
Total periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010:	2.295	-

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

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

El valor de mercado se determina periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes (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 alquilada 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.

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

j) Deudores (Nota 15)

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados (Notas 12 y 27).

k) Efectivo y medios equivalentes (Nota 19)

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

l) Instrumentos de patrimonio propio (Nota 18)

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

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

Emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante

La emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante se configuró para el obligacionista como una emisión necesariamente convertible en acciones. No obstante lo anterior, los términos de la emisión prevén la posibilidad de que, únicamente a instancia del emisor, pueda realizarse un pago anticipado, total o parcial, de la emisión en efectivo. En el caso de pago parcial, se reducirá el valor nominal de las obligaciones.

La NIC 32 define un instrumento de patrimonio como “cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad, después de deducir todos sus pasivos.”

Asimismo, la norma define las condiciones que ha de cumplir un instrumento financiero para ser considerado como patrimonio neto: (a) que el instrumento no incorpore una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad emisora; (b) que si el instrumento fuese o pudiese ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propio del emisor, éste sea un instrumento no derivado, que no comprenda ninguna obligación contractual para el emisor de entregar un número variable de los instrumentos de patrimonio propio; o bien un instrumento derivado que se liquide exclusivamente por el emisor a través del intercambio de una cantidad fija de efectivo u otro activo financiero, por una cantidad fija de sus instrumentos de patrimonio propio, sin incluir entre los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad aquellos que sean, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la entidad.

Los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que los instrumentos financieros emitidos cumplen con lo establecido en la norma, al no existir ninguna obligación por parte de la Sociedad Dominante de liquidar los instrumentos financieros indicados mediante la entrega de efectivo, dado que dicha opción es siempre potestativa para la Sociedad.

De los párrafos anteriores se infiere que lo fundamental para la determinación de si un instrumento financiero es o no de patrimonio, no es que el porcentaje de participación resultante como consecuencia de la conversión pueda ser variable, sino que se obtenga un porcentaje o número de instrumentos de patrimonio variables a

cambio de un importe fijo. Este no es el caso de los instrumentos financieros emitidos por la Sociedad Dominante, dado que las condiciones de la emisión no dan derecho a un porcentaje variable de instrumentos de patrimonio a cambio de una cantidad fija, sino que existe un importe de la emisión con un ratio de conversión fijado en 0,25 euros por acción.

Adicionalmente, si bien los instrumentos emitidos por Colonial incluyen una opción de compra a valor razonable, dicha opción tiene un valor de mercado no significativo. Dicha opción se estructura sobre un instrumento financiero del que no se desprende ninguna obligación para la Sociedad Dominante de entrega de efectivo ni de cualquier otro activo, ni por el principal ni por los intereses, por lo que no tiene la consideración de pasivo financiero. En consecuencia, la existencia de dicha opción de compra para la Sociedad Dominante de sus propios instrumentos de patrimonio, no supone ninguna variación en el tratamiento dado a dichos instrumentos.

Los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que este posicionamiento contable es el mismo que adoptó el IFRIC en su reunión de mayo 2006 donde se concluyó que la existencia de una opción de compra (*callable*) a favor del emisor no es, en ningún caso, argumento suficiente para obligar a que un instrumento de patrimonio sea clasificado como pasivo.

Por último, cabe mencionar que las obligaciones convertibles emitidas por la Sociedad Dominante devengan un tipo de interés compuesto del Euribor a doce meses más el cuatro por ciento, que se incorpora como mayor valor de las obligaciones convertibles, siendo liquidado en la conversión de las obligaciones mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante. Es decir, en el propio ratio fijo de conversión previamente establecido en la emisión, ya se realizó una estimación sobre cual podría ser el impacto por el devengo de intereses, de forma que cambios en el tipo de interés Euribor no inciden en el ratio fijo de conversión. No hay pues intereses explícitos que se abonen en caja.

En relación con todo lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha adoptado acuerdo alguno, por el que pudiera acordarse, total o parcialmente, el pago anticipado de las obligaciones convertibles mediante la entrega de efectivo.

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los instrumentos financieros emitidos cumplen con lo establecido en la normativa contable para ser considerados como instrumentos de patrimonio.

En el marco de los compromisos alcanzados en el Acuerdo Marco de refinanciación de fecha 19 de febrero de 2010, los bancos acreedores, que representaban el 99,88% de los tenedores de las obligaciones convertibles, se comprometieron a su conversión en capital de la Sociedad Dominante. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, las acciones resultantes de la conversión anterior se encuentran emitidas y admitidas a negociación (Notas 2.b y 18).

II) Provisiones y pasivos contingentes

Los dos conceptos incluidos en este epígrafe son:

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

Los estados financieros 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 (Nota 22). Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 24.

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

m) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la 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 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, no existe registrada provisión alguna por este concepto, exceptuando las descritas en la Nota 28, dado que los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se produzcan despidos de importancia en el futuro.

Compromisos por pensiones –

La Sociedad Dominante mantiene un compromiso con un empleado consistente en el pago de una renta vitalicia, constante y reversible parcialmente al cónyuge. La provisión contable se ha calculado teniendo en cuenta la esperanza de vida según la experiencia de la tabla de mortalidad PERMF2000. A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, la provisión por este concepto, ascendía a 23 y 29 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, el subgrupo SFL mantiene a 30 de junio de 2010, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 2010, el importe total reconocido en el balance de situación consolidado adjunto por dicho concepto asciende a 1.089 y 210 miles de euros, no corrientes y corrientes, respectivamente. A 31 de diciembre de 2009, dichos importes ascendían a 1.116 miles de euros de pasivo no corriente y 210 miles de euros de pasivo corriente.

Adicionalmente, el subgrupo Riofisa mantiene a 30 de junio de 2010, un plan de prestación definida que consiste en una pensión vitalicia para un determinado colectivo, que se encuentra externalizado en una compañía ajena al Grupo. Dicha prestación garantiza un tipo de interés mínimo del 3% más una participación en beneficios. El activo reconocido en el balance de situación consolidado adjunto es el valor actual de la obligación a la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan (ya que cumple con los requisitos establecidos por la NIC19 para ser considerado un activo apto). El valor de la obligación se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con la metodología e hipótesis establecidas por la NIC19. Se ha utilizado el método de valoración actuarial de la unidad de crédito proyectada y se han utilizado como tipo de descuento los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad crediticia, siendo su duración y su divisa consistentes con la duración y divisa de las obligaciones por prestaciones. Asimismo, el Grupo ha optado por reconocer directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los resultados actuariales derivados de los ajustes por diferencias técnicas en la obligación y los activos y por cambios en las hipótesis actuariales. A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, el importe reconocido asciende a 210 miles de euros no corrientes, y se encuentra incluido en el epígrafe del balance de situación consolidado adjunto "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta".

Planes de participación en beneficios y bonus –

La Sociedad Dominante estableció para determinados cargos directivos un sistema de retribución variable en función de la evolución del NAV durante los ejercicios 2007 a 2009. Dicha retribución variable estaba vinculada a la consecución de determinados ratios de crecimiento de la mencionada magnitud, así como a la permanencia en la Sociedad. A 31 de diciembre de 2008, el balance de situación consolidado recogía una provisión por dicho concepto por importe de 3.312 miles de euros, que durante el segundo semestre del ejercicio 2009 fue revertida con abono al epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, dado que los Administradores de la Sociedad Dominante consideraron que no se habían dado las circunstancias necesarias para proceder al pago de dichas retribuciones variables.

n) Instrumentos financieros derivados (Nota 20)

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

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

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

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

o) Corriente / no corriente

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. Adicionalmente, el Grupo desarrolla la actividad de promoción residencial y gestión de suelo cuyo ciclo normal de las operaciones es significativamente distinto al del segmento patrimonial, que constituye la actividad principal del Grupo.

Con la finalidad de facilitar una mejor comprensión de la información incluida en los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2010 y dotarla de una mayor claridad, el Grupo ha registrado el importe de todos sus pasivos de acuerdo al ciclo normal de las operaciones de la actividad patrimonial, que constituye la actividad principal del Grupo, independientemente de si corresponden a un segmento u otro.

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y como no corrientes aquellos cuyo vencimiento supera dicho período, excepto para los activos del epígrafe "Existencias" que se clasifican como activos corrientes, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican según su vencimiento a corto o largo plazo.

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.

A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, el importe de las existencias según su clasificación entre ciclo corto (inferior a doce meses) y ciclo largo, así como el importe de las deudas con entidades de crédito directamente atribuibles a dichos activos, se detallan en el siguiente cuadro (en miles de euros):

	Ciclo corto	Ciclo largo	Total
30 de junio de 2010 -			
Existencias (Nota 14)	101.467	966.209	1.067.676
Deuda hipotecaria asociada	-	205.658	205.658
31 de diciembre de 2009 -			
Existencias (Nota 14)	21.844	1.138.883	1.160.727
Deuda hipotecaria asociada	8.953	329.032	337.985

p) Impuesto sobre Sociedades (Nota 23)

Régimen general -

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

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

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

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

Régimen SIIC – Subgrupo SFL -

Las sociedades del subgrupo SFL están acogidas desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC). Dicho régimen permitió en dicha fecha registrar los activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado, tributando

a un tipo impositivo del 16,5% (en adelante “*exit tax*”), pagadero en un plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas con efectos contables a 1 de enero de 2003.

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

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

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

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

Con fecha 18 de diciembre de 2008, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC (“SIIC 5”), en la cual se pospuso la fecha límite para cumplir el requisito referente a la participación máxima de un solo accionista en la sociedad SIIC fijado en el 60% hasta el día 1 de enero de 2010. Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante dio cumplimiento al requisito anterior, una vez ejecutadas las opciones de compra sobre acciones de SFL que había concedido (Notas 2.b y 2.g).

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.

A 31 de diciembre de 2008, Grupo Colonial reconoció un impuesto diferido asociado a las revalorizaciones de los activos afectos al régimen SIIC, calculado como el dividendo mínimo exigido establecido por dicho régimen, en caso de materializarse la totalidad de las plusvalías de las inversiones inmobiliarias registradas en el Grupo SFL. Las plusvalías generadas a 31 de diciembre de 2009, fueron capitalizadas a una tasa del 3% durante un período de 10 años y actualizadas con una tasa de descuento del 5,2%. La tasa impositiva efectiva utilizada para el cálculo del impuesto diferido ha sido del 11,15%.

A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, el balance de situación consolidado adjunto, recoge un impuesto diferido por este concepto por importe de 21.399 y 21.215 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Impuestos diferidos de activo por bases imponibles negativas -

La Sociedad Dominante registró durante los ejercicios 2008 y 2009 pérdidas significativas consecuencia directa de la caída de valor de los activos inmobiliarios estimada a partir de valoraciones de terceros independientes, así como por el saneamiento de los fondos de comercio mantenidos en las participaciones financieras en Riofisa y FCC.

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

q) Ingresos y gastos (Nota 25)

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

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

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

Actividad de promoción y suelo

▪ *Reconocimiento de las ventas de promociones y suelo*

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

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

▪ *Costes de las ventas*

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

Ventas realizadas a entidades de crédito enmarcadas en el Acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de 14 de septiembre de 2008 y en el Acuerdo Marco de Refinanciación de 19 de febrero de 2010 (Nota 2.b)

Durante los ejercicios 2008 y 2009, la Sociedad Dominante realizó operaciones de venta de activos a entidades de crédito por importes de 276.127 y 50.050 miles de euros, respectivamente, enmarcadas en los acuerdos alcanzados en 2008 con dichas entidades de crédito para reducir su endeudamiento y proporcionar liquidez adicional a la Sociedad Dominante. Como consecuencia de dichas ventas, la Sociedad Dominante redujo su deuda en 276.127 y 43.744 miles de euros, respectivamente, obteniendo una liquidez adicional de 6.306 miles de euros.

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

Durante el primer semestre de 2010, la Sociedad Dominante ha realizado nuevas operaciones de venta de activos a entidades de crédito por importe de 39.143 miles de euros, enmarcadas en los acuerdos comprendidos en el Acuerdo Marco de Refinanciación, y que han permitido a la Sociedad Dominante reducir su deuda en dicho importe.

El detalle de los efectos de dichas operaciones en los distintos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y 2010, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	Junio 2010	Junio 2009
Existencias (Nota 14):		
Importe neto de la cifra de negocios (*)	35.993	50.050
Coste de las ventas	(49.868)	(47.805)
Costes Indirectos	(521)	(484)
Resultados netos por venta de existencias	(14.396)	1.761
Beneficio / (Pérdida) neto por venta de activos	(254)	-
Total ventas realizadas a entidades de crédito	(14.650)	1.761

(*) Recoge ventas de suelo y promociones.

r) Costes por intereses

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

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

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

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

t) Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010 han ascendido a 22.344 y 20.601 miles de euros, respectivamente, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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 el 30 de junio de 2009 y 2010, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, ascienden a 24.251 y 22.917 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

u) 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.

5. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

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

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2010	30 de junio de 2009
Pérdida consolidada del ejercicio atribuida a los accionistas de la Sociedad Dominante:		
- procedente de actividades continuadas	(221.278)	(363.086)
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 17)	(174.524)	(263.243)
	(46.754)	(99.843)
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	4.574.320	1.679.925
	Euros	Euros
Pérdida básica por acción:	(0,048)	(0,216)
- procedente de actividades continuadas	(0,038)	(0,157)
- procedente de actividades discontinuadas	(0,010)	(0,059)

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles (Nota 18) en vigor al cierre del periodo.

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

A 30 de junio de 2009, el importe correspondiente a las obligaciones convertibles ascendía a 1.358.314 miles de euros, incluidos los intereses devengados hasta la fecha. A 31 de diciembre de 2009, dicho importe ascendía a 1.403.531 miles de euros.

A 30 de junio de 2010, tras la conversión de obligaciones en acciones durante los tres primeros plazos del primer periodo de conversión, así como la efectuada por los bancos acreedores de la Sociedad Dominante según los compromisos adquiridos en el Acuerdo Marco de Refinanciación (Notas 2.b y 18), el importe correspondiente a las obligaciones convertibles, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, se ha visto reducido hasta los 2.021 miles de euros.

El efecto dilutivo que tendría la conversión de la totalidad de las obligaciones convertibles vigentes a 30 de junio de 2009 y 2010 sobre el resultado por acción de Grupo Colonial, se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2010	30 de junio de 2009
Pérdida consolidada del ejercicio atribuida a los accionistas de la Sociedad Dominante:		
- procedente de actividades continuadas	(221.278)	(363.086)
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 17)	(174.524)	(263.243)
	(46.754)	(99.843)
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	4.574.320	1.679.925
Número de acciones ordinarias potenciales por conversión de obligaciones (en miles)	8.085	5.433.251
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias diluidas (en miles) (*)	4.574.365	1.706.575
	Euros	Euros
Pérdida diluida por acción:	(0,048)	(0,213)
- procedente de actividades continuadas	(0,038)	(0,154)
- procedente de actividades discontinuadas	(0,010)	(0,059)

(*) El número promedio de acciones ordinarias diluidas se ha calculado considerando la conversión total del importe de las obligaciones convertibles a 30 de junio de 2009 y 2010, intereses incluidos, por un importe de 1.358.314 y 2.021 miles de euros, utilizando un ratio fijo de conversión de 0,25 euros / acción.

Con fecha 28 de julio de 2010, la Sociedad Dominante ha formalizado la escritura pública relativa a los warrants relacionados con la financiación Colren, S.L.U. (Nota 2.b), que los Administradores de la Sociedad Dominante prevén que esté inscrita en el Registro Mercantil antes del próximo día 30 de julio de 2010, por lo que no se ha calculado su efecto dilutivo.

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 2010 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.
- Actividad de promoción y suelo, así como de centros comerciales del subgrupo Riofisa.
- Los ingresos y gastos que no están directamente relacionados e imputados a las áreas de negocio se atribuyen a la "Unidad Corporativa".

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

Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

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

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

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

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

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

Información por segmentos

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	Junio 2010	Junio 2009	Junio 2010	Junio 2009	Junio 2010	Junio 2009	Junio 2010	Junio 2009
Ingresos	128.325	153.564	56.140	69.873	5	335	184.470	223.772
Cifra de negocios	125.426	147.677	55.907	68.380	-	-	181.333	216.057
Nacional	44.576	51.649	55.907	68.380	-	-	100.483	120.029
Internacional	80.850	96.028	-	-	-	-	80.850	96.028
Otros ingresos	2.899	5.887	233	1.493	5	335	3.137	7.715
Nacional	-	110	233	1.493	5	335	238	1.938
Internacional	2.899	5.777	-	-	-	-	2.899	5.777
Beneficio / (Pérdida) neto por ventas de activos	(15.442)	(15.442)	-	-	-	-	(15.442)	(15.442)
Nacional	(15.970)	(3.610)	-	-	-	-	(15.970)	(3.610)
Internacional	528	(11.832)	-	-	-	-	528	(11.832)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	110.568	136.215	(19.034)	1.797	(31.414)	(32.578)	60.120	105.434
Nacional	38.868	46.909	(19.034)	1.797	(27.414)	(14.394)	(7.580)	34.312
Internacional	71.700	89.306	-	-	(4.000)	(18.184)	67.700	71.122
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	(49.744)	(433.599)	-	-	-	-	(49.744)	(433.599)
Nacional	(68.826)	(108.531)	-	-	-	-	(68.826)	(108.531)
Internacional	19.082	(325.068)	-	-	-	-	19.082	(325.068)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	-	11.036	(41.035)	7.408	-	(726)	(41.035)	17.718
Nacional	-	11.036	(41.035)	7.408	-	(726)	(41.035)	17.718
Internacional	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-	-	-	(113.764)	(200.348)	(113.764)	(200.348)
Nacional	-	-	-	-	(84.434)	(182.634)	(84.434)	(182.634)
Internacional	-	-	-	-	(29.330)	(17.714)	(29.330)	(17.714)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	(144.423)	(510.794)	(144.423)	(510.794)
Nacional	-	-	-	-	(201.874)	(256.848)	(201.874)	(256.848)
Internacional	-	-	-	-	57.451	(253.946)	57.451	(253.946)
Resultado consolidado neto de Actividades continuadas	-	-	-	-	(150.751)	(389.195)	(150.751)	(389.195)
Nacional	-	-	-	-	(202.012)	(144.067)	(202.012)	(144.067)
Internacional	-	-	-	-	51.261	(245.128)	51.261	(245.128)
Resultado actividades Discontinuas	-	-	-	-	(46.825)	(101.625)	(46.825)	(101.625)
Nacional	-	-	-	-	(46.825)	(101.625)	(46.825)	(101.625)
Internacional	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	(197.576)	(490.820)	(197.576)	(490.820)
Nacional	-	-	-	-	(248.837)	(245.691)	(248.837)	(245.691)
Internacional	-	-	-	-	51.261	(245.129)	51.261	(245.129)
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios	-	-	-	-	(23.702)	127.734	(23.702)	127.734
Nacional	-	-	-	-	2.635	4.552	2.635	4.552
Internacional	-	-	-	-	(26.337)	123.182	(26.337)	123.182
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad	-	-	-	-	(221.278)	(363.086)	(221.278)	(363.086)
Nacional	-	-	-	-	(246.202)	(241.139)	(246.202)	(241.139)
Internacional	-	-	-	-	24.924	(121.947)	24.924	(121.947)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010.

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	
	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009
Activo								
Fondo de comercio	494.102	494.102	-	-	-	-	494.102	494.102
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	4.661.816	4.652.590	-	-	40.720	39.092	4.702.536	4.691.682
Activos financieros	8.180	6.549	-	-	234.706	164.525	242.886	171.074
Otros activos no corrientes	3.455	3.540	-	-	760.559	745.667	764.014	749.207
Existencias	-	-	1.067.676	1.160.727	-	-	1.067.676	1.160.727
- Para uso residencial	-	-	1.067.676	1.160.727	-	-	1.067.676	1.160.727
Deudores comerciales y otros activos corrientes	2.869	3.139	2.366	1.423	70.308	48.694	75.543	53.256
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.130.825	1.317.981	-	-	-	-	1.130.825	1.317.981
TOTAL	6.301.247	6.477.901	1.070.042	1.162.150	1.106.293	997.978	8.477.582	8.638.029
						Nacional	5.152.759	5.361.863
						Internacional	3.324.823	3.276.166
						Corriente	126.795	132.392
						No corriente	3.198.028	3.143.774

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	-	-	-	-	4.599.774	6.305.859	4.599.774	6.305.859
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	95.411	30.321	40.817	114.398	54.494	60.293	190.722	205.012
Otra información								
Inversiones inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	45.990	137.885	-	-	-	563	45.990	138.448

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	30 de junio de 2010	30 de junio de 2009	30 de junio de 2010	30 de junio de 2009	30 de junio de 2010	30 de junio de 2009	30 de junio de 2010	30 de junio de 2009
Otra información								
Amortizaciones del periodo	(356)	(495)	-	-	(346)	(508)	(702)	(1.003)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones	359	(2.324)	-	-	-	-	359	(2.324)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	(49.744)	(433.599)	-	-	-	-	(49.744)	(433.599)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	-	11.037	(41.035)	7.408	-	(727)	(41.035)	17.718

7. Fondo de comercio

Los movimientos habidos en el epígrafe “Fondo de comercio” durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010, así como los movimientos del segundo semestre de 2009, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 1)	Riofisa, S.A.U.	Otros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	493.734	-	368	494.102
Deterioro del valor de los activos	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2009	493.734	-	368	494.102
Deterioro del valor de los activos	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2009	493.734	-	368	494.102
Deterioro del valor de los activos	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2010	493.734	-	368	494.102

A 30 de junio de 2010, el saldo mantenido en el epígrafe “Fondo de comercio” del balance de situación consolidado adjunto, junto con la asignación de plusvalías pagadas se detalla en el siguiente cuadro:

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

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

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

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

La Dirección de la Sociedad Dominante lleva 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 UGE, incluido el fondo de comercio, con el importe recuperable de dicha UGE, registrando, si procede, a su oportuno saneamiento contra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2009, tras la consecución del Acuerdo de refinanciación de la deuda financiera (Nota 2.b), la Dirección de la Sociedad Dominante procedió a reestimar las hipótesis básicas para calcular el valor de la UGE de patrimonio. Las proyecciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante, consideraron la realización de nuevas inversiones durante el periodo 2010-2019, por importe conjunto de 950 millones de euros y considerando una rotación de la cartera del 75%.

Los flujos de caja anteriores fueron descontados a una tasa que tenía en consideración los riesgos del negocio patrimonialista, tanto en España como en Francia, así como la calidad de la cartera de los activos de Grupo Colonial. El detalle de las tasas de descuento consideradas, se muestra en el siguiente cuadro:

	2009	2008
España -		
Tasa de descuento	7,24%	5,91%
Tasa de crecimiento (“g”) nominal	1,50%	2,50%
Francia -		
Tasa de descuento	5,94%	6,14%
Tasa de crecimiento (“g”) nominal	1,50%	2,50%

La tasa de descuento para cada mercado se determinó a partir de una tasa libre de riesgo del 3,25% - correspondiente a la cotización del bono alemán a diez años - a la que se le añadió una prima que recoge

todos los riesgos inherentes al negocio y al mercado en el que el Grupo Colonial opera. Las tasas de descuento que se obtendrían al 30 de junio de 2010 aplicando la misma metodología que la utilizada al 31 de diciembre de 2009 para el mercado español y francés serían del 7,12% y 5,68%, respectivamente, calculadas a partir de una tasa libre de riesgo del 3%.

Las proyecciones financieras indicadas abarcan un período superior a 5 años, dado 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. Dichos aspectos fueron recogidos en las proyecciones del Grupo.

Asimismo, las proyecciones consideraban el efecto de posibles operaciones de inversión, de las que se estimaba que se obtendrían una rentabilidad o “yield” de mercado.

La Dirección de la Sociedad Dominante estimó que, tanto el porcentaje de rotación de la cartera de activos en el periodo proyectado, como la tasa de crecimiento considerada en la renta perpetua (g), recogía adecuadamente la evolución del mercado de alquiler de oficinas en España y 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.

Según se indica en la Nota 4.a, en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados se considera el cálculo del test de deterioro realizado al cierre del ejercicio 2009.

La no consideración de las operaciones de inversión en el cálculo del test de deterioro, no supone que el valor recuperable de la UGE de patrimonio sea inferior a su valor en libros. Únicamente la no consideración de las hipótesis de rotación de activos junto con la no realización de las operaciones de inversión en el cálculo del test de deterioro, supondría que el valor en libros superase el valor recuperable del fondo de comercio por importe de 231 millones de euros.

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

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

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

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

En consecuencia, la Dirección de la Sociedad Dominante asignó íntegramente el fondo de comercio pagado a la unidad generadora de efectivo de la denominada ‘*retail division*’, considerando para la evaluación del

test de deterioro, que subgrupo Riofisa tiene la capacidad de llevar a cabo la construcción de varios centros comerciales, con una rentabilidad media similar a la obtenida por los centros comerciales actualmente en explotación.

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

8. Activos intangibles

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes de "Activos intangibles" durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010, así como los movimientos del segundo semestre de 2009, han sido los siguientes:

	Miles de Euros							
	Aplicaciones informáticas		Propiedad industrial		Activos intangibles en curso	Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada		Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	7.771	(6.856)	9	(9)	136	7.916	(6.865)	1.051
Adiciones o dotaciones	28	(365)	-	-	-	28	(365)	(337)
Retiros	(4)	4	-	-	-	(4)	4	-
Trasposos	136	-	-	-	(136)	-	-	-
Traspaso a mantenido para la venta	(20)	29	-	-	-	(20)	29	9
Saldo a 30 de junio de 2009	7.911	(7.188)	9	(9)	-	7.920	(7.197)	723
Adiciones o dotaciones	178	(161)	-	-	-	178	(161)	17
Retiros	4	(3)	-	-	(136)	(132)	(3)	(135)
Trasposos	(136)	-	-	-	136	-	-	-
Traspaso a mantenido para la venta	20	(29)	-	-	-	20	(29)	(9)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	7.977	(7.381)	9	(9)	-	7.986	(7.390)	596
Adiciones o dotaciones	114	(170)	-	-	-	114	(170)	(56)
Saldo a 30 de junio de 2010	8.091	(7.551)	9	(9)	-	8.100	(7.560)	540

9. Inmovilizado concesional e inmovilizado concesional en curso

No ha habido movimientos en el epígrafe de "Inmovilizado concesional" durante el ejercicio 2009 ni durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2010. Durante el ejercicio 2008, como consecuencia del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante y de los compromisos de desinversión adquiridos por ella (Nota 2.b), el Grupo reclasificó al epígrafe del balance consolidado adjunto "Activos no corrientes mantenidos para la venta" todos los activos del subgrupo Riofisa (Nota 17).

Durante el ejercicio 2009, la sociedad dependiente Riofisa suscribió una serie de acuerdos con ADIF con el objetivo de reducir la actividad de la sociedad dependiente Necsa y resolver los contratos firmados entre ésta y ADIF. Los acuerdos relativos a Necsa consistieron en la resolución del contrato para el desarrollo del proyecto Vialia Estación Sants, en Barcelona, y de la explotación integral del aparcamiento situado en esta estación y en el Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla.

Adicionalmente, en el acuerdo entre ambas partes se resolvió el contrato para la construcción y explotación de ocho centros Vialia en sendas estaciones de ferrocarril firmado entre la sociedad dependiente Nefsa y ADIF. Nefsa hizo entrega a ADIF de la inversión realizada hasta la fecha y recibió como contrapartida el importe total de dicha inversión.

Finalmente, se acordó que ADIF otorgaría a la sociedad dependiente Riofisa un nuevo contrato para la comercialización de los proyectos Vialia de Albacete y Vigo. Además, para el proyecto Vialia Vigo, ADIF otorgaría a Riofisa el contrato de prestación de servicios de proyecto, dirección y gestión de obra. Dichos contratos se han sido formalizados a la fecha de presentación de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

10. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del "Inmovilizado material" durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010, así como para el segundo semestre de 2009, han sido los siguientes:

	Miles de Euros								
	Inmuebles para uso propio			Otro inmovilizado		Total			Total
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	
Saldo a 31 de diciembre de 2008	56.398	(7.907)	(8.561)	11.047	(4.839)	67.445	(12.746)	(8.561)	46.138
Adiciones o dotaciones	190	(307)	(725)	73	(598)	263	(905)	(725)	(1.367)
Retiros	(19)	-	-	(367)	367	(386)	367	-	(19)
Trasposos	-	-	-	1	-	1	-	-	1
Traspaso a mantenido para la venta	-	-	-	60	212	60	212	-	272
Saldo a 30 de junio de 2009	56.569	(8.214)	(9.286)	10.814	(4.858)	67.383	(13.072)	(9.286)	45.025
Adiciones o dotaciones	59	(307)	(579)	35	(20)	94	(327)	(579)	(812)
Retiros	(157)	-	-	(358)	347	(515)	347	-	(168)
Trasposos	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Traspaso a mantenido para la venta	-	-	-	(60)	(212)	(60)	(212)	-	(272)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	56.471	(8.521)	(9.865)	10.430	(4.743)	66.901	(13.264)	(9.865)	43.772
Adiciones o dotaciones	10	(180)	59	68	(352)	78	(532)	59	(395)
Retiros	-	-	-	(3.390)	358	(3.390)	358	-	(3.032)
Trasposos	63	-	-	-	-	63	-	-	63
Saldo a 30 de junio de 2010	56.544	(8.701)	(9.806)	7.108	(4.737)	63.652	(13.438)	(9.806)	40.408

El Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas y media 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 151, rue Saint Honoré de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".

De las valoraciones obtenidas sobre los activos del Grupo realizadas por un experto independiente a 30 de junio de 2009, se puso de manifiesto la necesidad de registrar pérdidas por deterioro del valor de determinados inmuebles para uso propio por importes de 725 miles de euros, de los cuales 59 miles de euros han sido revertidos a 30 de junio de 2010. Adicionalmente, durante el segundo semestre de 2009, el Grupo registró pérdidas por el concepto anterior por importe de 579 miles de euros.

El valor neto contable del inmovilizado material situado fuera de España, asciende a 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009 a 21.602 y 21.876 miles de euros, respectivamente.

11. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010, así como los correspondientes al segundo semestre de 2009, han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Deterioro del valor (*)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	4.467.993	873.416	16.040	(56.887)	5.300.562
Adiciones	412	56.901	112	-	57.391
Retiros	(67.319)	-	(484)	-	(67.769)
Trasposos	192.423	(252.164)	-	56.887	(2.854)
Traspaso a mantenido para la venta (Nota 17)	(90.010)	(14.300)	-	-	(104.310)
Variaciones de valor	(356.000)	(63.436)	-	-	(419.436)
Saldo a 30 de junio de 2009	4.147.499	600.417	15.668	-	4.763.584
Adiciones	23.684	67.946	36	-	91.666
Retiros (Nota 27)	(34)	(119)	(556)	-	(709)
Trasposos (Notas 14 y 17)	(23.185)	(161.037)	(15.000)	-	(199.222)
Traspaso a mantenido para la venta (Nota 17)	90.010	14.300	-	-	104.310
Variaciones de valor	(123.467)	11.152	-	-	(112.315)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	4.114.507	532.659	148	-	4.647.314
Adiciones	7.408	36.389	2.000	-	45.797
Retiros	-	(48)	(148)	-	(196)
Trasposos	(11.552)	11.489	-	-	(63)
Variaciones de valor	(30.849)	(415)	-	-	(31.264)
Saldo a 30 de junio de 2010	4.079.514	580.074	2.000	-	4.661.588

(*) Véase Nota 4.e

Movimientos del ejercicio 2009

Las adiciones del periodo correspondían, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación que el Grupo estaba realizando, de los cuales los más significativos eran:

- Los inmuebles del subgrupo SFL: Rue St. Honoré 247, Call LDA, Washington Plaza, Champs Elysées, 82-88 y Champs Elysées 90 por importes de 46.994, 18.729, 9.168, 9.469 y 8.875 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, el subgrupo SFL realizó inversiones en otros inmuebles por importe conjunto de 13.360 miles de euros.
- La Sociedad Dominante realizó inversiones por 17.714 miles de euros correspondientes al proyecto Llacuna y 14.247 miles de euros al proyecto Recoletos. Adicionalmente, se realizaron inversiones en el resto de los activos del Grupo por importe conjunto de 10.501 miles de euros.

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

- Venta del inmueble sito en Castellana 108, por importe de 67.000 miles de euros, obteniendo una pérdida neta de 1.681 miles de euros.
- Asimismo, durante el ejercicio 2009, se enajenaron varios locales por importe de 323 miles de euros, obteniendo una pérdida neta conjunta de 33 miles de euros.

El beneficio neto de las enajenaciones anteriores se registró en el epígrafe "Pérdidas netas por ventas de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia adjunta.

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

- El traspaso desde el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” de 3 inmuebles, por un importe conjunto de 110.696 miles de euros.
- El traspaso desde el epígrafe “Inmovilizado en curso” a “Inversiones inmobiliarias” del inmueble Grénelle 103 de la sociedad dependiente SFL una vez se finalizaron los trabajos de rehabilitación en él ejecutados y se produjo su puesta a disposición. El importe traspasado para dicho inmueble ascendió a 196.948 miles de euros.
- El traspaso desde el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” al epígrafe “Existencias” de 3 activos, por un importe conjunto de 131.615 miles de euros (Nota 14).
- El traspaso desde el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al epígrafe “Inversiones inmobiliarias” de un inmueble, por un importe de 51.999 miles de euros.
- Adicionalmente, se registró un traspaso entre los epígrafes de “Deterioro del valor” e “Inmovilizado en curso”, por importe de 56.887 miles de euros, con la finalidad de traspasar las minusvalías registradas en ejercicios anteriores correspondientes a inmovilizados en curso y que en aplicación de la revisión de la NIC 40 deben tratarse a partir del 1 de enero de 2009 como revalorizaciones del inmovilizado en curso (Nota 4.e).

Movimientos del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2010

Las adiciones del periodo corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación que el Grupo está realizando, de los cuales los más significativos son:

- Los inmuebles del subgrupo SFL: Rue St. Honoré 247, Call LDA, Washington Plaza y Champs Elysées 82-88 por importe conjunto de 30.617 miles de euros. Adicionalmente, el subgrupo SFL ha realizado inversiones en otros inmuebles por importe conjunto de 3.922 miles de euros y ha entregado un anticipo por importe de 2.000 miles de euros a cuenta de los trabajos de rehabilitación del inmueble Champs Elysées 92.
- La Sociedad Dominante ha realizado inversiones por 4.669 miles de euros correspondientes al proyecto Llacuna y 2.161 miles de euros al proyecto Martínez Villergas. Adicionalmente, se han realizado inversiones en el resto de los activos del Grupo por importe conjunto de 2.428 miles de euros.

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta para los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2009 y 2010, recoge unas pérdidas por importes de 419.436 y 31.264 miles de euros, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias establecidas de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2009 y 2010, respectivamente (Nota 4.e).

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

	Superficie total (m ²) (**)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009
Barcelona	232.701	192.842	31.745	50.447	264.446	243.289
Madrid	209.014	210.849	52.042	31.069	261.056	241.918
Resto España	78	78	-	-	78	78
París (*)	385.062	411.612	96.698	69.855	481.760	481.467
	826.855	815.381	180.485	151.371	1.007.340	966.752

(*) 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).

(**) A 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010, no se incluyen las superficies correspondientes a los activos del subgrupo Riofisa, dado que se encuentran clasificados en el epígrafe del balance de situación consolidado intermedio adjunto "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 2.b).

A 30 de junio de 2010, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por importe de 651.049 miles de euros, sobre varios inmuebles con un valor neto contable al cierre del periodo de 1.132.399 miles de euros (Nota 19). A 31 de diciembre de 2009, los importes anteriores ascendían a 697.081 y 1.081.814 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, y como garantía del préstamo sindicado de la Sociedad Dominante, dicho préstamo gozaba a 31 de diciembre de 2009 de garantía hipotecaria por importe de 1.469.902 miles de euros sobre determinados activos de la Sociedad Dominante (Nota 19). A 30 de junio de 2010, y tras el Acuerdo de Refinanciación, dicha garantía ha sido renovada, por importe de 1.484.463 miles de euros (Nota 19).

Los principales bienes utilizados por el Grupo en régimen de arrendamiento financiero a 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009 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 (Nota 19)	Corriente (Nota 19)
Rives de Seine	12	9,8	81.177	70.520	10.657
Quai Le Gallo	12	10,3	60.364	57.489	2.875
Prony-Wagram	7	1	42.617	40.523	2.092
Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 30 de junio de 2010			184.158	168.532	15.624

Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Miles de Euros		
			Valor neto contable del bien	Cuotas pendientes	
				No corriente (Nota 19)	Corriente (Nota 19)
Rives de Seine	7	0,5	44.010	41.220	2.790
Quai Le Gallo	12	9,8	62.231	58.458	3.773
Prony-Wagram	12	9,2	86.339	75.905	10.434
Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2009			192.580	175.583	16.997

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias situadas fuera de España, asciende a 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, a 3.171.475 y 3.117.116 miles de euros, respectivamente.

12. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2009 y 2010, así como para el segundo semestre del ejercicio 2009, han sido los siguientes:

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

	Miles de Euros			
	Saldo a 30 de junio de 2009	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 31 de diciembre de 2009
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero	80.000	-	-	80.000
Otros créditos	1.708	15	(2)	1.721
Cartera de valores a largo plazo	15.329	-	2	15.331
Instrumentos financieros (Nota 20)	589	-	(403)	186
Depósitos y fianzas constituidos	10.154	60	(826)	9.388
Deterioro del valor	(95.331)	(6.244)	5.958	(95.617)
Total	13.520	(6.169)	4.729	12.080

	Miles de Euros			
	Saldo a 31 de diciembre de 2009	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 30 de junio de 2010
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero	80.000	-	-	80.000
Otros créditos	1.721	12	-	1.733
Cartera de valores a largo plazo	15.331	-	-	15.331
Instrumentos financieros (Nota 20)	186	12.082	(10)	12.258
Depósitos y fianzas constituidos	9.388	7	(478)	8.917
Deterioro del valor	(95.617)	-	-	(95.617)
Total	12.080	12.101	(488)	23.693

Participaciones en sociedades no consolidadas

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

Anticipos de inmovilizado financiero

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

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

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

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

Paralelamente, con fecha 10 de julio de 2009, la Sociedad Dominante firmó un acuerdo con Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L., junto con un tercero, en el que acordaban la realización de las transmisiones patrimoniales necesarias para que la Sociedad Dominante pasase a ostentar el 41% de la sociedad Proyecto Kopérnico, S.L., obteniendo una representación minoritaria del 20% en el Consejo de Administración de dicha sociedad. Asimismo, mediante el mismo acuerdo la Sociedad Dominante obtenía una opción de compra sobre el resto de las participaciones de dicha sociedad o de la totalidad de sus activos, así como el derecho de tanteo y retracto

sobre cualquier transmisión sobre cualquiera de sus activos. Las opciones de compra sobre las participaciones y los activos tenían una vigencia de 5 años y debían realizarse sobre la totalidad del resto de las participaciones, fijándose el precio de la transmisión en función de la deuda hipotecaria vigente en el momento de ejercitar dicha opción. A 31 de diciembre de 2009, dicho acuerdo quedó sin efecto al no haberse cumplido las condiciones para su formalización.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados no existe un acuerdo definitivo entre las partes acerca de la resolución del contrato inicial, si bien los asesores legales de la Sociedad Dominante estiman que el riesgo de que, como consecuencia de la resolución del citado contrato de promesa de compraventa, se deriven pasivos o contingencias para el Grupo, es remoto.

La Sociedad Dominante mantiene registrado, a 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010, 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.

Con fecha 20 de enero de 2010, la sociedad Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L. ha presentado concurso voluntario de acreedores en los Juzgados de lo Mercantil de Madrid.

Otros créditos

A 30 de junio de 2010, el epígrafe "Otros créditos", recogía 1.733 miles de euros por créditos concedidos a terceros, de los cuales 866 miles de euros correspondían a Grupo Portival, S.L. A 31 de diciembre de 2009, dichos importes ascendían a 1.721 y 860 miles de euros, respectivamente.

Cartera de valores a largo plazo

Dicho epígrafe recoge la participación mantenida por la sociedad del grupo Inmocaral Servicios, S.A.U. en la sociedad Ariete, S.A. por importe de 15.331 miles de euros, cuyo valor a 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010, se encuentra totalmente deteriorado.

Depósitos y fianzas constituidos

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

13. Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto, recoge la cuenta por cobrar mantenida con los anteriores accionistas de la Sociedad Dominante por el efecto fiscal de las aportaciones que éstos realizaron en la ampliación de capital no dineraria de fecha 29 de junio de 2006 descrita en la Nota 1, por importe de 115.079 miles de euros a 31 de diciembre de 2007. Dicho importe se encuentra garantizado mediante avales a primer requerimiento a favor de Inmobiliaria Colonial, S.A.

La contrapartida del importe anterior, se encuentra registrada en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes" del balance de situación consolidado.

Con fecha 1 de enero de 2008 y como consecuencia de la fusión entre las sociedades del grupo descrita en la Nota 1, el impuesto diferido y la cuenta por cobrar avalada, se vio reducida en 48.127 miles de euros. Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante procedió al cobro de 5.951 miles de euros, mediante la ejecución parcial de los avales, correspondientes al efecto impositivo garantizado derivado de las enajenaciones de determinados activos aportados realizadas durante el ejercicio 2007.

A 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010, la cuenta por cobrar avalada asciende a 61.001 miles de euros (Nota 27).

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.

14. Existencias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2009 y 2010, así como para el segundo semestre del ejercicio 2009, han sido los siguientes:

	Miles de Euros						
	Terrenos y solares no edificados	Promociones en curso	Obras en curso	Promociones terminadas	Anticipos	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	1.526.797	68.265	1.113	170.431	2.082	(710.305)	1.058.383
Adiciones y Dotaciones	4.830	5.251	831	-	-	13.713	24.625
Retiros	(47.539)	-	(239)	(28.952)	-	11.903	(64.827)
Trasposos	(56)	(56)	-	787	-	50.316	50.991
Saldo a 30 de junio de 2009	1.484.032	73.460	1.705	142.266	2.082	(634.373)	1.069.172
Adiciones y Dotaciones	4.632	1.946	(432)	-	-	29.341	35.487
Retiros	56	(281)	-	(67.102)	-	5.302	(62.025)
Trasposos	161.215	(69.834)	-	54.523	19.938	(47.749)	118.093
Saldo a 31 de diciembre de 2009	1.649.935	5.291	1.273	129.687	22.020	(647.479)	1.160.727
Adiciones y Dotaciones	18.376	13	-	-	43	(41.093)	(22.661)
Retiros	(79.508)	-	(289)	(21.071)	-	30.478	(70.390)
Trasposos	6.775	(5.304)	-	-	(803)	(668)	-
Saldo a 30 de junio de 2010	1.595.578	-	984	108.616	21.260	(658.762)	1.067.676

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

	Miles de Euros		
	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2009
Adiciones a terrenos y promociones:			
Adquisición de solares	-	-	-
Costes de Urbanización y ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas. ...)	16.094	10.082	6.655
Alta de producto acabado	-	-	-
Costes financieros activados (Nota 4.i)	2.295	6.976	4.257
Retiros de terrenos y promociones (a precio de coste):			
Bajas por ventas de promociones de viviendas y plazas de aparcamiento y locales comerciales	(21.360)	(96.574)	(29.191)
Bajas por ventas de solares	(79.508)	(47.483)	(47.539)

Movimientos del ejercicio 2009

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

Asimismo, durante el ejercicio 2009 la Sociedad Dominante traspasó desde el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado 131.615 miles de euros, correspondientes a diversos activos para los que la Dirección de la Sociedad Dominante modificó su destino final (Nota 11).

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo tenía registrados anticipos entregados por importe de 22.020 miles de euros, correspondientes a las siguientes operaciones:

- A la compra de un terreno en Tarifa (Cádiz), por importe de 2.082 miles de euros, cuyo precio total asciende a 19.386 miles de euros, quedando pendientes de pago 17.448 miles de euros. De dicho importe, 1.938 miles de euros deberán ser desembolsados por la Sociedad Dominante en el momento de elevación a público de la escritura de compraventa o a la aprobación del PGOU (Plan General de Ordenación Urbanística) inicial de la zona, el primero de los dos. El importe restante, 15.510 miles de euros será desembolsado por la Sociedad Dominante a la fecha de aprobación del PGOU definitivo, siendo la cantidad total pendiente de desembolsar a 31 diciembre de 2009 revisable en función del IPC hasta la aprobación del PGOU definitivo.
- A las cantidades derramadas por la Junta de Compensación de Entrenúcleos (UE-2, SEN-1) a la Sociedad Dominante por trabajos no ejecutados a 31 de diciembre de 2009, por importe de 4.938 miles de euros. A 30 de junio de 2010, dicho importe se ha reducido hasta los 4.135 miles de euros.
- Al anticipo traspasado desde el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" (Nota 11) correspondiente a los derechos de cesión satisfechos por la Sociedad Dominante, por importe de 15.000 miles de euros, para adquirir los derechos de adquisición del centro comercial a desarrollar por su sociedad dependiente Parque Aqua Mágica, S.L. y que estaban en poder de terceros, A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad Dominante procedió a registrar una pérdida por deterioro del valor por la totalidad del importe de dichos derechos, como consecuencia de la caída de valor del activo final, según la valoración realizada por un tercero independiente (Nota 4.i).

Movimientos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010

Durante el primer semestre de 2010, se han enajenado 66 unidades (61 pisos y 5 locales) registrados en el epígrafe Existencias – Promociones terminadas, que han supuesto la baja de 20.232 miles de euros.

Asimismo, se han enajenado dos suelos (Castellar del Vallès y Hospitalet) en el marco del acuerdo con una entidad financiera, que han supuesto la baja de 49.868 miles de euros del epígrafe de existencias – suelo, con una pérdida conjunta de 14.396 miles de euros.

La Sociedad Dominante mantiene un terreno en el término municipal de Roquetas de Mar (Almería) con un valor neto contable de 16.640 miles de euros, que se encuentra afecto por un expediente de deslinde de dominio público marítimo terrestre (Nota 24).

Además, la Sociedad Dominante ha iniciado acciones legales contra la parte vendedora de un suelo sito en Roquetas de Mar (Almería) encaminadas a que se condene a dicha parte vendedora y demandada a devolver el exceso de precio satisfecho y que asciende a 74.101 miles de euros, más los intereses legales de dicho importe, dado que el aprovechamiento final con uso de vivienda residencial libre fijado en el PGOU aprobado ha resultado sustancialmente inferior al previsto y estipulado. En consecuencia, si bien el valor neto contable de

dicho activo, que asciende a 70.420 miles de euros, es superior a su valor de mercado, fijado en 29.240 miles de euros, el balance de situación consolidado adjunto no recoge provisión alguna por dicho concepto puesto que se estima, en opinión de los asesores legales de la Sociedad Dominante, que no debería hacerse frente a las cantidades pendientes de pago.

A 30 de junio de 2010, el Grupo tiene registrados 658.762 miles de euros de deterioros del valor para reducir el valor contable de determinados terrenos, solares, promociones en curso y terminadas y anticipos a su valor neto de realización. A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2009, dicho importe ascendía a 634.373 y 647.479 miles de euros, respectivamente. El valor neto de realización se ha establecido de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.i.

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

	Miles de Euros					
	30 de junio de 2010			31 de diciembre de 2009		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares edificables	1.595.578	(636.612)	958.966	1.649.935	(624.708)	1.025.227
Promociones en curso	-	-	-	5.291	-	5.291
Obra en curso	984	-	984	1.273	-	1.273
Promociones terminadas	108.616	(7.150)	101.466	129.687	(7.771)	121.916
Anticipos	21.260	(15.000)	6.260	22.020	(15.000)	7.020
Total	1.726.438	(658.762)	1.067.676	1.808.206	(647.479)	1.160.727

A 31 de diciembre de 2009 los compromisos de venta de promociones residenciales y terciarias, que aún no se habían reconocido como ingreso por no estar las obras terminadas para su entrega, ascendían a un precio de venta total de 5.036 miles de euros. A 30 de junio de 2010, los compromisos de venta ascienden a 871 miles de euros, que corresponden al precio de venta de aquellos pisos reservados en favor de determinadas operaciones pendientes de escriturar.

Asimismo, el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación consolidado adjunto recoge 519 y 38 miles de euros (Nota 21) en concepto de anticipos de clientes de promoción residencial al 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010, respectivamente.

A 30 de junio de 2010, el Grupo tiene préstamos con garantía hipotecaria por importe de 195.658 miles de euros, sobre varios activos de existencias con un valor contable neto de 328.597 miles de euros (Nota 19). A 31 de diciembre de 2009, los importes anteriores ascendían a 337.985 y 494.150 miles de euros, respectivamente.

15. Deudores comerciales y otros

La composición de este capítulo del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2010	31 de diciembre 2009
Clientes por ventas y prestación de servicios	53.131	34.671
Otros deudores (Nota 27)	157.607	155.513
Deterioro del valor de créditos comerciales (Nota 27)	(155.661)	(154.634)
Otros activos corrientes	3.477	690
Total deudores comerciales y otros	58.554	36.240

Otros deudores

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

Deterioro del valor de créditos comerciales

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante procedió al registro de una pérdida por deterioro de los créditos comerciales con Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. por importe de 74.938 miles de euros. A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad Dominante registró un deterioro adicional por la totalidad de la deuda pendiente a la fecha, por importe de 75.810 miles de euros. Durante el primer semestre del ejercicio 2010 se han registrado nuevos deterioros por importe de 1.441 miles de euros. A 30 de junio de 2010, ambas sociedades se encuentran en situación de concurso de acreedores.

16. Activos financieros corrientes

La composición del epígrafe “Activos financieros corrientes” del balance de situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2010	31 de diciembre 2009
Depósitos y fianzas a corto plazo	1.463	1.463
Activos financieros disponibles para la venta	23.738	36.358
Otros créditos	2.441	2.438
Total	27.642	40.259

Depósitos y fianzas constituidos

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

Activos financieros disponibles para la venta

Durante el ejercicio 2009, la participación financiera en FCC, representativa del 0,99% de su capital social, fue reclasificada al epígrafe “Activos financieros corrientes – Activos financieros mantenidos para la venta” (Nota

17). Dicha participación se valora a su valor razonable, registrando los cambios de valor directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante. Este aspecto supuso un aumento del patrimonio neto de 3.621 miles de euros (Nota 18), de acuerdo con la cotización media registrada durante el último mes del ejercicio 2009 (28,591 euros por acción). Durante el primer semestre de 2010, el impacto reconocido directamente en el patrimonio neto ha supuesto una disminución de éste de 12.658 miles de euros. Dicha caída en el valor razonable no supone un deterioro permanente en el valor de dicho activo.

A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, las acciones de FCC se encuentran pignoradas como garantía del préstamo sindicado (Nota 19).

Otros créditos

Corresponde, fundamentalmente, a un crédito que la Sociedad Dominante tiene concedido a Luis Manuel Portillo Muñoz. El importe de dicho préstamo a 30 de junio de 2010 asciende a 1.784 miles de euros más 637 miles de euros de intereses devengados (Nota 27). A 31 de diciembre de 2009, el importe de los intereses ascendía a 594 miles de euros.

17. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2010 y el ejercicio 2009, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inversiones inmobiliarias	Activos subgrupo Riofisa	Participación financiera en FCC	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	607.793	1.348.037	324.542	2.280.372
Adiciones	583	-	-	583
Retiros o reducciones	(144.571)	(380.149)	(291.805)	(816.525)
Trasposos a mantenidos para la venta	104.310	-	-	104.310
Trasposo a activo financiero corriente (Nota 16)	-	-	(32.737)	(32.737)
Deterioro del valor	(45.708)	-	-	(45.708)
Saldo a 30 de junio de 2009	522.407	967.888	-	1.490.295
Adiciones	6.599	-	-	6.599
Retiros o reducciones	(90.767)	(35.730)	-	(126.497)
Trasposos a mantenidos para la venta	(67.493)	-	-	(67.493)
Deterioro del valor	15.077	-	-	15.077
Saldo a 31 de diciembre de 2009	385.823	932.158	-	1.317.981
Adiciones	2.384	-	-	2.384
Retiros o reducciones	(112.534)	(58.526)	-	(171.060)
Deterioro del valor	(18.480)	-	-	(18.480)
Saldo a 30 de junio de 2010	257.193	873.632	-	1.130.825

A 30 de junio de 2010, el Grupo tiene préstamos con garantía hipotecaria por importe de 392.061 miles de euros sobre diversos activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 616.242 miles de euros (Nota 19). A 31 de diciembre de 2009, el importe de dichos préstamos con garantía hipotecaria ascendía a 378.270 miles de euros, sobre activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 542.769 miles de euros.

Inversiones inmobiliarias (Nota 11) -

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

Movimientos del ejercicio 2009

Los traspasos del periodo correspondían, fundamentalmente, a:

- la reclasificación de dos inmuebles y un terreno desde el epígrafe del balance de situación consolidado "Inversiones inmobiliarias", por un importe conjunto de 104.310 miles de euros.
- La reclasificación de un inmueble al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 51.999 miles de euros.

Los retiros del periodo correspondían a las enajenaciones de 8 inmuebles, 3 de ellos ubicados en España y 5 de en Francia, por un precio de venta de 98.465 y 116.764 miles de euros, respectivamente, con una pérdida neta de 24.223 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo enajenó diversos locales por un precio de venta conjunto de 3.184 miles de euros con un beneficio neto de 182 miles de euros.

Movimientos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010

Los retiros del periodo corresponden fundamentalmente a:

- La venta del inmueble Pavillon Henry IV y la posición mantenida en el proyecto inmobiliario T8 de Paris por la sociedad dependiente SFL, por un precio de venta conjunto de 11.072 miles de euros, con un beneficio neto de 528 miles de euros.
- La venta del inmueble Sor Ángela de la Cruz (Madrid) y el complejo Sancti Petri sito en Cádiz (compuesto por un hotel y un aparthotel), por un precio de venta conjunto de 87.000 miles de euros, obteniéndose una pérdida neta de 15.970 miles de euros.
- La venta del inmueble Claudio Coello, por importe de 3.150 miles de euros, obteniendo una pérdida neta de 254 miles de euros. Esta venta se enmarca en los acuerdos de venta de activos a entidades financieras para reducir la deuda de la Sociedad Dominante (Nota 4.q).

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

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

Finalmente, y tras la pérdida de la representación de la Sociedad Dominante en el Consejo de Administración de FCC, se procedió a reclasificar el importe de dicha participación al epígrafe "Activos financieros corrientes – Activos financieros mantenidos para la venta" (Nota 16).

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

Dado que el Grupo espera enajenar todos los activos y pasivos del subgrupo de forma conjunta y en una única transacción, mantiene todos los activos, corrientes y no corrientes, 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 30 de junio de 2010, los importes registrados por dicho concepto ascienden a 873.632 y 598.707

miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2009, dichos importes ascendían a 932.158 y 586.463 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

ACTIVO	30 de junio de 2010	31 de diciembre 2009	PASIVO	30 de junio de 2010	31 de diciembre 2009
Activos intangibles	67	54			
Inmovilizado concesional y en curso	113.320	112.120			
Inmovilizado material	612	495	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	150.763	150.240
Inversiones inmobiliarias	89.469	75.200	Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	50.553	50.754
Activos financieros no corrientes	16.643	16.170	Provisiones no corrientes	26.259	17.719
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	52.674	51.964	Otros pasivos no corrientes	10.871	15.348
ACTIVO NO CORRIENTE	272.785	256.003	PASIVO NO CORRIENTE	238.446	234.061
Existencias	515.380	551.764			
Deudores comerciales y otros	28.368	33.194			
Activos financieros corrientes	39.119	23.781	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	253.683	254.330
Activos por impuestos	3.817	3.758	Acreedores comerciales	104.373	95.832
Efectivo y medios equivalentes	14.163	39.103			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	24.555	Pasivos por impuestos	2.205	2.240
ACTIVO CORRIENTE	600.847	676.155	PASIVO CORRIENTE	360.261	352.402
TOTAL ACTIVO	873.632	932.158	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	598.707	586.463

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2010	30 de junio de 2009
Importe neto de la cifra de negocios	13.108	94.732
Coste de las ventas	(4.923)	(81.032)
Otros ingresos	2.723	9.933
Gastos de personal	(2.167)	(3.164)
Otros gastos de explotación	(10.218)	(13.486)
Amortizaciones	(1.699)	(5.960)
Variación neta de provisiones	(674)	-
Resultados netos por venta de activos	-	(38.433)
Pérdida de explotación	(3.850)	(37.410)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(10.602)	(57.215)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(28.588)	(36.908)
Ingresos financieros	924	1.567
Resultado sociedades por método de participación	-	-
Gastos financieros	(8.782)	(13.127)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	-	-
Gastos financieros capitalizados	-	888
Pérdida antes de impuestos	(50.898)	(142.205)
Impuesto sobre las ganancias	4.073	40.580
Pérdida consolidada neta de actividades continuadas	(46.825)	(101.625)
Beneficio / (Pérdida) consolidado neto de actividades discontinuadas	-	-
Pérdida consolidada neta	(46.825)	(101.625)
- atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 5)	(46.754)	(99.843)
- atribuido a socios minoritarios	(71)	(1.782)
Pérdida básica por acción	(0,010)	(0,059)
- de actividades discontinuadas	(0,010)	(0,059)

18. Patrimonio Neto

Capital social -

A 31 de diciembre de 2008, el capital suscrito se componía de 1.745.549.133 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,12 euros de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 8 de octubre de 2009 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó cerrar el primer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar 25.240 obligaciones convertibles tal y como solicitaron los obligacionistas. Con dicho fin, la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital por un importe de 1.277 miles de euros, más una prima de emisión de 1.384 miles de euros, mediante la emisión de 10.645.318 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital fue totalmente desembolsada.

En consecuencia, el capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009 estaba representado por 1.756.194.451 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 0,12 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 11 de enero de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado cerrar el segundo plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar 2.064 obligaciones convertibles tal y como han solicitado los obligacionistas. Con dicho fin, la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital por un importe de 106 miles de euros, más una prima de emisión de 115 miles de euros, mediante la emisión de 885.544 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada. La misma ha sido registrada en el Registro Mercantil de Barcelona el 13 de enero de 2010.

Con fecha 16 de marzo de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado cerrar el tercer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar 1.084 obligaciones convertibles tal y como han solicitado los obligacionistas. Con dicho fin, la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital por un importe de 56 miles de euros, más una prima de emisión de 61 miles de euros, mediante la emisión de 470.163 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada.

Con fecha 24 de marzo de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado ejecutar una nueva ampliación de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones efectuada por los principales bancos acreedores de la Sociedad Dominante, en virtud de los compromisos alcanzados en el Acuerdo Marco de Refinanciación (Nota 19). Se ha procedido a la amortización de 13.061.219 obligaciones convertibles y se ha realizado una ampliación de capital por un importe de 678.559 miles de euros, más una prima de emisión de 735.105 miles de euros, mediante la emisión de 5.654.654.674 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada. La misma ha sido registrada en el Registro Mercantil de Barcelona el 24 de marzo de 2010.

Con fecha 30 de junio de 2010, la Sociedad Dominante ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona dos nuevas ampliaciones de capital. La primera de ellas, mediante aportaciones dinerarias, ha supuesto la emisión de 141.728.910 nuevas acciones y el incremento del capital social en 17.007 miles de euros. La segunda ampliación, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la compensación de derechos de crédito de distintas entidades acreedoras de la Sociedad Dominante, ha supuesto la emisión de 15.036.501.707 nuevas acciones y el incremento del capital social en 1.804.380 miles de euros.

En consecuencia, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados el capital social está representado por 22.590.435.449 acciones de 0,12 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 0,12 euros de valor nominal cada una.

De acuerdo con las comunicaciones sobre 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 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, son las siguientes:

30 de junio de 2010	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Nombre o denominación social del accionista:			
Commerzbank, A.G. ¹	0,035%	20,095%	20,130%
The Royal Bank of Scotland Group, PLC ¹	-	19,990%	19,990%
Crédit Agricole, S.A. ¹	-	19,684%	19,684%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L. ¹	14,734%	-	14,734%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona ²	5,788%	-	5,788%
The Goldman Sachs Group, Inc. ³	-	4,910%	4,910%
Banco Popular Español, S.A. ⁴	4,599%	-	4,599%

- (1) Participación notificada en fecha 7 de julio de 2010.
(2) Participación notificada en fecha 5 de julio de 2010.
(3) Participación notificada en fecha 16 de julio de 2010.
(4) Participación notificada en fecha 8 de julio de 2010.

31 de diciembre de 2009	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Nombre o denominación social del accionista:			
Banco Popular Español, S.A.	9,090%	-	9,090%
Global Cartera de Valores, S.A.	4,750%	0,748%	5,498%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,396%	-	5,396%
Promociones Gonzalez, S.A.	5,034%	-	5,034%
Nozar, S.A.	4,869%	-	4,869%
Aurelio González Villarejo	0,040%	4,155%	4,195%
Luis Manuel Portillo Muñoz	0,080%	3,856%	3,936%

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 20 de abril de 2010, 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.

Prima de emisión -

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

A 31 de diciembre de 2008, el saldo de la prima de emisión ascendía a 3.480.505 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009, el importe de la prima de emisión se vio incrementado en 1.384 miles de euros, como consecuencia del cierre del primer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones anteriormente descrito.

A 31 de diciembre de 2009 el importe de la prima de emisión ascendía a 3.481.889 miles de euros.

Como consecuencia de las ampliaciones de capital llevadas a cabo durante el ejercicio 2010 descritas en el punto anterior, la prima de emisión se ha visto incrementada en 735.281 miles de euros.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados la prima de emisión asciende a 4.217.170 miles de euros.

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

Reserva legal -

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

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

Reserva por fondo de comercio -

Conforme al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en la aplicación del resultado de cada ejercicio debe dotarse una reserva indisponible como consecuencia del fondo de comercio que figura en el activo del balance de situación 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.

En consecuencia, de la cifra total de la prima de emisión, la cantidad de 31.966 miles de euros tienen el carácter de indisponibles.

Reservas por sociedades consolidadas -

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

	Miles de Euros		
	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2009
Inmobiliaria Colonial, S.A. (ajustes de consolidación)	(149.260)	(79.680)	(386.665)
Torre Marenostrum, S.L.	(507)	(1.719)	(1.430)
Subgrupo SFL	(354.847)	(215.185)	(85.305)
Subgrupo Riofisa	(804.024)	(695.964)	(696.139)
Inmocaral Servicios, S.A.U.	(2.173)	(2.103)	(1.137)
Total	(1.310.811)	(994.651)	(1.170.676)

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros -

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

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

	Miles de Euros		
	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2009
Saldo inicial	-3.418	-11.637	-1.133
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	4.343	8.219	-10.504
Saldo final	925	-3.418	-11.637

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 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2009
Nº de acciones	9.404.832	10.447.531	64.124.436
Valor contable (en miles de Euros)	35.655	39.608	243.104
% de participación	0,042%	0,595%	3,67%

Así, a 31 de diciembre de 2008 el número de acciones propias de la Sociedad Dominante en autocartera era de 73.491.954 acciones, representativas del 4,210% del capital social. A 31 de diciembre de 2009, el número de acciones en autocartera se redujo hasta 10.447.531 acciones, representativas del 0,595% del capital social.

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante procedió a la enajenación de 63.044.423 acciones, por importe de 10.877 miles de euros –precio medio de 0,173 euros por acción-, generando una pérdida de 228.132 miles de euros, que fue registrada directamente en el Patrimonio Neto.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, la Sociedad Dominante ha enajenado 1.042.699 acciones, por un importe de 127 miles de euros, generando una pérdida de 3.953 miles de euros, que ha sido reconocida directamente en el Patrimonio Neto. Dichas ventas se han realizado con la finalidad de adecuar el número de acciones en circulación a la ecuación de canje fijada para las ampliaciones de capital inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 30 de junio de 2010.

Acciones de SFL –

Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2009, supusieron la adquisición de 63.516 acciones, por un importe de 1.848 miles de euros, y la cesión de 95.821 acciones con una pérdida de 3.198 miles de euros, reconocida directamente en el Patrimonio Neto del Grupo.

Las principales operaciones realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2010 han sido las adquisiciones de 38.948 acciones, por un importe de 709 miles de euros y las cesiones de 26.303 acciones por

importe de 493 miles de euros, que han supuesto un beneficio consolidado de 3 miles de euros que ha sido reconocido directamente en el Patrimonio Neto del Grupo.

A 30 de junio de 2010, la sociedad dependiente SFL mantiene en autocartera 485.637 acciones por importe de 22.486 miles de euros, representativas del 0,01% del capital social. A 31 de diciembre de 2009, la sociedad dependiente SFL mantenía en autocartera 472.992 acciones, representativas del 1,02% del capital social, cuyo importe ascendía a 22.270 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 26).

Intereses minoritarios -

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

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

	Miles de Euros			
	Torre Marenostrum, S.L.	Subgrupo SFL	Subgrupo Riofisa	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	19.038	600.288	43.345	662.671
Resultado del ejercicio	903	(123.181)	(5.456)	(127.734)
Cambios de participación y otros	-	458.458	(3.386)	455.072
Instrumentos financieros	(213)	(4.860)	-	(5.073)
Saldo a 30 de junio de 2009	19.728	930.705	34.503	984.936
Resultado del ejercicio	(128)	(8.907)	(4.223)	(13.258)
Cambios de participación y otros	-	612	(4.144)	(3.532)
Instrumentos financieros	(65)	1.745	-	1.680
Saldo a 31 de diciembre de 2009	19.535	924.155	26.136	969.826
Resultado del ejercicio	29	26.337	(2.664)	23.702
Cambios de participación y otros	-	(50.758)	1	(50.757)
Instrumentos financieros	(308)	505	-	197
Saldo a 30 de junio de 2010	19.256	900.239	23.473	942.968

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

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

	Miles de Euros					
	Reservas en sociedades consolidadas			Intereses minoritarios		
	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2009	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2009
Subgrupo SFL (Nota 2.g)	-	-	-	(50.758)	459.070	458.458
Subgrupo Riofisa	-	-	670	1	(7.530)	(3.386)
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	670	(50.757)	451.540	455.072

Reservas en sociedades consolidadas -

El efecto de las variaciones del perímetro de consolidación sobre las reservas en sociedades consolidadas para los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2009 y 2010, así como al segundo semestre de 2009, se deben, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

	Miles de Euros		
	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2009
Otros	-	-	670
Total	-	-	670

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

Intereses minoritarios –

El detalle por concepto del efecto de las variaciones del perímetro de consolidación sobre los intereses minoritarios a 30 de junio de 2009 y 2010, así como a 31 de diciembre de 2009, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		
	30 de junio de 2010	31 de diciembre de 2009	30 de junio de 2009
Ejecución opciones de compra sobre acciones de SFL (Nota 2.b)	-	503.997	503.997
Dividendo pagado a minoritarios	(50.718)	(46.955)	-
Otros	(39)	(5.502)	(3.386)
Total	(50.757)	451.540	500.611

El efecto de las variaciones del perímetro de consolidación sobre los intereses minoritarios para el ejercicio 2009, correspondió, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

- La cesión del 23,31% del capital social de la sociedad dependiente SFL por parte de la Sociedad Dominante, según los compromisos adquiridos en el acuerdo de reestructuración de la deuda de 14 de septiembre de 2008 (Nota 2.b), que supuso un incremento de los intereses minoritarios de 503.997 miles de euros.
- A la parte correspondiente a los intereses minoritarios del dividendo correspondiente al ejercicio 2008 pagado por la sociedad dependiente SFL, lo que supuso una disminución por importe de 46.955 miles de euros.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2010, la sociedad dependiente SFL ha procedido al pago del dividendo correspondiente al ejercicio 2009, pago que ha supuesto la disminución del importe de los intereses minoritarios en 50.718 miles de euros.

Otros instrumentos de patrimonio: Obligaciones convertibles por acciones -

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

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

Las obligaciones pueden convertirse a requerimiento del obligacionista a partir del sexto mes a contar desde la fecha de emisión. Posteriormente, la conversión es trimestral hasta haber transcurrido tres años de la emisión y anual para el cuarto y quinto año de la emisión.

Las obligaciones se convertirán, al vencimiento, obligatoriamente en acciones, a requerimiento de Inmobiliaria Colonial, S.A.. Adicionalmente, cabe indicar que la liquidación de las obligaciones convertibles en acciones se realizará a través del intercambio de una cantidad fija de acciones de la Sociedad Dominante (ratio fijo de conversión de 0,25 euros por acción) igual al importe del derecho u obligación contractual. En consecuencia, dichas obligaciones convertibles se consideran instrumentos de patrimonio neto (Nota 4.I).

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

El período de emisión y suscripción de obligaciones convertibles finalizó el 24 de diciembre de 2008, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 29 de diciembre de 2008. La Sociedad Dominante colocó en el mercado obligaciones convertibles por importe de 4.675 miles de euros correspondientes a 46.746 obligaciones. Los bancos acreedores acudieron a la suscripción de las obligaciones convertibles de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de reestructuración de la deuda de 14 de septiembre de 2008, hasta completar la suscripción de las obligaciones convertibles, mediante la conversión de determinadas deudas en obligaciones convertibles.

Con fecha 8 de octubre de 2009 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó cerrar el primer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones (Nota 1) y amortizar las obligaciones convertibles cuya conversión fue solicitada.

Con fecha 22 de diciembre de 2009, la Sociedad Dominante procedió a elevar a público el incremento del valor nominal de las obligaciones como consecuencia de la capitalización de los intereses devengados durante el

primer periodo de interés, siendo dicho incremento de 7,25 euros por obligación. Al 31 de diciembre de 2009 los intereses devengados ascendían a 409 miles de euros, aproximadamente.

Con fecha 11 de enero de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado cerrar el segundo plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones (Nota 1) y amortizar las obligaciones convertibles cuya conversión se ha solicitado.

Con fecha 16 de marzo de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado cerrar el tercer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar las obligaciones convertibles tal y como han solicitado los obligacionistas.

Con fecha 24 de marzo de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado ejecutar la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones efectuada por los principales bancos acreedores de la Sociedad Dominante, en virtud de los compromisos alcanzados en el Acuerdo Marco de Refinanciación (Nota 2.b).

El detalle de los obligacionistas y los intereses devengados hasta el 30 de junio de 2009 y 2010, así como a 31 de diciembre de 2009, se muestran en los siguientes cuadros:

30 de junio de 2010	Número de obligaciones	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados a 30 de junio de 2010 (Miles de euros)
Calyon, Sucursal en España	-	-	-
Eurohypo AG, Sucursal en España	-	-	-
Goldman Sachs European Investment Group II Ltd.	-	-	-
The Royal Bank of Scotland plc.	-	-	-
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (la Caixa)	-	-	-
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-
Tramo libre	18.358	1.969	52
Total	18.358	1.969	52

31 de diciembre de 2009	Número de obligaciones	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados a 31 de diciembre de 2009 (Miles de euros)
Calyon, Sucursal en España	2.561.271	274.696	80
Eurohypo AG, Sucursal en España	2.561.271	274.696	80
Goldman Sachs European Investment Group II Ltd.	2.561.271	274.696	80
The Royal Bank of Scotland plc.	2.561.271	274.696	80
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (la Caixa)	1.897.171	203.472	59
Banco Popular Español, S.A.	918.964	98.559	29
Tramo libre	21.506	2.307	1
Total	13.082.725	1.403.122	409

30 de junio de 2009	Número de obligaciones	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados a 30 de junio de 2009 (Miles de euros)
Calyon, Sucursal en España	2.561.271	256.127	9.285
Eurohypo AG, Sucursal en España	2.561.271	256.127	9.285
Goldman Sachs European Investment Group II Ltd.	2.561.271	256.127	9.285
The Royal Bank of Scotland plc.	2.561.271	256.127	9.285
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (la Caixa)	1.897.171	189.717	6.877
Banco Popular Español, S.A.	918.964	91.897	3.331
Tramo libre	46.746	4.675	169
Total	13.107.965	1.310.797	47.517

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

A 30 de junio de 2010, el importe correspondiente a las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante asciende a 2.021 miles de euros, de los cuales 52 miles de euros corresponden a los intereses devengados desde la última capitalización de intereses. Dicho importe se halla registrado en el Patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto "Otros instrumentos de patrimonio"

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante resultarían 8.085.409 nuevas acciones, con un nominal y una prima de emisión por acción de 0,12 y 0,13 euros, respectivamente, que ascenderían a 970 y 1.051 miles de euros, respectivamente.

Situación patrimonial –

De acuerdo con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de determinadas medidas económicas, para el cálculo del patrimonio neto a los efectos de evaluar la reducción obligatoria del capital social, no deberán computarse las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, ni los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo.

Por ello, pese a que a 30 de junio de 2010 el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante es inferior a dos terceras partes del capital social, a los efectos mercantiles, y teniendo en cuenta el Real Decreto Ley anterior, la situación patrimonial de la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en causa de reducción de capital según la Ley de Sociedades Anónimas.

19. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", por vencimientos, a 30 de junio de 2010 y 2009, así como a 31 de diciembre de 2009, es el siguiente:

	Miles de Euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades De crédito:								
Pólizas	44.481	-	-	-	-	-	-	44.481
Préstamos	20.795	205.600	158.389	113.678	95.730	361.529	934.926	955.721
Préstamos sindicados	200.000	200.000	-	-	2.881.005	-	3.081.005	3.281.005
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 11)	15.624	71.395	14.385	50.599	2.790	29.365	168.534	184.158
Intereses	5.357	-	-	-	-	-	-	5.357
Gasto formalización deudas	(8.831)	(8.559)	(8.095)	(7.787)	(4.417)	(916)	(29.774)	(38.605)
Total	277.426	468.436	164.679	156.490	2.975.108	389.978	4.154.691	4.432.117
Otros pasivos financieros:								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	-	58.879	-	-	-	-	58.879	58.879
Valor de mercado instrumentos financieros (Nota 20)	48.596	1.141	3.609	46.796	2.575	5.688	59.809	108.405
Otros pasivos financieros	373	-	-	-	-	-	-	373
Total	48.969	60.020	3.609	46.796	2.575	5.688	118.688	167.657
Total al 30 de junio de 2010	326.395	528.456	168.288	203.286	2.977.683	395.666	4.273.379	4.599.774

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

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades								
De crédito:								
Pólizas	45.751	-	-	-	-	-	-	45.751
Préstamos	210.832	105.207	425.269	102.689	26.598	292.689	952.452	1.163.284
Préstamos sindicados	-	200.000	200.000	4.212.916	150.000	-	4.762.916	4.762.916
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 11)	16.997	17.611	68.664	56.458	2.789	30.061	175.583	192.580
Intereses	9.041	-	-	-	-	-	-	9.041
Gasto formalización deudas	(5.197)	(4.768)	(4.583)	(3.319)	(1.072)	(1.144)	(14.886)	(20.083)
Total	277.424	318.050	689.350	4.368.744	178.315	321.606	5.876.065	6.153.489
Otros pasivos financieros:								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	-	53.498	-	-	-	-	53.498	53.498
Valor de mercado instrumentos financieros	39.000	19.061	1.070	3.889	33.842	1.640	59.502	98.502
Otros pasivos financieros	370	-	-	-	-	-	-	370
Total	39.370	72.559	1.070	3.889	33.842	1.640	113.000	152.370
Total al 31 de diciembre de 2009	316.794	390.609	690.420	4.372.633	212.157	323.246	5.989.065	6.305.859

Pólizas –

El Grupo mantiene pólizas con un límite conjunto de 44.481 miles de euros, que a 30 de junio de 2010 están totalmente dispuestas. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo. A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2009, los límites en pólizas ascendían a 62.395 y 45.751 miles de euros, respectivamente, y en ambas fechas se encontraban totalmente dispuestos.

Asimismo, a 30 de junio de 2010, el Grupo mantiene con Prédica una cuenta corriente a largo plazo prestada a la sociedad del Grupo SCI Washington que devenga un interés de Euribor 3 meses más 60 puntos básicos, por importe 58.879 miles de euros. El importe de la cuenta corriente anterior a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2009 ascendía a 55.014 y 53.498 miles de euros, respectivamente.

Préstamos sindicados -

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo, por Sociedad a 30 de junio de 2009 y 2010, así como a 31 de diciembre de 2009, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		
	30 de junio 2010	31 de diciembre 2009	30 de junio 2009
Inmobiliaria Colonial, S.A.	2.626.005	4.212.916	4.198.019
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	655.000	550.000	552.000
Total préstamos sindicados	3.281.005	4.762.916	4.750.019

Préstamo Sindicado de la Sociedad Dominante –

Con fecha 12 de abril de 2007, la Sociedad Dominante suscribió un préstamo sindicado (en adelante, Contrato de Financiación *Senior*) por importe de 7.177.361 miles de euros con cuatro bancos aseguradores (Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España, Goldman Sachs Internacional y The Royal Bank of Scotland Plc.). Dicho préstamo sindicado fue renegociado, reduciendo el importe de su nominal a 6.408.576 miles de euros y fue destinado a financiar la OPA lanzada sobre Riofisa, S.A.U. y la cancelación de varios préstamos mantenidos por Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1).

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

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

Miles de euros	30 de junio de 2009		31 de diciembre de 2009	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Facility A	3.439.812	3.439.812	3.458.493	3.458.493
Facility B	10.000	10.000	10.046	10.046
Revolving Credit Facility	803.342	748.207	807.342	744.377
Total	4.253.154	4.198.019	4.275.881	4.212.916

El acuerdo de fecha 14 de septiembre de 2008 contemplaba la desinversión del 33% de la participación mantenida por Sociedad Dominante en el capital social de SFL, manteniendo una participación de control, así como la venta de la totalidad de las participaciones financieras mantenidas por la Sociedad Dominante en el capital social de FCC y Riofisa.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Dominante incluidas en el acuerdo de reestructuración de 14 de septiembre de 2008, ésta constituyó las siguientes garantías:

- Mantenimiento del derecho de prenda sobre las acciones o participaciones sociales titularidad de la Sociedad Dominante en FCC, SFL y Riofisa, derecho ya existente en el anterior préstamo sindicado, así como nuevos derechos de prenda sobre acciones o participaciones sociales titularidad de la Sociedad Dominante en Torre Marenstrum cuyo importe es de 30.064 miles de euros. Por lo tanto, el préstamo sindicado de la Sociedad Dominante se encontraba garantizado mediante la pignoración de las acciones de FCC, SFL, Riofisa y Torre Marenstrum.

- Constitución de hipoteca sobre todos los activos en renta situados en territorio español propiedad de la Sociedad Dominante, por un importe de hasta 1.469.936 miles de euros. A 31 de diciembre de 2009, el importe de los activos hipotecados por dicho concepto ascendía a 1.469.902 miles de euros (Nota 11).

Por último, el mencionado acuerdo establecía que los préstamos podrían ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplieran determinadas condiciones, entre ellas la enajenación de la participación financiera mantenida en Riofisa en el corto plazo.

Durante el primer semestre de 2009, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, la Sociedad Dominante no pudo culminar el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa. En este contexto, la Sociedad Dominante y los bancos acreedores iniciaron nuevas negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda, que han culminado con un acuerdo formal y vinculante el 19 de febrero de 2010 para la reestructuración de la totalidad de la deuda financiera, tanto la derivada del préstamo sindicado descrito como de la deuda mantenida con el resto de entidades de crédito. Dicha reestructuración proporcionará la recapitalización de la Sociedad Dominante, el refuerzo de su estructura financiera a largo plazo, así como la reducción de su nivel de endeudamiento.

El acuerdo de refinanciación ha devenido eficaz una vez emitido el informe favorable del experto independiente sobre el Acuerdo Marco de Refinanciación y el plan de viabilidad.

Tal como se indica en la Nota 2.b, a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados intermedios, se han materializado todos los compromisos establecidos en el acuerdo Marco de Reestructuración, salvo por la aportación no dineraria del proyecto inmobiliario de Barcelona y la emisión de los warrants vinculados a la financiación de dicho proyecto.

El importe de la reestructuración de 19 de febrero de 2010 se ha distribuido de la forma siguiente:

- *Financiación sindicada de Colonial*: Resulta de la modificación y refundición de la financiación sindicada original reducida en el importe equivalente al principal de la *Financiación sindicada de Colren*. Se trata de una financiación a largo plazo con vencimiento 31 de diciembre de 2014 y por un importe total inicial de 3.453.878 miles de euros. La Financiación sindicada de Colonial se divide en dos tramos:
 - i. Un Tramo A por importe de 1.800.878 miles de euros que se divide a su vez 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, (ii) garantía pignoraticia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad Dominante, (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad Dominante obtenidos de la venta de activos y (iv) garantía pignoraticia sobre las acciones mantenidas por la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente Torre Marenostrium.
 2. Tramo A2: Deuda por importe de 87.900 miles de euros con garantía de primer rango sobre el 2,4% y el 0,99% de las participaciones mantenidas por la Sociedad Dominante en SFL y FCC, respectivamente.
 3. Tramo A3: Parte no dispuesta a la fecha de reestructuración del tramo *revolving* de la anterior reestructuración, por importe de 62.966 miles de euros. A 30 de junio de 2010 se han dispuesto 40.232 miles de euros, que se encuentran depositados en una cuenta corriente de la Sociedad Dominante.

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

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. El importe del posible incremento de los intereses será capitalizado y no generará salida de caja alguna.

- ii. Un Tramo B1 por importe de 1.653.000 miles de euros que los bancos acreedores se comprometieron a aportar en el aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias. Este tramo ha devengado un tipo de interés capitalizable hasta la fecha de la aportación de Euribor más 400 puntos básicos, lo que ha supuesto la capitalización de 37.480 miles de euros en concepto de intereses. La ampliación de capital ha sido realizada por la Sociedad Dominante durante el mes de junio de 2010 y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 30 de junio de 2010 (Notas 2.b y 18).
- *Financiación sindicada de Colren*: una línea a largo plazo con vencimiento 31 de diciembre de 2014, por importe de 795.000 miles de euros, correspondiente a la parte de la antigua financiación asignada a la rama de actividad del negocio de suelo y promociones. Esta financiación devengará un interés capitalizable de Euribor más 400 puntos básicos. La Financiación sindicada de Colren 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 Colren, (ii) garantías reales sobre el capital de Colren y (iii) garantías reales sobre la totalidad del capital de Riofisa.
 - ii. El tramo *Convertible Facility* por importe de 275.000 miles de euros, convertible en acciones de la Sociedad Dominante mediante el ejercicio de los warrants, por un máximo de 275.000 miles de euros, 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 Colren, en caso de que la caja obtenida no sea suficiente para el completo repago del importe del *Convertible Facility*.

El Acuerdo Marco de Refinanciación prevé la conversión del *Convertible Facility*, así como de los intereses capitalizables 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 Colren, 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.
- Un Tramo B2 por importe de 35.000 miles de euros correspondiente a la parte de la financiación sindicada asignable al proyecto Llacuna.

El detalle por tramos de la nueva financiación sindicada a 30 de junio de 2010, según la reestructuración de febrero 2010, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	30 de junio de 2010	
	Límite	Nominal Dispuesto (**)
<i>Financiación sindicada de Colonial -</i>		
Facility A – Tramo 1	1.650.012	1.650.012
Facility A – Tramo 2	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 Revolving (*)	62.966	40.232
<i>Total financiación sindicada de Colonial</i>	1.800.878	1.778.144
<i>Financiación sindicada de Colren -</i>		
Term Loan Facility	520.000	520.000
Convertible Facility	275.000	275.000
<i>Total financiación sindicada de Colren</i>	795.000	795.000
<i>Financiación sindicada de Abix -</i>		
Facility B2	35.000	35.000
<i>Total financiación sindicada de Abix</i>	35.000	35.000
Total	2.630.878	2.608.144

(*) El saldo dispuesto, por importe de 40.232 miles de euros, se encuentra depositado en una cuenta corriente de la Sociedad Dominante.

(**) Adicionalmente, se han registrado 17.861 miles de euros de intereses, que han sido capitalizados, de los cuales 17.108 miles de euros corresponden a la financiación Colren y 703 miles de euros a la financiación Abix.

A partir del 31 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante deberá cumplir las siguientes ratios financieras:

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

Otros compromisos y restricciones -

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, salvo los expresamente previstos en el Acuerdo de Refinanciación, ni permitir que subsista cualquier tipo de garantía o carga adicional sobre éstos.

Préstamo Sindicado SFL

Con fecha 28 de enero de 2005 la sociedad del Grupo SFL formalizó un crédito sindicado cuyo banco agente fue “Natexis Banques Populaires” por importe total de 600.000 miles de euros, estructurado como una póliza de crédito (“revolving”). Durante el ejercicio 2009, SFL amortizó 150.000 miles de euros y disminuyó el límite anterior a 400.000 miles de euros. A 30 de junio de 2010, se encuentra totalmente dispuesto. El vencimiento del mencionado préstamo sindicado por ejercicio, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	Límite	Dispuesto	Vencimiento	
			2011	2012
Préstamo sindicado Natexis	400.000	400.000	200.000	200.000
Total	400.000	400.000	200.000	200.000

Asimismo, con fecha 8 de octubre de 2009 SFL formalizó un nuevo crédito sindicado cuyo banco agente es “BNP Paribas” por importe total de 300.000 miles de euros, estructurado como una póliza de crédito (“revolving”). A 30 de junio de 2010, el importe dispuesto asciende a 255.000 miles de euros. El vencimiento del mencionado préstamo sindicado por ejercicio, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		
	Límite	Dispuesto	Vencimiento
			2014
Préstamo sindicado BNP Paribas	300.000	255.000	255.000
Total	300.000	255.000	255.000

Ambos préstamos sindicados incluyen la obligación de cumplir con una serie de ratios financieras y coberturas de tipo de interés. A 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009, SFL cumple con todos los ratios y coberturas acordadas con las entidades financieras que suscriben ambos contratos.

El importe de los intereses devengados y no pagados de los préstamos sindicados anteriores en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010, asciende a 6.480 y 1.785 miles de euros, respectivamente. El gasto financiero acumulado del subgrupo SFL para el ejercicio 2009 se situó en 10.014 miles de euros.

Préstamos –

A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias, existencias y activos no corrientes mantenidos para la venta, adicionales al préstamo sindicado de la Sociedad Dominante, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2010		31 de diciembre de 2009	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria – Patrimonio (Nota 11)	641.062	1.146.797	697.081	1.220.612
Existencias (Nota 14)	195.658	330.070	337.985	503.199
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 17)	392.048	650.945	378.270	625.637
	1.228.768	2.127.812	1.413.336	2.349.448

A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, la sociedad dependiente Parholding (perteneciente al subgrupo SFL) tiene dadas prendas sobre títulos de sociedades participadas que ascienden a 6.071 y 7.226 miles de euros, respectivamente.

Deudas por arrendamientos financieros -

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

Costes y comisiones del préstamo sindicado original -

Tras el proceso de refinanciación de fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante ha procedido a analizar si se habían modificado sustancialmente las condiciones del préstamo sindicado inicial (Nota 4.h). En caso de producirse una modificación sustancial de las condiciones del pasivo financiero, dicha modificación se contabilizará como una extinción y los costes o comisiones incurridos deberán reconocerse en la cuenta de resultados consolidada como un mayor coste de la extinción. En caso contrario, dichos costes y comisiones ajustarán el valor en libros del pasivo financiero y se amortizarán a lo largo de la vida útil restante del bien.

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

La Sociedad Dominante ha procedido durante el primer semestre de 2010 a registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 3.415 miles de euros correspondientes a los costes del préstamo sindicado amortizados durante el primer semestre del ejercicio 2010.

A 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre 2009, el importe registrado en la cuenta de resultados por el concepto anterior ascendió a 1.279 y 2.697 miles de euros, respectivamente.

Comisiones e intereses-

El tipo de interés de financiación del Grupo para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010 ha sido del 4,27% y 4,26%, respectivamente, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones bancarias el tipo final resultante se ha situado en 4,35% y en 4,49%, respectivamente. El *spread* de crédito medio del Grupo del primer semestre de 2010 se ha situado en el 2,31% sobre el Euribor (2,54% incorporando las comisiones bancarias). Para el primer semestre del ejercicio 2009, dichos *spreads* fueron de 1,39% y 1,55%, respectivamente.

A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, los intereses devengados y no pagados ascendían a 5.357 y 9.041 miles de euros, respectivamente.

Efectivo y medios equivalentes -

Al 30 de junio de 2009 y 2010, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 140.946 y 191.551 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 70.998 y 44.439 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2009, los importes anteriores ascendían a 118.375 y 55.258 miles de euros, respectivamente.

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

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía deudas con entidades de crédito por importe de 6.551.653 miles de euros, incluyendo 387.122 miles de euros correspondientes al subgrupo Riofisa reclasificados en el epígrafe del balance de situación consolidado adjunto "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta" (Nota 2.b).

A 30 de junio de 2010, las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo ascienden a 4.852.652 miles de euros, incluyendo 387.124 miles de euros correspondientes al subgrupo Riofisa reclasificados en el epígrafe del balance de situación consolidado adjunto "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta".

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

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

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

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

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

El porcentaje de Patrimonio Neto sobre el total de Endeudamiento Financiero neto (entendido como saldos dispuestos con entidades de crédito corrientes y no corrientes menos el efectivo y medios equivalentes) ha pasado del 20,27% del ejercicio 2009 al 64,21% del primer semestre del ejercicio 2010, fundamentalmente como consecuencia de la realización de los compromisos derivados del acuerdo de refinanciación de fecha 19 de febrero de 2010.

20. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos

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

- Riesgo de tipo de interés: el Grupo tiene contratada la mayoría de su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el *cash-flow*, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.

A 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 30 de junio de 2009 y 2010, así como a 31 de diciembre de 2009, incluyendo los instrumentos financieros contratados, y se ha analizado el impacto antes de intereses minoritarios y su efecto fiscal en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y en el patrimonio neto del Grupo.

30 de junio de 2010

Ingreso / (Gasto) Pasivo / (Activo)	Miles de Euros		
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y ganancias	% respecto al Gasto registrado
-50pb	(21.221)	9.759	9,2%
-25pb	(10.541)	5.265	4,9%
+25pb	10.379	(5.027)	4,7%
+50pb	20.725	(10.010)	9,4%
+75pb	30.942	(14.948)	14,0%
+100pb	41.673	(19.650)	18,4%

31 de diciembre de 2009

Ingreso / (Gasto) Pasivo / (Activo)	Miles de Euros		
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y ganancias	% respecto al Gasto registrado
-50pb	(14.633)	27.330	11,6%
-35pb	(9.892)	19.197	8,1%
-20pb	(5.535)	10.910	4,6%
+20pb	9.459	(12.033)	5,1%
+35pb	14.342	(20.341)	8,6%
+50pb	19.199	(28.620)	12,1%
+100pb	35.240	(56.246)	23,9%

30 de junio de 2009

Ingreso / (Gasto) Pasivo / (Activo)	Miles de Euros		
	Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y ganancias
-50pb	(20.322)	12.673	8,77%
-25pb	(10.260)	6.344	4,29%
+25pb	10.169	(6.585)	4,55%
+50pb	20.246	(13.381)	9,26%
+75pb	26.298	(19.876)	13,75%
+100pb	32.507	(26.414)	18,27%

- 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 ha culminado 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 Inmobiliaria Colonial.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, que se detallan a continuación para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2009 y el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010. Asimismo, se detalla el valor razonable de cada uno de dichos instrumentos financieros:

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés 2009	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – (Activo) / Pasivo
Vanilla swap - Parhaus	Calyon	2,218%	2012	45.226	206
Vanilla swap - Parchamps	Calyon	2,218%	2012	5.557	39
Vanilla swap - Pargal	Calyon	2,218%	2012	20.070	130
Vanilla swap - Parchar	Calyon	2,218%	2012	2.200	10
		EUR12M +1.415% Floor 3.415%			
Collar - SFL	JP Morgan	Cap 6.5%	2014	400.000	34.471
Vanilla swap - SFL	Calyon	3.785%	2011	100.000	3.788
Vanilla swap- SFL	Iéna 1_RBS	3.895%	2013	28.600	1.710
Vanilla swap- SFL	Iéna 2_RBS	3.895%	2013	12.200	730
Vanilla swap- SFL	Natixis	4.4325%	2010	200.000	6.839
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	3.33%	2010	50.000	1.154
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2.635%	2010	50.000	803
Vanilla swap - SFL	HSCB	2,63%	2014	50.000	465
Vanilla swap - SFL	CADIF	1,655%	2011	50.000	278
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2,375%	2012	50.000	696
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2,63%	2014	50.000	465
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2,265%	2013	50.000	(7)
Vanilla swap - SFL	HSCB	2,71%	2014	100.000	1.053
Collar step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3.10% - 4.90%) Cap (4.60% - 6.10%)	2010	140.625	14.027
Collar	Deutsche Bank	Floor (3.85%) Cap (4.45%)	2013	25.000	1.601
Collar Constant Maturity Swap referencia 2yr	Goldman Sachs	CMS 2Y Sujeto a Cap: 3.3775% / Floor 2.20%	2010	75.000	172
Collar step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3.15% - 4.75%) Cap (4.75% - 6.10%)	2010	190.000	8.510
Swap Plain Vanilla forward starting	La Caixa	3.85%	2015	34.229	1.962
Swap plain Vanilla	Eurohypo	4.4025%	2011	100.000	4.277
Collar	Eurohypo	Floor 4,00% Cap 4.76%	2011	100.000	3.771
Collar	Caja Madrid	Floor 4,12% Cap 4.85%	2011	150.000	5.889
Swap plain Vanilla	RBS	4.42%	2011	100.000	4.287
Collar	Bancaja	Floor 4,10% Cap 4.85%	2011	30.000	1.166
CAP	Royal Bank Of Scotland	CAP 4.20%	2010	500.000	-
CAP	Goldman Sachs	CAP 4.20%	2010	500.000	-
CAP	La Caixa	CAP 3%	2011	196.757	(177)
			31.12.09	3.405.464	98.316

El impacto en la cuenta de resultados del ejercicio 2009 debido al registro contable de los instrumentos financieros derivados ascendió a 1.786 miles de euros de gasto financiero.

El impacto acumulado en el patrimonio neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados ascendía, a 31 de diciembre de 2009, a un importe de 3.418 miles de euros de saldo deudor (Nota 18), una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés Junio 2010	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – (Activo) / Pasivo
Vanilla swap - Parhaus	Calyon	2,218%	2012	39.079	974
Vanilla swap - Parchamps	Calyon	2,218%	2012	7.395	616
Vanilla swap - Pargal	Calyon	2,218%	2012	24.710	47
Vanilla swap - Parchar	Calyon	2,218%	2012	1.870	184
		EUR12M +1,415% Floor 3,415%			
Collar - SFL	JP Morgan	Cap 6,5%	2014	400.000	36.358
Vanilla swap - SFL	Calyon	3,785%	2011	100.000	2.882
Vanilla swap- SFL	Iéna 1_RBS	3,895%	2013	28.600	2.327
Vanilla swap- SFL	Iéna 2_RBS	3,895%	2013	12.200	993
Vanilla swap- SFL	Natixis	4,4325%	2010	200.000	3.673
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	3,33%	2010	50.000	637
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2,635%	2010	50.000	460
Vanilla swap - SFL	HSCB	2,63%	2014	50.000	2.032
Vanilla swap - SFL	CADIF	1,655%	2011	50.000	284
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2,375%	2012	50.000	1.143
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2,63%	2014	50.000	2.033
Vanilla swap - SFL	BNP Paribas	2,265%	2013	50.000	1.384
Vanilla swap - SFL	HSCB	2,71%	2014	100.000	4.343
Collar step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3,10% - 4,90%) Cap (4,60% - 6,10%)	2010	140.625	19.623
Collar	Deutsche Bank	Floor (3,85%) Cap (4,45%)	2013	25.000	1.942
Collar step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3,15% - 4,75%) Cap (4,75% - 6,10%)	2010	190.000	5.377
Swap Plain Vanilla forward starting	La Caixa	3,85%	2015	33.579	2.937
Swap plain Vanilla	Eurohypo	4,4025%	2011	100.000	2.746
Collar	Eurohypo	Floor 4,00% Cap 4,76%	2011	100.000	2.441
Collar	Caja Madrid	Floor 4,12% Cap 4,85%	2011	150.000	3.775
Swap plain Vanilla	RBS	4,42%	2011	100.000	2.748
Collar	Bancaja	Floor 4,10% Cap 4,85%	2011	30.000	757
CAP	La Caixa	CAP 3%	2011	196.757	(9)
SWAP	BBVA	1,2%	2018	152.762	5.690
CAP(1)	La Caixa	Cap 3,25%	2014	50.000	(555)
CAP(1)	La Caixa	Cap 3,25%	2014	140.000	(1.589)
CAP(1)	Banco Popular	Cap 3,25%	2014	30.000	(348)
CAP(1)	RBS	Cap 3,25%	2014	140.000	(1.590)
CAP(1)	Calyon	Cap 3,25%	2014	140.000	(1.603)
CAP(1)	RBS	Cap 2,5%	2014	250.000	(4.150)
CAP(1)	Eurohypo	Cap 2,5%	2014	150.000	(2.415)
			30.06.10	3.382.577	96.147

(1) CAPs contratados entre los periodos de mayo y junio con fecha inicio de cobertura el 01/07/2010.

El valor de mercado de los instrumentos financieros (MtM) a 30 de junio de 2010 asciende a 96.147 miles de euros de pasivo financiero. Adicionalmente, se hace constar que a fecha 1 de julio de 2010, ha sido contratado un nuevo CAP por un importe nominal de 100.000 miles de euros a un tipo 2,5% y con vencimiento en el ejercicio 2014.

Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, el impacto en la cuenta de resultados por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido a 15.760 miles de euros de gasto financiero neto (Nota 25.g).

El impacto acumulado reconocido en el Patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ascendió, a 30 de junio de 2010, a un saldo acreedor de 925 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de *cash-flows* futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 30 de junio de 2010. El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 96.147 miles de euros de pasivo financiero incluyendo 10.732 miles de euros de cupón corrido a pagar. Del importe total de la valoración, 12.258 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados con posición final deudora (Nota 12), mientras que, 108.405 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados con posición acreedora (Nota 19).

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

A 30 de junio de 2010 el 97,39% del coste de los derivados -frente al 93,94% a 31 de diciembre de 2009- de la valoración de los instrumentos financieros derivados con tratamiento de cobertura, compensan la variación del coste del tipo de interés de los pasivos a los que cubren. El ratio de cobertura del Grupo a 30 de junio de 2010 considerando los nuevos CAP's contratados es del 78%, mientras que a 31 de diciembre de 2009 se situaba en el 56,33%.

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

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

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

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

La disminución del valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura durante el ejercicio 2010, sin considerar los CAPs, responde al decremento de los tipos de interés en este periodo. La referencia del swap a 1 año ha pasado del 1,31% a 31 de diciembre de 2009 al 1,17% a 30 de junio de 2010. Este mismo efecto es positivo para el coste de la deuda sin cobertura.

21. Otros pasivos

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

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2010		31 de diciembre de 2009	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	119.288	-	118.030	-
Anticipos	15.270	-	18.500	-
Acreeedores por compra de inmuebles y solares	41.509	-	62.339	-
Fianzas y depósitos recibidos	215	24.362	215	25.918
Otras deudas (Nota 14)	14.440	41.621	5.928	41.032
Total	190.722	65.983	205.012	66.950

El epígrafe de “Acreeedores comerciales” del balance consolidado adjunto 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.

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

Asimismo, dicho epígrafe recoge el importe de los costes de urbanización pendientes de incurrir en las parcelas enajenadas durante el ejercicio 2007 sitas en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), según establecían los contratos de compraventa de dichas parcelas. El importe de los costes de urbanización pendientes de incurrir asciende a 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009 a 58.675 y 66.855 miles de euros, respectivamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante, no prevén que existan desviaciones significativas respecto a la provisión registrada.

El epígrafe “Anticipos”, recoge las cantidades entregadas por adelantado por terceros de promociones residenciales y terciarias, que ascienden a 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, a 38 y 519 miles de euros, respectivamente (Nota 14).

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

El detalle del epígrafe “Otras deudas” a 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2010		31 de diciembre 2009	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Otras deudas:				
Deudas al personal	4.017	-	1.960	-
Deudas por compra de terrenos – Las Salinas de Roquetas (Nota 14)	-	41.199	-	41.199
Otros acreeedores y pasivos corrientes	10.423	422	3.968	(167)
Total	14.440	41.621	5.928	41.032

Las sociedades españolas del Grupo tienen, con carácter general, como condiciones de pago a sus proveedores un periodo de 90 días desde la fecha de recepción de factura, periodo que se ve reducido a 30 días en caso de honorarios profesionales.

22. Provisiones

El movimiento para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010, así como para el segundo semestre del ejercicio 2009, del epígrafe de "Provisiones" y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Provisiones no corrientes			Provisiones corrientes
	Provisión para impuestos	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo a 31 de diciembre de 2008	680	1.080	19	1.070
Adiciones	-	3	-	-
Retiros	-	-	-	(59)
Trasposos	-	(19)	-	19
Saldo a 30 de junio de 2009	680	1.064	19	1.030
Adiciones	-	130	83	74
Retiros	-	-	-	-
Trasposos	-	(57)	-	(19)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	680	1.137	102	1.085
Adiciones	-	17	-	-
Retiros	-	(50)	(82)	(725)
Trasposos	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2010	680	1.104	20	360

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

23. Situación fiscal

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de una sociedad cotizada. La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2008 incluía, 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., Colren, S.L.U. y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., así como las sociedades dependientes fusionadas durante el primer semestre del 2008 (Nota 1) Subirats-Coslada-Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Urbaplan 2001, S.A.U., Inversiones Notenth, S.L.U., Inversiones Tres Cantos, S.L., Desarrollo Inmobiliario, S.L., Dehesa de Valme, S.L., habiendo causado baja del grupo durante el ejercicio 2009 la sociedad dependiente Principe Pio Gestión, S.A.

La composición inicialmente prevista para el ejercicio 2010 incluirá, adicionalmente a las sociedades del ejercicio 2009, las siguientes sociedades adquiridas durante el ejercicio 2009: Abix Service, S.L.U., Acrostic Invest, S.L.U., así como Riofisa Este, S.L., en la que la Sociedad Dominante ha pasado a ostentar el 100% del capital social (Nota 2.g).

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

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

	Miles de Euros			
	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	30/06/10	31/12/2009	30/06/10	31/12/2009
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	4.512	360	-	-
Hacienda Pública, deudora por impuestos diferidos de activo	-	1.804	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	12.477	14.852	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-	702.680	688.200
Total saldos deudores	16.989	17.016	702.680	688.200

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	30/06/10	31/12/2009	30/06/10	31/12/2009
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	-	-	-	-
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	24.258	11.843	-	-
Hacienda Pública, acreedora por "exit tax" (Grupo SFL)	2.351	2.281	2.133	4.257
Hacienda Pública, acreedora por aplazamientos	11.391	4.750	56.545	48.995
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	179.157	173.024
Total saldos acreedores	38.000	18.874	237.835	226.276

Aplazamientos con la administración pública

Con fecha 17 de octubre de 2008, la Sociedad Dominante obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 30.244 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de la sociedad dependiente absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U. (Nota 1). Dicha deuda fue garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la Sociedad Dominante. A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, quedan pendientes de pago un total de 26.577 y 27.627 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 3 de febrero de 2009, la Sociedad Dominante obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 15.325 miles de euros en concepto de I.V.A. del ejercicio 2008. Dicha deuda fue garantizada mediante hipoteca de una finca de la Sociedad Dominante a favor de la Administración Tributaria. A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, quedan pendientes de pago un total de 13.795 y 14.335 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad Dominante presentó solicitud de 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, que fue aprobado el 9 de diciembre de 2009. Dicho aplazamiento fue garantizado mediante hipoteca sobre una finca de una sociedad dependiente perteneciente al grupo de consolidación fiscal. A 30 de junio de 2010 quedan pendientes de pago un total de 6.679 miles de euros. A 31 de diciembre de 2009 quedaba pendiente de pago la totalidad del importe aplazado.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2010, como consecuencia de la cancelación y nueva constitución de la hipoteca sobre la totalidad de los activos en renta situados en territorio español propiedad de la Sociedad Dominante, otorgada en garantía de la financiación sindicada (Nota 19), la Sociedad Dominante ha presentado solicitud de aplazamiento a 5 años de la totalidad del AJD devengado por un importe total de 14.844 miles de euros. De ellos, el tramo correspondiente a los inmuebles situados en la Comunidad Autónoma de Catalunya, por importe de 6.763 miles de euros, ha sido aprobado por la Generalitat de Catalunya, y se ha garantizado mediante hipoteca sobre diversas fincas propiedad de la Sociedad Dominante. El resto, por importe de 8.081 miles de euros, correspondiente a los activos situados en la Comunidad de Madrid, se encuentra pendiente de aprobación. A 30 de junio de 2010, el importe pendiente de los aplazamientos anteriores asciende a 6.679 y 8.014 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2010, se encuentran registrados 4.631 miles de euros de intereses devengados y no pagados derivados de los aplazamientos anteriores.

La distribución de los pagos pendientes sin incluir intereses en los distintos vencimientos a 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009 se detallan a continuación:

30 de junio de 2010

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	2.458	4.388	4.388	2.560	-	11.336	13.794
AJD*	326	744	2.040	2.040	1.530	6.354	6.680
IS	7.025	10.189	11.159	5.205	1.239	27.792	34.817
Total	9.809	15.321	17.587	9.805	2.769	45.482	55.291

(*) Adicionalmente existen 8.014 miles de euros correspondientes al aplazamiento del AJD derivado de la constitución de la nueva hipoteca sobre los activos situados en la Comunidad de Madrid, que a la fecha de elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados está pendiente de aprobación.

31 de diciembre de 2009

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	1.080	4.113	4.388	4.388	366	13.255	14.335
IS	3.197	9.756	11.159	9.545	2.478	32.938	36.135
Total	4.277	13.869	15.547	13.933	2.844	46.193	50.470

Impuesto de sociedades

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Junio 2010	Junio 2009
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(8.494)	(160.022)
Variación por impuestos anticipados y diferidos, así como deducciones y bonificaciones	10.749	(2.157)
Impuesto sobre las ganancias	2.255	(162.179)
- De actividades continuadas:	6.328	(121.599)
- De actividades discontinuadas (Nota 17):	(4.073)	(40.580)

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

	Miles de Euros	
	Junio 2010	Junio 2009
Resultado contable antes de impuestos y antes de ajustes de Consolidación	(240.381)	(662.740)
Diferencias permanentes	(84.315)	145.052
Base contable del impuesto	(324.696)	(517.688)
Impuesto calculado con la tasa impositiva de cada país	(8.494)	(156.188)
Deducciones, regularizaciones y ajustes de consolidación	-	(3.834)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(8.494)	(160.022)

A 30 de junio de 2010, las diferencias permanentes positivas registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4.p), por importe de 42.723 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad, por importe de 32.816 miles de euros de diferencia permanente negativa.

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

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

Activos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31/12/2009	Altas	Traslados	30/06/2010
Créditos fiscales por pérdidas a Compensar	527.798	15.012	21.200	564.010
Créditos fiscales por deducción dividendos pendientes	28.175	-	-	28.175
Créditos fiscales por deducción reinversión pendientes	16.041	-	-	16.041
Créditos fiscales por deducción formación pendientes	1	-	-	1
Valoración instrumentos Financieros	13.408	(1.295)	1.319	13.432
Deterioro por valoración de activos	82.498	-	(6.104)	76.394
Deterioro créditos comerciales	19.583	-	(19.583)	-
Otros	696	763	3.168	4.627
	688.200	14.480	-	702.680

Diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El balance de situación consolidado adjunto a 30 de junio de 2010 recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas por importe de 564.010 miles de euros registrados en el epígrafe de no corrientes. Las bases imponibles negativas pendientes de compensar, su importe y plazo máximo de compensación son los siguientes:

Ejercicio	Miles de Euros				Último ejercicio de compensación
	De la Sociedad Dominante	De Torre Marenstrum, S.L.	Del subgrupo Ríofisa	Inmocaral Servicios, S.A.U.	
1995	-	-	1.727	-	2010
1996	-	-	822	-	2011
1997	-	-	295	-	2012
2000	12.979	-	2	-	2015
2001	5.468	-	2	-	2016
2002	-	-	18	-	2017
2003	140	-	338	-	2018
2004	38.515	-	113	-	2019
2005	36	-	553	-	2020
2006	25.053	421	272	-	2021
2007	356.235	297	2.390	-	2022
2008	1.261.404	163	23.429	-	2023
2009	846.025	-	96.793	1.118	2024
Total	2.545.855	881	126.754	1.118	

Los Administradores de la Sociedad Dominante han estimado la recuperación de los créditos fiscales sobre la base del plan de negocio descrito en la Nota 7 que ha sido proyectado hasta el ejercicio 2024, considerando operaciones de inversión adicionales por importe conjunto de 700 millones de euros para el período 2020 a 2024, así como la rotación del 50% del patrimonio inmobiliario en el último ejercicio.

De acuerdo con las proyecciones descritas, la Sociedad Dominante genera bases fiscales suficientes para recuperar los créditos fiscales registrados al 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010.

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				
	2005	2006	2007	2008	2009
Renta acogida a deducción por reinversión	160.247	13.981	51.213	9.877	11.218
Necesidad de reinversión	209.727	46.642	283.835	33.515	154.283
Reinvertido por la Sociedad	209.727	46.642	283.835	33.515	31.704

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

La naturaleza e importe de las deducciones registradas contablemente por el Grupo pendientes de aplicar a 30 de junio de 2010 por insuficiencia de cuota, por importe de 44.967 miles de euros, y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Pendientes de aplicación	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008 (*)	8.612	2015
	2009	287	2016
Deducción por formación	2009	1	2024
Deducción por reinversión	2002	458	2012
	2003	3.316	2013
	2004	1.056	2014
	2005	92	2015
	2006	1.314	2016
	2007 (**)	7.274	2017
	2008	1.185	2018
	2009	1.346	2019
			44.967

(*) Incluye 750 miles de euros correspondientes al Subgrupo Ríofisa no registrados contablemente.

(**) Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene pendiente de aplicación la deducción por reinversión recibida de la sociedad dependiente Subirats-Coslada-Logística, S.L.U. (Nota 1) por importe de 9.019 miles de euros, La renta sujeta a reinversión es de 75.361 miles de euros con unas necesidades de inversión para su deducción de 159.500 miles de euros. Esta deducción no se ha registrado contablemente.

Diferido de activo por créditos fiscales no registrados contablemente –

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad Dominante no ha registrado los siguientes créditos fiscales:

- El crédito fiscal, por importe de 279.540 miles de euros, correspondiente a las pérdidas registradas por la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2008 y 2009 derivadas de las ventas y deterioros del valor de las acciones de FCC (Nota 17). El importe conjunto de las pérdidas por venta y deterioro asciende a 931.800 miles de euros.
- El crédito fiscal, por importe de 280.951 miles de euros, derivado de las pérdidas por deterioro del fondo de comercio de la combinación de negocios de Ríofisa registradas en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2008 y 2009, por importe de 936.502 miles de euros (Nota 7).
- Además, la Sociedad Dominante no ha registrado contablemente el importe de la deducción por reinversión pendiente de aplicar originado por la sociedad fusionada Subirats-Coslada-Logística, S.L. (Nota 1), por importe de 9.019 miles de euros y con una necesidad de reinversión de 159.500 miles de euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2010, las sociedades que forman parte del grupo fiscal no han procedido al registro contable del impuesto sobre beneficios ni de los créditos fiscales correspondientes.

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

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31/12/2009	Altas	Bajas	30/06/2010
Revalorización de activos	79.935	6.018	(14)	85.939
Diferido aportación no dineraria (Nota 13)	52.782	-	(55)	52.727
SIIC – 4 (Nota 4.p)	21.215	184	-	21.399
Diferido “Cerro Murillo”	10.591	-	-	10.591
Diferimiento por reinversión	8.501	-	-	8.501
	173.024	6.202	(69)	179.157

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.p, como el 30% de la diferencia entre el valor contable y el valor fiscal de los distintos activos netos, en su caso, de la corrección monetaria.

Diferido de pasivo por aportación no dineraria -

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 13) y se encuentra registrado en el epígrafe “Otros activos no corrientes” del balance de situación consolidado.

Con fecha 1 de enero de 2008 y como consecuencia de la fusión entre las sociedades del grupo descrita en la Nota 1, el impuesto diferido se vio reducido en 48.127 miles de euros, al haberse procedido a la revalorización fiscal del valor de los activos aportados. Asimismo, como consecuencia de las enajenaciones de determinados activos aportados realizadas durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante procedió a disminuir el impuesto diferido en la cantidad correspondiente a la fiscalidad derivada de dichas ventas, por importe de 8.130 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009, se han producido nuevas enajenaciones de activos aportados, por lo que la Sociedad Dominante ha procedido a la reducción del impuesto diferido por importe de 89 miles de euros.

A 30 de junio de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, el importe de los impuestos diferidos derivado de las aportaciones de activos asciende a 52.727 y 52.782 miles de euros, respectivamente.

Otros aspectos -

Durante el ejercicio 2001 finalizó la inspección fiscal de los años 1994 a 1997 para el Impuesto sobre Sociedades, el IVA e IRPF de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1). La Sociedad Dominante firmó las actas en conformidad por un total de 296 miles de euros. La parte firmada en disconformidad asciende a 12,6 millones de euros, correspondiendo, fundamentalmente, a discrepancias con relación a las exenciones por reinversión en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la existencia de sentencias favorables a la aplicabilidad de la exención en empresas inmobiliarias y en actos de naturaleza similar, apoya la posición de los Administradores y sus asesores, que consideran que los recursos planteados se resolverán favorablemente para la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2008, el Grupo mantenía registrada una provisión por importe de 4,3 millones de euros en el epígrafe "Otras pasivos no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto, en cobertura de las contingencias que pudieran derivarse por las distintas interpretaciones de la normativa fiscal. A 31 de diciembre de 2009, dicha provisión fue retrocedida.

A 30 de junio de 2010, algunas sociedades del Grupo SFL tienen levantadas inspecciones fiscales de algunos impuestos, por importes poco significativos y para las que el Grupo no estima que se devenguen pasivos adicionales de consideración.

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

24. Activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas con terceros

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

- *Joint-venture* con Prédica en la sociedad SCI Washington, en la que SFL posee el 66%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.
- *Joint-venture* con *IDF Investissements* en el subgrupo Parholding, en el que SFL posee el 50%. En caso de cambio de control del 50% de SFL, *IDF Investissements* tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en las filiales comunes, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado. A finales del ejercicio 2009, Prédica sustituyó a *IDF Investissements* en su posición. 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.

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.

Pasivos contingentes

Durante el ejercicio 2006, la Administración fiscal francesa cuestionó los valores utilizados en la valoración de los inmuebles del Grupo SFL a efectos del cálculo del *exit tax* del ejercicio 2003, en base a valores de los inmuebles de 31 de diciembre de 2002, y solicita un impuesto complementario de 12,7 millones de euros. El Grupo SFL firmó en disconformidad dicho aspecto, argumentando que los valores utilizados corresponden a los de la valoración efectuada por expertos independientes. Del importe anterior, 11,5 millones de euros han sido resueltos a favor del Grupo. A 30 de junio de 2010, el importe de las reclamaciones por el concepto anterior asciende a 2,6 millones de euros, de los cuáles 0,7 millones han sido provisionados contablemente. El Grupo y sus asesores consideran que los valores no son cuestionables y que dicho aspecto no prosperará, motivo por el cual no se ha dotado ninguna provisión adicional al respecto.

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

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

Asimismo, la Sociedad Dominante mantiene otro terreno en Roquetas de Mar (Almería), cuya escritura de compraventa recogía determinadas cláusulas suspensivas y de ajuste al precio. La Sociedad Dominante ha iniciado las actuaciones legales pertinentes, para no pagar las cantidades pendientes por importe de 41.199 miles de euros (Nota 14).

A 31 de diciembre de 2009, las reclamaciones pendientes de antiguos consejeros y directivos ascendían a 5.801 miles de euros, de los cuales 1.463 miles de euros ya estaban registrados contablemente por la Sociedad Dominante. A 30 de junio de 2010, el importe de las reclamaciones anteriores asciende a 6.002 miles de euros, los cuáles, una vez descontados los 1.463 miles de euros ya provisionados, han sido clasificados en un 96% como de riesgo remoto por los asesores legales de la Sociedad Dominante.

25. Ingresos y gastos de explotación

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Actividades	Miles de Euros	
	Junio 2010	Junio 2009
Arrendamiento de edificios	125.427	147.677
Ventas de promociones	19.914	30.949
Ventas de terrenos	35.992	37.431
	181.333	216.057

b) Otros ingresos de explotación

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

c) Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	Junio 2010	Junio 2009
Sueldos y salarios	8.977	7.792
Seguridad Social a cargo de la Empresa	2.757	2.769
Otros gastos sociales	615	668
Indemnizaciones	1.645	2.339
	13.994	13.568

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

	Nº medio de empleados			
	Junio 2010		Junio 2009	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	12	4	13	3
Técnicos titulados y mandos intermedios	24	12	37	18
Administrativos	44	91	48	99
Otros	1	2	12	4
	81	109	110	124

El número de personas empleadas en el Grupo al cierre no difiere significativamente del personal medio. Asimismo, la plantilla media de hombres y mujeres, incluido el impacto del subgrupo Riofisa, se ha situado en 114 y 130 para a 30 de junio de 2010 y en 155 y 157 a 30 de junio de 2009, sucesiva y respectivamente.

d) Otros gastos de explotación

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

	Miles de Euros	
	Junio 2010	Junio 2009
Servicios exteriores	9.278	9.827
Tributos	14.899	10.906
Otros gastos	109	613
Total	24.286	21.346

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

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

	Miles de Euros	
	Junio 2010	Junio 2009
Saldo inicial	154.634	78.527
Variación neta (*)	1.027	76.107
Saldo final	155.661	154.634

(*) Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 se han registrado 1.441 miles de euros (Nota 27) en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada "Resultado por deterioro del valor de activos financieros". Durante el ejercicio 2009 se registraron 75.810 miles de euros en el epígrafe anterior de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, de los cuáles 72.505 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2009.

f) Beneficios netos por venta de activos

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

	Miles de Euros					
	Precio de venta		Coste de venta		Beneficio neto de la venta	
	Junio 2010	Junio 2009	Junio 2010	Junio 2009	Junio 2010	Junio 2009
Nacional	90.150	84.103	106.120	85.568	(15.970)	(1.465)
Internacional	11.072	116.764	10.544	130.741	528	(13.977)
Total	101.222	200.867	116.664	216.309	(15.442)	(15.442)

g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero para los periodos de seis meses terminados a 30 de junio de 2009 y 2010 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Junio 2010	Junio 2009
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones	977	169
Otros intereses e ingresos asimilados	2.188	6.239
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 20)	397	1.915
Gastos financieros activados (Notas 4.e y 4.i)	9.822	10.241
Total Ingresos Financieros	13.384	18.564
Gastos financieros:		
Gastos financieros y gastos asimilados	(109.550)	(143.597)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros (Notas 12 y 27)	(1.441)	(72.505)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 20)	(16.157)	(2.809)
Total Gastos financieros	(127.148)	(218.911)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(113.764)	(200.347)

h) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, han sido las siguientes:

	Miles de Euros					
	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Intereses obligaciones convertibles	Ampliación capital por conversión obligaciones convertibles	Intereses Ampliación Capital	Ampliación capital por aportación no dineraria
Royal Bank of Scotland	(13.294)	154	2.519	277.215	9.128	411.722
Crédit Agricole	(11.119)	-	2.519	277.215	8.880	400.536
Commerzbank	(14.979)	-	2.519	277.215	9.127	411.679
Goldman Sachs	(145)	-	2.519	277.215	-	-
Coral Partners	(11.088)	-	-	-	8.856	399.423
La Caixa	(53)	1.298	1.866	205.338	787	46.958
Banco Popular	1.218	-	904	99.463	965	57.771
TOTAL	(49.460)	1.452	12.846	1.413.661	37.743	1.728.089

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

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

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

i) Resultado por sociedades

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

Sociedad	Miles de euros					
	Resultados consolidados		Resultado atribuido a socios minoritarios		Resultados atribuidos	
	Junio 2010	Junio 2009	Junio 2010	Junio 2009	Junio 2010	Junio 2009
Inmobiliaria Colonial, S.A.	(190.162)	(116.378)	-	-	(190.162)	(116.378)
TorreMarenostrum, S.A	64	2.115	(29)	(903)	35	1.212
Subgrupo SFL	51.261	(262.843)	(26.337)	123.181	24.924	(139.662)
Subgrupo Riofisa	(52.541)	(113.516)	2.664	5.456	(49.877)	(108.060)
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009 S.L.U.	(5.313)	-	-	-	(5.313)	-
Colren S.L.U.	(35)	-	-	-	(35)	-
Abix Services, S.L.U.	(2)	-	-	-	(2)	-
Acrostic Invest, S.L.U.	(1)	-	-	-	(1)	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	(847)	(198)	-	-	(847)	(198)
Total	(197.576)	(490.820)	(23.702)	127.734	(221.278)	(363.086)

26. Plan de opciones sobre acciones

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

A 30 de junio de 2010, la Sociedad Dominante mantiene un plan de incentivos a largo plazo vinculado al valor de las acciones de la Sociedad Dominante a favor de dos de sus administradores. La duración máxima del plan de incentivos es de siete años y los beneficiarios podrán ejecutar sus derechos, de una sola vez, transcurridos tres años desde la fecha de aprobación del plan por la Junta de Accionistas, celebrada el 21 de noviembre de 2008.

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

Desde la fecha de atribución de las opciones a los beneficiarios del plan, no se ha producido ninguna ejecución ni atribución adicional.

El importe de la retribución variable en caso de ejercicio de las opciones será el resultante de multiplicar el número de acciones por la diferencia positiva entre la cotización media de las treinta sesiones bursátiles anteriores a la fecha de ejecución y el precio de ejercicio.

La condición de beneficiario del plan está condicionada al mantenimiento por parte de D. Juan José Brugera Clavero y D. Pedro Viñolas Serra de sus cargos de Presidente del Consejo de Administración y Consejero-Delegado o Director General, respectivamente, de la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante no ha reconocido gasto alguno durante los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2009 y 2010 por transacciones con pagos basados en acciones. En ambos ejercicios, la cotización de la acción de la Sociedad Dominante se ha situado por debajo del precio de ejercicio de las opciones (0,25 euros por acción). De igual modo, la Sociedad Dominante no ha registrado pasivo alguno derivado de transacciones con pagos basados en acciones.

Planes de opciones sobre acciones de SFL

A 30 de junio de 2010, SFL mantiene cuatro planes de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo del subgrupo SFL. Dichas opciones podrán ser ejercitadas en cualquier momento al precio fijado hasta el 12 de marzo de 2015. El precio de cada uno de los planes de opciones sobre acciones se fijó en base a la cotización media de un periodo determinado.

	Opciones de suscripción	Opciones de adquisición (*)		
Fecha aprobación del plan de opciones sobre acciones	06.04.2000	21.03.2002	25.04.2003	13.03.2007
Fecha de finalización del plan	05.04.2010	20.03.2012	24.04.2013	12.03.2015
Precio de ejercicio por acción	27,59	27,78	26,41	62,60
Opciones a 1 de enero de 2009	26.673	3.000	35.000	258.000
Opciones atribuidas en 2008	-	-	-	-
Acciones suscritas en 2008	3.375	-	-	-
Opciones a 1 de enero de 2009	23.298	3.000	35.000	254.000
Opciones atribuidas en 1r semestre 2010	-	-	-	-
Acciones suscritas en 1r semestre 2010	23.298	-	-	-
Opciones anuladas en 1r semestre 2010	-	-	-	-
Número de opciones pendientes de ejercer a 30 de junio de 2010	23.298	3.000	35.000	254.000

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

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

27. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 30 de junio de 2010, el Grupo mantiene los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Sociedad	Miles de Euros	
	Préstamos recibidos a largo plazo	Instrumentos financieros derivados netos
Royal Bank of Scotland	622.980	328
Crédit Agricole	595.072	(1.603)
Commerzbank	517.233	2.772
Coral Partners	546.305	-
La Caixa	(12.310)	784
Banco Popular	65.619	(348)
TOTAL	2.334.899	1.933

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Sociedad	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar avaladas	Cuenta a cobrar	Créditos concedidos	Préstamos recibidos a corto plazo	Préstamos recibidos a largo plazo
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U.	6.202	668	-	-	-
Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U.	8.636	669	-	-	-
Expo-An, S.A.	3.862	36	-	-	216
Grupo Portival, S.L.	36.211	-	860	158	-
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A. Unipersonal	6.090	51	-	69	-
Luis Manuel Portillo Muñoz (Nota 28)	-	-	2.378	-	-
Gestiones Empresariales Jarque, S.L.	-	281	-	-	-
Total	61.001	1.705	3.238	227	216

(*) Adicionalmente, la Sociedad Dominante mantenía cuentas a cobrar con las sociedades Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. por importe de 150.748 miles de euros que se encuentran totalmente deterioradas (Nota 15). A 30 de junio de 2010, dicho importe asciende a 152.189 miles de euros.

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

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

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

Con fecha 18 de febrero de 2009 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo con Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. por el que dichas sociedades se comprometían a devolver las cantidades adeudadas antes del día 1 de septiembre de 2009 y aportan nuevas garantías a favor de la Sociedad Dominante, correspondientes a participaciones financieras en las sociedades Desarrollos Urbanísticos Loma del Rey, S.L., Sociedad de Gestión de Suelo El Pinar, S.L., Compañía Exploradora de Minas de Panticosa, S.A., Granja Ibérica Alcudia, S.L., Qualia Lacteos, S.L. y Desarrollos Urbanísticos Nozar Masaveu, S.L. valoradas en 22 millones de euros. A 30 de junio de 2010 estas garantías han sido retiradas.

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante deterioró 74.938 miles de euros de las cuentas a cobrar mantenidas, como consecuencia del deterioro de valor de las garantías inmobiliarias aportadas. Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante deterioró la totalidad del saldo de la cuenta a cobrar anterior, registrando un deterioro adicional de 75.810 miles de euros (Nota 15). A 30 de junio de 2010, los saldos se encuentran totalmente deteriorados y ambas sociedades se encuentran en situación de concurso de acreedores.

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

Retribución del Consejo de Administración-

Las retribuciones devengadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 por los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 2.217 miles de euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):	992	-	992
Dietas:	353	80	433
Dietas Consejeros	333	70	403
Dietas adicionales del Presidente	20	10	30
Remuneraciones fijas:	792	-	792
Retribución Consejeros	260	-	260
Retribución adicional del Presidente (**)	350	-	350
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	78	-	78
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	44	-	44
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	60	-	60
Total	2.137	80	2.217

Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	992	23	1.015
---	-----	----	-------

(*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección. Adicionalmente, incluye la retribución extraordinaria aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 20 de abril para el Consejero Delegado, por importe de 210 miles de euros.

(**) Incluye 200 miles de euros de retribución extraordinaria aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 20 de abril de 2010.

A 30 de junio de 2009, el importe devengado por dichas retribuciones ascendió a 1.568 miles de euros, que correspondía a remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos, dietas y remuneraciones fijas, por importes de 646, 343 y 579 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2009 y 2010, 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 418 miles de euros. Asimismo, durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante contrató una póliza de seguro sobre las obligaciones convertibles en acciones (Nota 18) 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.

La Sociedad Dominante registró durante el ejercicio 2008 una provisión por importe de 1.463 miles de euros en concepto de indemnización por cese de su anterior Consejero Delegado, Mariano de Miguel Velasco (Nota 24). Dicho importe se encuentra consignado en el Juzgado de lo Social.

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante alcanzó con dos de sus antiguos miembros del Consejo de Administración sendos acuerdos sobre los importes de las demandas de indemnización presentadas por éstos contra la Sociedad Dominante, que supusieron el registro contable de un gasto por importe de 1.740 miles de euros.

A 30 de junio de 2010, 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 está formado por 10 hombres a 30 de junio de 2010. A 31 de diciembre de 2009 estaba compuesto por 11 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. A 30 de junio de 2010, la alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por 3 hombres y 1 mujer, mientras que a 30 de junio de 2009 lo estaba por un hombre y una mujer.

Las retribuciones devengadas durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010 ascienden a 401 y 879 miles de euros, respectivamente, correspondientes a sueldos y salarios. Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2010 se ha satisfecho una indemnización por cese a uno de los miembros de la alta dirección que previamente formaba parte del Consejo como consejero ejecutivo, por importe de 1.282 miles de euros.

A 30 de junio de 2010, dos miembros de la alta dirección tienen firmadas cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

29. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2009 y 2010 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	Junio 2010	Junio 2009
Auditor principal	342	401
Otros auditores	176	253
Total	518	654

El auditor principal de Grupo Colonial es Deloitte.

Los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo por el auditor principal durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2010 han ascendido a 202 y 28 miles de euros respectivamente. Los honorarios relativos a otros servicios profesionales de otros auditores externos distintos del principal por el mismo concepto y periodo representan un importe de 139 y 30 miles de euros, respectivamente.

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

30. Hechos posteriores

Con posterioridad a la fecha de cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, se han producido las siguientes operaciones societarias:

- Con fecha 1 de julio de 2010, la Sociedad Dominante ha procedido a la inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona de la escritura de segregación de su rama de actividad de gestión de suelo y promociones.

Dicha rama ha sido aportada a la sociedad dependiente Colren, S.L.U. según los compromisos adquiridos por la Sociedad Dominante con sus bancos acreedores (Nota 2.b). En este sentido, la Sociedad Dominante ha suscrito la totalidad de las participaciones sociales de la ampliación de capital realizada por la sociedad dependiente Colren, S.L.U. por un importe de 26.580 miles de euros, correspondientes a 2.657.987 participaciones sociales de un euro de nominal cada una de ellas y con una prima de asunción de nueve euros por participación, mediante la aportación no dineraria de la rama de actividad de gestión de suelo y promociones, quedando la totalidad de las participaciones sociales suscritas y desembolsadas. Esta operación se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII del T.R.L.I.S.

ANEXO I

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31.12.09	30.06.10	31.12.09	30.06.10		
Torre Marenostrum, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	-	-		Inmobiliaria
Colren, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Acroscopic Invest, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Abix Service, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Inmocaral Servicios, S.A.U. Paseo de la Castellana, 52 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Colren, S.L.U.	Inmobiliaria
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	53,45%	53,45%	-	-		Inmobiliaria
Segpim, S.A. 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación servicios
Locaparis, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación servicios
SB1, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SB2, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SB3, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI SB3 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI Washington 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	66%	66%	SFL	Inmobiliaria

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.09	30.06.10	31.12.09	30.06.10		
SCI Cofimmo 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SNC Fly Tolbiac 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI 103 Grenelle 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI Paul Cézanne 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
Riofisa, S.A.U. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	100%	100%	ColRen, S.L.U.	Inmobiliaria
Riofisa Sur, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	50,10%	50,10%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Principe Pío Gestión, S.A. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	Vendida	Vendida	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Riofisa Internacional, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	99,99% 0,01%	99,99% 0,01%	Riofisa, S.A.U. Riofisa Desarrollos Internacionales, SL	Inmobiliaria
Riofisa Sema, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	99,98% 0,02%	99,98% 0,02%	Riofisa Internacional, S.L. Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	0,25%	0,25%	Riofisa Sema, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Real Estate, S.R.L. Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr 10 Bucarest (Rumania)	-	-	99,75%	99,75%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Bulgaria Eood "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3 Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
Riofisa Developments Eood "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3. Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
Parque Aqua Mágica, S.L. C/ General Riera 3 07003 Palma de Mallorca (España)	19,97%	19,97%	50%	50%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Riofisa Dehesa, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	69,30%	69,30%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010, las sociedades dependientes consolidadas por integración proporcional y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.09	30.06.10	31.12.09	30.06.10		
UTE La Dehesa (Vias y Construcciones, S.A.) Av. Luis de Morales, 32 41018 Sevilla (España)	-	-	50%	50%	Inmocaral Servicios, S.A.	Constructora
SAS Parholding 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SFL	Holding
SC Parsherbes 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parchamps 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Pargal 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parhaus 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parchar 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	50%	50%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Goldale Real Estate, S.R.L 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Masterange Immobiliare SRL 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Este, S.L. (antes Riofisa Procám, S.L.) Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. Muelle de Santa Catalina, s/n, C.C. El Muelle, Oficina Gerencia Las Palmas de Gran Canaria (España)	-	-	Vendida	Vendida	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2009, las sociedades del Grupo Colonial, han sido auditadas por Deloitte, S.L., salvo el Grupo Riofisa que ha sido auditado por PriceWaterhouseCoopers y el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers. A 30 de junio de 2010, los estados financieros intermedios consolidados han sido auditados por Deloitte, S.L. Por su parte, Grupo SFL ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers, mientras que el Grupo Riofisa ha sido revisado por Deloitte, S.L.

ANEXO II

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

A 30 de junio de 2010, 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
UTE La Dehesa (Vías y Construcciones, S.A.)	50%	-	-	3	-	3
SAS Parholding	50%	850	23.873	82.694	86.313	1.540
SC Parsherbes	50%	9	-	1.227	1.197	29
SC Parchamps	50%	183	35.930	3.396	37.454	1.872
SC Pargal	50%	709	91.036	13.160	95.301	8.895
SC Parhaus	50%	764	91.286	1.140	86.184	6.242
SC Parchar	50%	12	6.164	166	6.037	293
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	50%	126	-	6.364	-	4
Goldale Real Estate, S.R.L	50%	(1.683)	192	8.350	-	10.920
Masterange Immobiliare SRL	50%	(281)	122	6.071	-	9.559

A 31 de diciembre de 2009, 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
UTE La Dehesa (Vías y Construcciones, S.A.)	50%	-	-	12	-	12
SAS Parholding	50%	12.719	24.095	82.314	74.137	2.001
SC Parsherbes	50%	232	-	1.558	-	139
SC Parchamps	50%	(1.380)	36.004	861	35.954	1.052
SC Pargal	50%	(807)	86.360	4.713	85.651	8.728
SC Parhaus	50%	1.685	91.463	3.950	97.967	5.750
SC Parchar	50%	102	6.161	140	6.473	182
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	50%	(25)	11	23.416	-	9
Goldale Real Estate, S.R.L	50%	(7.172)	-	23.172	2	21.360
Masterange Immobiliare SRL	50%	(4.116)	-	16.462	-	18.710

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2010

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

Entorno macroeconómico

Economía Mundial

La incertidumbre generada por la crisis de la deuda soberana de la eurozona ha determinado buena parte de la actualidad económica en los últimos meses. Las iniciativas institucionales europeas han conseguido paliar algo las tensiones. Tanto el Banco Central Europeo (BCE) como el Ecofin (Consejo de ministros de Economía y Finanzas de la Unión Europea) han adoptado medidas eficaces frente a la crisis. En la reunión del G20, celebrada a finales de junio, los líderes de las principales economías han lanzado una señal clara, al adoptar el firme compromiso de reducir el déficit público a la mitad en 2013.

El contrapunto lo siguen poniendo los principales países emergentes. Desde el crecimiento del 11,9% interanual de China en el primer trimestre de 2010 hasta el 8,6% de India, el otro gigante de la región, pasando por los avances de Singapur (15,5%), Taiwán (13,3%), Hong Kong (8,2%) y Corea (8,1%), entre otros, la recuperación se asienta en Asia emergente.

En Estados Unidos, con un producto interior bruto (PIB) que en el primer trimestre de 2010 creció un 2,7%, en términos intertrimestrales anualizados, la recuperación se sigue asentando pero se refuerza la convicción de que la expansión tendrá tasas de crecimiento modestas. La economía estadounidense actual tiene un déficit público que en el primer trimestre de 2010 llegó al 10,9% del PIB. Los indicadores de las últimas semanas apuntan a un escenario de menor crecimiento del que hacían suponer los datos del primer trimestre.

Zona Euro

El mes de mayo ha estado lleno de acontecimientos económicos de alto calado en la Unión Europea que tendrán consecuencias tanto en el corto como en el largo plazo. El plan de ayuda a Grecia aprobado por los distintos países de la eurozona y el Fondo Monetario Internacional (FMI), junto con las medidas extraordinarias de austeridad económica tomadas por el gobierno griego no fueron suficientes para convencer a los mercados. El riesgo de impago de la deuda helena se mantuvo elevado, y aumentaron los temores de que otros países de la eurozona, como Portugal, Irlanda, España o Italia pudieran seguir el mismo camino.

Ante este escenario tan turbulento, los ministros de finanzas de los distintos países de la eurozona se reunieron de urgencia y tomaron medidas drásticas para evitar que el pánico se generalizase. El resultado de la reunión fue la creación de un mecanismo europeo de estabilización dotado de 750.000 millones de euros. Estos fondos se ponen a disposición de aquellos países de la eurozona que, eventualmente, tengan problemas de liquidez y toman la forma de préstamos o líneas de crédito.

De momento, el riesgo de impago se ha moderado sensiblemente, con lo que parte del objetivo se ha conseguido. Pero ello está teniendo un precio: la depreciación del euro, con un desplome en un tiempo record, llegando a cotizar a 1,22 dólares cuando tan sólo dos meses atrás el tipo de cambio estaba alrededor de 1,35. Pero no debemos olvidar que un euro débil no es tan mala noticia, pues ayudará a que el sector exterior siga impulsando la recuperación económica.

Por lo que respecta a las noticias estrictamente relacionadas con la coyuntura económica, a lo largo del mes de mayo se publicó el desglose del producto interior bruto (PIB) de la eurozona por componentes. La oficina estadística europea, Eurostat, confirmó que el avance de la eurozona se quedó en un 0,2% intertrimestral en el primer trimestre, y aumentó en una décima el crecimiento estimado para el último trimestre de 2009 y lo situó en el 0,1%. De todas formas, aunque estas cifras hagan pensar que la recuperación está bien encarrilada, el desglose por componentes nos obliga a moderar el tono optimista.

España

La situación de la economía española sigue la estela de la recuperación de la eurozona. Después de siete trimestres de recesión, la actividad registró un crecimiento positivo en el primer trimestre de 2010. Los escasos indicadores económicos disponibles del segundo trimestre apuntan en general a la continuación de la tendencia de recuperación. No obstante, el índice de sentimiento económico interrumpió la trayectoria de mejora en mayo, probablemente como consecuencia de la desfavorable evolución de los mercados financieros en dicho mes y de las medidas de ajuste presupuestario anunciadas por el Gobierno.

En línea con lo que se esperaba, el índice de precios de consumo (IPC) continuó ascendiendo en el mes de mayo. El incremento mensual fue de 2 décimas, con lo que la tasa de variación interanual resultó del 1,8%, 3 décimas más que en el mes anterior. De esta forma, se situó 2,6 puntos más que doce meses antes, cuando la tasa de inflación era negativa.

Francia

La recesión y las medidas de estímulo fiscal adoptadas para reactivar la economía han agravado los desequilibrios presupuestarios. Así, en 2009, el déficit público fue del 7,5% del PIB y la deuda total creció al 77,6% del PIB. Además, se espera que en 2010 el déficit público llegue a una cifra récord superior al 8% del PIB, por lo que el Gobierno francés reconoce la necesidad de llevar a cabo un control más exhaustivo de las finanzas propone reducir el déficit

El Gobierno galo pretende con esta medida que el déficit pase del 8% del PIB al 3% en el año 2013.

Situación del mercado

Mercado de alquiler

Francia

La demanda de oficinas en Ile-de-France continua estable con casi cerca de 806.000 m² comercializados, lo que supone un aumento de un 12% con respecto al mismo periodo del ejercicio 2009.

La tasa de desocupación durante el primer semestre de 2010 se sitúa en un 7% lo que supone 3,6 millones de m² disponibles.

Madrid

Finalizado el primer semestre de 2010, el stock se sitúa en los 12.080.203 m², debido a la incorporación al mercado de 160.588 m² de nuevos proyectos o rehabilitaciones y hay que destacar que de la nueva superficie incorporada al mercado, el 31% ya tiene usuario comprometido.

La contratación bruta del primer semestre ha alcanzado la cifra de 280.664 m², suponiendo una mejoría notable con respecto al mismo semestre del ejercicio 2009 y con un aumento del 60% si se compara con el semestre anterior.

El mercado de oficinas de Madrid cuenta con una tasa de disponibilidad del 9,9% lo que supone 1.195.767 m² y se puede observar un aumento generalizado de la desocupación en prácticamente todas las zonas, siendo la tasa de desocupación similar a la de los años 1993 y 1994.

El progresivo aumento de la tasa desocupación ha supuesto que los precios del alquiler se hayan ido ajustado con un descenso medio de los precios del 3,6%.

Barcelona

Finalizado el primer semestre de 2010, el stock se sitúa en los 5.689.452 m² con la incorporación al mercado de 108.297 m² de nuevos proyectos o rehabilitaciones.

La contratación bruta del primer semestre ha alcanzado la cifra de 137.001 m², lo que supone con un aumento del 29% si se compara con el semestre anterior y un incremento del 42% si comparamos con el mismo ejercicio del año 2009.

El mercado de oficinas de Barcelona cuenta con una tasa de disponibilidad del 12,8% lo que supone 726.200 m², siendo la tasa de desocupación más elevada desde 1994.

Los precios de alquiler en Barcelona han sufrido un descenso generalizado en todas las zonas de la ciudad, si bien el descenso ha sido mucho menos acusado que en períodos anteriores. El descenso medio de los precios se sitúan en un 4,3%

Mercado residencial

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

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

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

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

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

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

Hechos más significativos

Introducción

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

- La cifra de negocio ha sido de 181,3 millones de euros, de los que 125,4 millones de euros corresponden al negocio de alquiler y los 55,9 millones de euros restantes a la venta de promociones y suelo. Adicionalmente, la compañía ha ingresado 101,2 millones de euros en concepto de venta de activos de inversión.
- El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 60,5 millones de euros.
- La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Jones Lang Lasalle, CB Richard Ellis y Atis Real al cierre del primer semestre ha sido de -49,7 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia (+19,1 millones de euros) como en España (-68,8 millones de euros), es fruto de un decremento del valor en términos homogéneos del -1,1% de los activos de alquiler en explotación (-4,1% en España y +0,4% en Francia).
- La activación de gastos financieros, correspondientes a la financiación de proyectos en curso, ha alcanzado los 9,8 millones de euros.
- El gasto financiero neto ha sido de -123,6 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 a la participación en Riofisa, clasificados en la partida Pérdida de actividades discontinuadas, que ascienden a -46,8 millones de euros.
- Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (-23,7 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a -221,3 millones de euros.
- La valoración de activos al cierre del primer semestre del ejercicio 2010 alcanza los 4.978 millones de euros para el negocio de alquiler, suponiendo en términos homogéneos un decremento del -0,4%. En cuanto al negocio residencial y comercial el valor de los activos asciende a 1.785 millones de euros, un -3,3% en términos homogéneos.

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

Negocio de Alquiler

- Los ingresos por renta han alcanzado los 125,4 millones de euros. Un 65% de los ingresos (80,9 millones de euros) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 44,5 millones de euros restantes han sido generados en España.
- La mayor parte de los ingresos se concentra en los edificios de oficinas (88%) y en centros comerciales (10%), mientras que por zonas los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente, en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial (París 65%, Madrid 18% y Barcelona 16%).
- Al cierre del primer semestre de 2010, el Grupo Colonial cuenta con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizan cerca de 1,2 millones de m², sin incluir Riofisa que se encuentra reclasificada como activo mantenido para la venta. El porcentaje global de ocupación se ha situado en el 88,9% a junio de 2010.
- El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el primer semestre, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan más de 86.000m² (66% en España y 34% en Francia).
- Los ingresos del Grupo Colonial por venta de activos de inversión en el primer semestre del ejercicio 2010 ascienden a 101,2 millones de euros, precio que supone una yield implícita del 6,3%. El margen obtenido por las ventas asciende a -15,4 millones de euros.

Negocio de Promociones

- Las ventas contables de viviendas han ascendido a 19,9 millones de euros, correspondientes principalmente a la promoción de Vallecas en Madrid.
- Los ingresos por la venta de suelo al cierre del primer semestre han alcanzado los 36 millones de euros.
- Considerando estos elementos y una vez deducidos los gastos de actividad del área, el margen de contribución del negocio de promociones y suelo al cierre del primer semestre del ejercicio asciende a -19 millones de euros. Dicho margen no se corresponde con los márgenes históricos que Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida) ha venido obteniendo en los negocios de promoción y suelo debido a que los activos asociados a dicho negocio se han integrado en el balance consolidado del Grupo por su valor de mercado razonable en el momento de la adquisición de dichas compañías por parte de Colonial (antes Grupo Inmocaral, S.A.).
- A 30 de junio de 2010, el stock de ventas comerciales pendientes de contabilizar asciende a 0,9 millones de euros, equivalentes a 4 viviendas.
- Al cierre del primer semestre Grupo Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que representan 313 viviendas, lo que supone un 47% menos si comparamos con el mismo periodo del año anterior, de acuerdo con la estrategia seguida por la compañía. De las 313 viviendas en curso, 4 viviendas ya han sido pre-ventas y el resto (309 viviendas) están en proceso de venta.
- La reserva de suelo al cierre del primer semestre, sin tener en cuenta la cartera Riofisa por considerarse una participación no estratégica, asciende a cerca de 1,7 millones de m², de los cuales aproximadamente un 51% están ubicados en Andalucía y el 49% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Catalunya/Levante/Palma). Colonial continuará con su estrategia de disminuir progresivamente

su reserva de suelo residencial mediante ventas con el doble fin de optimizar el tamaño de la misma y adecuarlo a la estrategia seguida por el Grupo y reducir el nivel de endeudamiento.

2. Evolución previsible

Negocio de Alquiler

Durante los primeros meses de 2010 se mantiene la tendencia del retorno al mercado de operaciones de un cierto volumen. Si bien en este caso el volumen contratado ha sido débil, ha mejorado sustancialmente respecto de cada uno de los tres primeros trimestres del año 2009, aunque sin llegar todavía a la cifra habitual de años anteriores.

En lo que a rentas se refiere, en la mayoría de los casos ya se han producido los grandes ajustes por lo que pronosticamos que durante lo que queda del año las rentas no sufrirán grandes descensos.

La demanda continúa siendo la clave del mercado y el ahorro de costes su motor de decisión. Los propietarios deberán continuar buscando y encontrando nuevas formulas imaginativas adaptadas a cada caso en concreto para poder atraer al máximo número de empresas a sus edificios.

Negocio Residencial

El ajuste en el mercado inmobiliario residencial se encuentra en una fase avanzada en materia de actividad, empleo y financiación, mientras que se manifiesta gran heterogeneidad en la caída de los precios. La corrección de éstos refleja la existencia de excesos de oferta muy dispares según territorios, mayores conforme aumenta la desagregación geográfica. Además, existen diferencias entre las estimaciones oficiales de reducción del precio de la vivienda (nueva o de segunda mano) y las aproximaciones efectuadas por instituciones privadas o por agentes que operan en el mercado. Estas divergencias, además de reflejar un posible retraso de las estadísticas oficiales respecto del momento en que se publican, o discrepancias en los valores que capturan, sugieren que el ajuste en precios podría estar muy avanzado o concluido en determinados segmentos del mercado.

3. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

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

Actividad de Patrimonio:

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

Actividad de Promoción y Suelo:

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

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

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

Sistemas de control para la prevención de los riesgos identificados:

Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria

i) El sector inmobiliario es un sector cíclico—Desaceleración actual de la actividad inmobiliaria en España:

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

Al margen de la recesión inmobiliaria actual, el mercado español había experimentado hasta la primera mitad de la última década un crecimiento elevado impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del Producto Interior Bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales (preferencia por la adquisición de la vivienda familiar, incremento de la inmigración, etc.).

Sin embargo, la subida a partir de finales de 2005 de los tipos de interés oficiales (que generó importantes tensiones de liquidez), junto a la fuerte desaceleración experimentada por Estados Unidos y algunos países europeos, y sobre todo, la crisis financiera internacional desencadenada en el verano de 2007, han sido factores que han dado un vuelco a las expectativas de un sector inmobiliario, en el que los niveles de precios y stocks inmobiliarios habían sobrepasado largamente los niveles de equilibrio.

La ralentización de la actividad del sector inmobiliario, que hasta mediados del año 2007 estaba siendo moderada, se acentuó desde el segundo semestre de 2007 manteniéndose en un nivel bajo o muy bajo de actividad durante todo el año 2008 y 2009. Esta situación ha provocado que, en la actualidad, las sociedades que operan en el sector inmobiliario estén sufriendo un grave ajuste negativo en la valoración de sus carteras de activos y que se mantengan unas expectativas muy adversas para el mercado inmobiliario en general, agravadas por la insolvencia y concurso de numerosas sociedades del sector.

Colonial no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aun mayor de la fase recesiva actual del ciclo del sector inmobiliario, que podría ocasionar una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación y, por tanto provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

ii) El sector inmobiliario en España es altamente competitivo:

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de Colonial son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios, al igual que ha ocurrido en

los 2 últimos años. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario. Todo ello, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

Adicionalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos. Asimismo, los competidores de Colonial podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los de Colonial. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

iii) Reducción del valor de los activos inmobiliarios:

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas (incluyendo el coste de desarrollo en el caso del suelo) puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como por ejemplo en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos. En el caso particular del suelo, si las Administraciones competentes decidiesen incrementar la oferta de suelo urbanizable, el precio de alquiler o venta de los activos inmobiliarios podría verse afectado negativamente al existir más suelo disponible.

Aunque Colonial realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en los actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

iv) Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. Por tanto, Colonial podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. La actual crisis crediticia está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de los posibles compradores.

Riesgos asociados a los segmentos de negocio

i) Riesgos propios de la gestión del patrimonio:

La principal actividad de Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad. A 30 de junio de 2010, la actividad de alquiler representa el 74% de la valoración total del patrimonio inmobiliario de Colonial.

En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados si Colonial no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no se consiguen nuevos arrendatarios, con la consiguiente disminución de los ingresos. Adicionalmente, en el caso particular de Francia, el precio del alquiler puede sufrir ajustes anuales en ciertos casos en función de cambios en determinados índices. Por ejemplo, si el precio de mercado del alquiler

experimenta una bajada del 25%, o superior, sobre el precio del contrato inicial, el inquilino tiene derecho a que se actualice (reduzca) la renta a precio de mercado. Esta situación provocaría un impacto negativo en los resultados operativos de Colonial.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio (i) existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podrían ocasionar la falta de pago del precio del alquiler y (ii) la adquisición o construcción de inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas.

Todos estos factores podrían ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

ii) Riesgos asociados a la promoción inmobiliaria:

Colonial tiene previsto disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas y no realizar nuevas adquisiciones de suelo, con el objetivo de concentrar exclusivamente su actividad en el negocio patrimonial (negocio de patrimonio en renta o en desarrollo).

A 30 de junio de 2010, esta actividad representa el 26% de la valoración total del patrimonio inmobiliario de Colonial. Aunque, actualmente, Colonial no está iniciando nuevas promociones inmobiliarias, a continuación se describen los riesgos asociados a la actividad de promoción inmobiliaria.

Dentro de los riesgos asociados a la promoción inmobiliaria se puede destacar el incremento de los costes de un proyecto con respecto a los calculados inicialmente. El retraso en la ejecución de los proyectos inmobiliarios acarrearía pagar penalizaciones a los clientes y podría provocar que no se vendieran todas las promociones inmobiliarias proyectadas.

El desarrollo de las promociones inmobiliarias exige, antes de que estas empiecen a generar ingresos, la realización de diversas inversiones con el objeto de adquirir el suelo, la obtención de distintos permisos y licencias y la construcción de importantes elementos de la infraestructura, servicios y oficinas de venta.

Del mismo modo, un proceso más o menos largo a la hora de obtener permisos y licencias puede aumentar los costes previstos y retrasar proyectos iniciados, así como, en su caso, paralizar proyectos en marcha, dando lugar a una disminución de ingresos o a minusvalías en los activos de Colonial.

Todo ello, podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

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

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

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

iv) Financiación de los activos inmobiliarios:

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. Colonial ha conseguido hasta el momento financiar sus inversiones por medio de créditos bancarios. El endeudamiento financiero neto de Colonial creció de forma considerable en los últimos ejercicios, llegando a alcanzar los 8.974 millones de euros a 30 de septiembre de 2008. Posteriormente se redujo significativamente hasta situarse en los 6.551 millones de euros (incluyendo la deuda de "activos mantenidos para la venta") a 31 de diciembre de 2009 pero continuaba manteniéndose en niveles elevados. A 30 de junio de 2010, dicho endeudamiento se ha reducido hasta situarse en los 4.852 miles de euros.

El coste financiero de la Sociedad podría incrementarse en función del nivel del ratio de endeudamiento consolidado de la Sociedad (Nota 19).

El repago de esta financiación se lleva a cabo en parte a través del flujo de caja y de la venta de activos considerados no estratégicos. Dada la actual crisis del sector financiero internacional y, en particular, del mercado inmobiliario en España, en un futuro Colonial podría no obtener los flujos de caja necesarios para atender los pagos de su deuda, en cuyo caso Colonial se vería obligada a intentar refinanciar de nuevo su deuda. Todo ello, podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

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

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

Como política general, el Grupo disminuye el riesgo que supone la fluctuación de los tipos de interés evitando la exposición a inversiones prolongadas que puedan verse afectadas por cambios de ciclo y tratando de mantener un grado de endeudamiento limitado en las operaciones que se realizan.

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros derivados tendentes a cubrir las políticas de gestión del riesgo de tipo de interés, cuyo objetivo es el de reducir en un 50% la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado – euribor – que es la que determina el coste de la financiación de la Sociedad. En este sentido, al cierre del primer semestre del ejercicio 2010 los instrumentos derivados contratados por el Grupo para la gestión del riesgo de tipo de interés sitúan el ratio de cobertura de la deuda entorno al 78%.

Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica

i) Riesgos medioambientales:

Las Corporaciones Locales, las Comunidades Autónomas y la Administración Central españolas, así como Francia y la Unión Europea regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza Colonial.

La legislación española vigente en materia medioambiental, si bien faculta a las Comunidades Autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el estado de manera que la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son responsables. Sin embargo, en el caso de que el suelo propiedad de Colonial estuviera contaminado y de que las personas responsables no fueran identificadas, Colonial podría resultar responsable por ello como consecuencia de la responsabilidad subsidiaria que establece dicha normativa básica.

En Francia, el Grupo Colonial, a través de SFL, sociedad participada al 53,45% de su capital por Colonial, está sujeta a diversa normativa medioambiental y de salud pública. En este sentido, la Sociedad es responsable de la correcta monitorización en sus propiedades de sustancias tóxicas y, en su caso, de limpiar la propiedad contaminada o eliminar la sustancia tóxica. Esta responsabilidad afecta tanto a los propietarios pasados como a los actuales, e incluso a los promotores, y en determinados supuestos, la legislación francesa prevé severas responsabilidades con independencia de si se es o no el causante del daño.

No se puede asegurar que esta normativa medioambiental o su interpretación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, no haga que se incurra en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente los resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

ii) Pérdida por parte de SFL de su condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en Francia y cambios en su régimen fiscal favorable:

SFL es una sociedad francesa participada al 53,45% de su capital por Colonial. SFL, como sociedad de inversión inmobiliaria cotizada ("SIIC"), se beneficia del régimen francés de las SIICs, que proporciona ventajas relevantes para Colonial, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 85% de los resultados de la actividad de alquiler y del 50% de las plusvalías por ventas de activos, así como de la exención en impuestos de las rentas que vengan de actividad de alquiler y de plusvalías sobre activos inmobiliarios.

La eventual pérdida de la condición de SIIC de SFL por cambios en la legislación, o por otros motivos, o el cambio en el tratado de doble imposición vigente actualmente entre España y Francia, podría producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

iii) El sector inmobiliario es un sector regulado y cambios sustanciales en la normativa aplicable podrían ocasionar un impacto sustancial adverso en Colonial:

Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están sujetos a numerosas disposiciones sobre seguridad, medioambiente y otros ámbitos, principalmente en España y Francia. Las Corporaciones Locales, las Comunidades Autónomas y la Administración Central españolas, así como los organismos competentes de Francia y de la Unión Europea, pueden imponer sanciones por no cumplir la normativa aplicable. Un cambio sustancial en dicha normativa podría hacer que Colonial modificara sus planes de desarrollo y que incurriera en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y situación financiera.

Por otro lado, aunque Colonial procura en todo momento que los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación de sus activos inmobiliarios cumplan con la normativa vigente, cualquier cambio en dicha normativa podría dar lugar a que se prohibiera la utilización de algunos de dichos materiales y a que se iniciaran reclamaciones por ello.

iv) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales:

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra Colonial descritas en el epígrafe 20.8, Colonial no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

No obstante lo anterior, Colonial podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por Colonial, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de Colonial podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

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

Colonial contrata o subcontrata, para la mayoría de sus proyectos, trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado y de la capacidad de Colonial, estos contratos se llevan a cabo tanto con grandes empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.).

Los contratistas o subcontratistas con los que contrata Colonial son empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y Colonial supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo lo convenido, dando lugar a que Colonial tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Aunque Colonial verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría conllevar la responsabilidad de Colonial frente a estas obligaciones.

Todo ello, podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de Colonial.

Riesgos asociados al negocio de Colonial

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

Asimismo, en febrero de 2010, la Sociedad Dominante alcanzó un nuevo acuerdo formal y vinculante para reestructurar la totalidad de su deuda financiera, incluyendo, por tanto, una nueva modificación del Préstamo Sindicado, por un importe total de aproximadamente 4.960 millones de euros.

Bajo el Acuerdo de Refinanciación la Sociedad Dominante se obliga, principalmente, a llevar a cabo las siguientes transacciones antes del 30 de julio de 2010:

- Realizar un aumento de capital con aportaciones dinerarias por un importe total de aproximadamente 1.954 millones de euros.

- Realizar un aumento de capital social con aportaciones no dinerarias por el mismo importe que el aumento de capital descrito en el punto anterior menos el importe en efectivo que se suscriba en dicho aumento que exceda de 50 millones de euros, por tanto hasta un importe máximo aproximado de 1.900 millones de euros.
- Realizar una aportación de la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promociones a una sociedad participada al 100% de su capital por Colonial.
- Realizar una emisión de *warrants* convertibles en acciones de Colonial siempre que su cumplan determinadas condiciones.

Asimismo, en el marco del Acuerdo de Refinanciación, los principales tenedores de las Obligaciones Convertibles emitidas en diciembre de 2008, y que representaban un 99,88% de las obligaciones en circulación, suscribieron el compromiso de solicitar la conversión en capital de dichas obligaciones. En marzo de 2010, dichos tenedores ejercitaron su derecho de conversión en acciones de Colonial, tras el que se emitieron un total de 5.654.654.674 nuevas acciones de la Sociedad, representativas de aproximadamente un 76% del capital social resultante tras la citada ampliación.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, se ha dado cumplimiento a la totalidad de los compromisos anteriores, quedando únicamente pendiente de ejecutar la aportación del proyecto en Barcelona y la emisión de *warrants* vinculada a su financiación, para los que la Sociedad Dominante ha obtenido de los bancos acreedores del préstamo sindicado y del banco del proyecto inmobiliario sendas prórrogas hasta el 30 de septiembre de 2010 para la formalización de dichos acuerdos (Nota 2.b).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que, habiéndose materializado la conversión de las obligaciones convertibles, la capitalización de la deuda, la inscripción de la escisión de la rama de actividad de promociones y suelo y procedido a la emisión de los *warrants* correspondientes a la financiación de la rama de actividad de suelo y promociones, no se prevén dificultades significativas para materializar la aportación del proyecto inmobiliario de Barcelona y la emisión de los *warrants* asociados a la financiación de dicho proyecto en los plazos previstos, ni por tanto que afecte a la conclusión del proceso global de refinanciación.

ii) Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y Consejeros

Algunos de los accionistas con representación en el Consejo de Colonial tienen participaciones en otras sociedades relacionadas con el sector inmobiliario. Aunque la Sociedad considera que estas sociedades no compiten directamente con ella en el ámbito del negocio patrimonial, que constituye la estrategia central del Grupo, no puede garantizarse que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto con las del Grupo.

En todo caso, los miembros del Consejo de Colonial están obligados a comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante, así como las participaciones o puestos en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Colonial.

Para que los Consejeros puedan llevar a cabo operaciones que, por su vinculación con la Sociedad Dominante, den lugar a una situación de conflicto de interés, el artículo 21 del reglamento del Consejo exige la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control.

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 los seis primeros meses del ejercicio 2010 Inmobiliaria Colonial S.A. ha realizado operaciones con acciones propias, resultando un saldo neto final a 30 de junio de 2010 de 9.404.832 acciones de 1.128.579,84 euros de valor nominal, que representan un 0,042% del Capital Social de la Sociedad Dominante.

6. Otros aspectos

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

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

A fecha 30 de junio de 2010, el capital social de Colonial está representado por 22.590.435.449 acciones de 0,12 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de una misma clase y serie, y que confieren los mismos derechos y obligaciones a todos sus titulares.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores

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

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

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

La siguiente tabla muestra una relación de aquellos accionistas que, a 30 de junio de 2010, y según comunicaciones a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), tienen directa o indirectamente una participación significativa en su capital social, según ésta se define en el "Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea":

	% de participación					
	Directas		Indirectas		Total	
	%	Acciones	%	Acciones	%	Acciones
Commerzbank, A.G. ⁽¹⁾	0,035%	7.850.771	20,095%	4.539.522.611	20,130%	4.547.623.382
The Royal Bank of Scotland, PLC ⁽¹⁾	-	-	19,990%	4.516.305.453	19,990%	4.516.305.453
Crédit Agricole, S.A. ⁽¹⁾	-	-	19,684%	4.446.671.359	19,684%	4.446.671.359
Coral Partners (Lux) S.A.R.L. ⁽¹⁾	14,734%	3.328.521.112	-	-	14,734%	3.328.521.112
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona ⁽²⁾	5,788%	1.307.427.309	-	-	5,788%	1.307.427.309
The Goldman Sachs Group, Inc. ⁽³⁾	-	-	4,910%	1.109.160.086	4,910%	1.109.160.086
Banco Popular Español, S.A. ⁽⁴⁾	4,599%	1.038.914.341	-	-	4,599%	1.038.914.341

(1) La participación fue notificada en fecha 7 de julio de 2010.

(2) La participación fue notificada en fecha 5 de julio de 2010.

(3) La participación fue notificada en fecha 16 de julio de 2010.

(4) La participación fue notificada en fecha 8 de julio de 2010.

d) Cualquier restricción al derecho de voto

No existen restricciones a los derechos de voto.

e) Los pactos parasociales

No existen pactos parasociales.

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

Nombramiento de los miembros del Consejo de Administración

La designación de los miembros del Consejo de Administración corresponde a la Junta General de Accionistas, sin perjuicio de la facultad del Consejo para designar miembros por cooptación en caso de que se produjesen vacantes.

A tal efecto, el artículo 28 de los Estatutos sociales establece que:

“Artículo 28: DURACIÓN DEL CARGO Y PROHIBICIONES.- Los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por plazo máximo de seis años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos por periodos de igual duración. Para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista.

No podrán ser administradores quienes se hallen incurso en causa de prohibición, incapacidad o incompatibilidad legalmente establecida.”

Por su parte, el artículo 5 del Reglamento de la Junta General de Colonial establece que:

“ARTÍCULO 5. COMPETENCIAS

La Junta General será competente para adoptar todos los acuerdos propios de su condición de órgano soberano de la sociedad, de conformidad con la Ley y los Estatutos sociales. A título enunciativo, le corresponde:

- *Aprobar las cuentas anuales de la sociedad y las cuentas anuales consolidadas, resolver sobre la aplicación de los resultados, así como examinar y, en su caso, aprobar la gestión social.*
- *Nombrar, reelegir, ratificar y cesar a los miembros del Consejo de Administración.*

- *Nombrar y, en su caso, reelegir a los auditores de cuentas de la sociedad, así como acordar su revocación en los casos legalmente permitidos.*
- *Acordar el aumento o reducción de capital, la emisión de obligaciones, la transformación, fusión, escisión o disolución de la sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales.*
- *Autorizar al Consejo de Administración para aumentar el capital social de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas.*
- *Aprobar y modificar el presente Reglamento.”*

Asimismo, el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

“Artículo 14. NOMBRAMIENTO, RATIFICACIÓN O REELECCIÓN DE CONSEJEROS- Los Consejeros serán nombrados por la Junta General de Accionistas o por el Consejo de Administración en el ejercicio de su facultad de cooptación, de conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas relativas al nombramiento o reelección de Consejeros que el Consejo de Administración someta a la Junta General de Accionistas, así como los acuerdos de nombramiento adoptados por el propio Consejo en uso de su facultad de cooptación, deberán ser precedidos de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los Consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes Consejeros.

Desde el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de Junta General, el Consejo de Administración deberá hacer público a través de su página web las siguientes informaciones sobre las personas propuestas para el nombramiento o ratificación como Consejero: (i) el perfil profesional y biográfico; (ii) otros Consejos de Administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas, exceptuándose aquellas sociedades meramente patrimoniales del propio consejero o de sus familiares directos; (iii) indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de Consejeros dominicales, el accionista a cuya instancia han sido nombrados, reelegidos o ratificados o con quien tengan vínculos; (iv) fecha de su primer nombramiento como Consejero en la Sociedad, así como de los posteriores; y (v) acciones de la Sociedad y opciones sobre ellas de las que sea titular.

En su caso, si el Consejo de Administración se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.

Es misión tanto del Consejo de Administración como de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones velar por que el nombramiento de nuevos Consejeros cumpla los requisitos establecidos en la vigente Ley de Sociedades Anónimas, los Estatutos sociales y el presente Reglamento. En la designación de quien haya de ser propuesto para el cargo de Consejero se procurará que el mismo sea persona de reconocida solvencia, competencia, experiencia y prestigio profesional adecuados al ejercicio de sus funciones.

No podrán ser administradores quienes se hallen incurso en causa de prohibición, incapacidad o incompatibilidad legalmente establecida.

No se establece ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

La Sociedad establecerá programas de orientación que proporcionen a los nuevos Consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la Sociedad y su Grupo así como de las reglas de gobierno corporativo, ofreciendo también programas de actualización de conocimiento cuando las circunstancias lo aconsejen.”

Asimismo, el artículo 4 del Reglamento del Consejo de Administración señala que los Consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

Cese de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración regula los supuestos de cese de los miembros del Consejo de Administración de Colonial, S.A.

“Artículo 16. CESE DE CONSEJEROS- Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que, legal y estatutariamente, le corresponden.

Los miembros del Consejo de Administración deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- 1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.*
- 2. Cuando cesen en los puestos, cargos o funciones a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejeros ejecutivos.*
- 3. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en Inmobiliaria Colonial o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.*
- 4. Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros.*
- 5. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, debiendo los Consejeros informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos tipificados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de gobierno Corporativo.*

El Consejo de Administración no propondrá el cese de los Consejeros externos dominicales o independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados, salvo por causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 4 de este Reglamento que impiden su nombramiento como Consejero independiente.

De conformidad con lo previsto en el artículo 4 del presente Reglamento, también podrá proponerse el cese de Consejeros independientes cuando se produzca un cambio en la estructura de capital de la Sociedad.

Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del Consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el Consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en la carta de dimisión que dirija al resto de miembros se hará constar expresamente esta circunstancia.

Modificación de Estatutos sociales de la Sociedad Dominante

El procedimiento para la modificación de Estatutos Sociales viene regulado en el artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas, que es común a todas ellas, y que exige aprobación por la Junta General de Accionistas, con las mayorías previstas en el artículo 103 de la citada Ley.

De acuerdo con esto, el artículo 22 de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria Colonial, S.A. y el artículo 5 del Reglamento de la Junta de Accionistas antes transcrito, es facultad de la Junta General de Accionistas modificar los Estatutos Sociales de la compañía.

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

Poderes de los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

La representación del Consejo de Administración, y en su consecuencia la persona más elevada de la Sociedad Dominante, será ostentada por el Presidente del Consejo, quien por lo tanto, y por el hecho de desempeñar el cargo, asume la función de llevar y hacer llevar a la práctica los acuerdos que el Consejo adopte. Tiene además la firma social con plenitud de facultades, pudiendo firmar en nombre de la Sociedad Dominante toda clase de documentos, así públicos como privados, incluso aquellos en que se constituyen, modifiquen o cancelen derechos reales, se compren, vendan o permuten terrenos e inmuebles, se confieran poderes de todas clases, y demás actos jurídicos sea cual fuere su trascendencia.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en sesión celebrada el 22 de febrero de 2007, acordó conceder solidariamente la totalidad de las facultades legal y estatutariamente delegables, salvo las legalmente indelegables, al Consejero Delegado de la Sociedad Dominante y a su Comisión Ejecutiva.

Poderes relativos a la posibilidad de emitir acciones

1. De conformidad con lo previsto en los artículos 153.1.b, 159.2 y 282 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 18 de diciembre de 2007, aprobó la delegación a favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la sociedad. La emisión de estos valores de renta fija podría efectuarse en una o varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo. Con fecha 30 de diciembre de 2008, se realizó la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante comentada en la Nota 19 de la memoria consolidada.
2. Adicionalmente, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Colonial, en reunión celebrada el día 20 de abril de 2010, acordó autorizar al Consejo de Administración para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1 b) LSA, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de esta Junta, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer las nuevas acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el

capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos sociales relativo al capital.

El aumento de capital que, sobre la base de lo anterior, acuerde el Consejo de Administración no podrá ser superior a la mitad del capital social en el momento de la autorización, teniéndose en cuenta a estos efectos los aumentos de capital que, en su caso, se hayan aprobado por esta Junta General bajo los Puntos 5º, 6º y 10º del Orden del Día.

Asimismo, se faculta al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159.2 LSA.

Las facultades así delegadas se extenderán a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión, según las características de cada operación que se decida realizar al amparo de la autorización a que se refiere el presente acuerdo, comprendiendo la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social, una vez acordado y ejecutado el aumento, y la de realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores en las que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos previstos en cada una de dichas Bolsas.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para sustituir, total o parcialmente, las facultades que le han sido delegadas por la Junta en relación con los anteriores acuerdos a favor de la Comisión Ejecutiva. El Consejo de Administración, y en su caso, la Comisión Ejecutiva, cuando hagan uso de la presente delegación, podrán a su vez delegar dichas facultades en cualquiera de los Consejeros o en el Secretario del Consejo.

La aprobación de este acuerdo implica dejar sin efecto alguno la anterior autorización al Consejo aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de 21 de noviembre de 2008.

3. Asimismo, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Colonial, en reunión celebrada el día 20 de abril de 2010, acordó autorizar al Consejo de Administración a aumentar el capital de la Sociedad Dominante emitiendo y poniendo en circulación, en una o varias veces, las acciones que sean necesarias para llevar a efecto el ejercicio de los Warrants Colonial, y a dar una nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital, dejando sin efecto la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesario por el ejercicio del derecho de los titulares de Warrants Colonial, y a solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas o extranjeras y la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) de las acciones emitidas.

Poderes relativos a la posibilidad de recomprar acciones

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante en su reunión celebrada el día 20 de abril de 2010, autorizó al Consejo de administración para que, de conformidad con lo establecido en los artículos 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones propias.

El precio o contraprestación de adquisición será el equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y el precio o contraprestación de adquisición máximo será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado secundario oficial en el momento de la adquisición. En ningún momento el valor nominal de las acciones adquiridas, directa o indirectamente, sumándose al de las que ya posean la sociedad y sus filiales podrá exceder del diez (10) por ciento del capital suscrito o del importe máximo que pudiera establecerse legalmente. Las modalidades de adquisición podrán consistir en compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según lo aconsejen las circunstancias.

Dicha autorización se concede por un plazo de 5 años.

La autorización otorgada para adquirir acciones propias puede ser utilizada, total o parcialmente, para su entrega o transmisión a administradores o trabajadores de la Sociedad o de sociedades del Grupo, directamente o como consecuencia del ejercicio por parte de aquéllos de derechos de opción, todo ello en el marco de los

sistemas retributivos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad aprobados en debida forma.

La aprobación de este acuerdo implica dejar sin efecto alguno la anterior autorización al Consejo aprobada por la Junta General Ordinaria de accionistas de 30 de junio de 2009.

En este sentido, y en cumplimiento de lo establecido en su Reglamento Interno de Conducta, la Sociedad Dominante tiene designado a uno de sus directivos como Responsable de Autocarera.

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

A fecha 30 de junio de 2010 la Sociedad tiene suscrito un préstamo de financiación a largo plazo por un importe de 2.631 millones de euros, de los que a 30 de junio de 2010 se encuentran dispuestos 2.608 millones de euros. En el caso de un cambio de control de la Sociedad, las entidades financieras que han concedido el mencionado préstamo tienen el derecho a exigir la cancelación y devolución del mismo.

En este sentido, el propio contrato de financiación a largo plazo estipula que se entenderá producido el cambio de control cuando cualquier persona o grupo de personas, actuando de manera concertada, obtenga, de forma directa o indirecta, el control de la Sociedad, entendido éste como la persona o grupo de personas que, directa o indirectamente sostenga intereses en la Sociedad que les obliguen a lanzar una oferta pública de adquisición (OPA) sobre la totalidad del capital social de la Sociedad según la normativa española en vigor.

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

Un total de dos miembros del Consejo de Administración, ambos ejecutivos, y dos de los miembros del equipo directivo de la Sociedad y sociedades dependientes tienen reconocido contractualmente el derecho a percibir una indemnización en el caso de extinción laboral por determinadas causas, esencialmente por despido improcedente y por cambio de control en el capital social de la Sociedad. Esta indemnización no responde a criterios generales, sino que está fijada de forma individual en atención a la relevancia y responsabilidad del cargo que ocupa y de la fecha en concreto en que se firmó dicho contrato.

Para el resto de empleados, los contratos de trabajo que ligan a estos con la Sociedad no contienen ninguna cláusula de indemnización por extinción de la relación laboral, por lo que el trabajador tendrá derecho a la indemnización que, en su caso, le corresponda en aplicación de la normativa laboral.

7. Informe anual de Gobierno Corporativo

A los efectos del apartado 5 del artículo 202 de la Ley de Sociedades Anónimas, y dado que la Sociedad Dominante emitió obligaciones convertibles durante el ejercicio 2008, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2009 forma parte del presente Informe de Gestión consolidado.

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente ejemplar de los estados financieros intermedios consolidados e informe de gestión de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, elaborados por el Consejo de Administración en su reunión del día 28 de julio de 2010, se han extendido en el anverso de 133 folios de papel timbrado del Estado de clase 8ª números 0J6085767al 0J6085899, ambos inclusive, los dos últimos de los cuales son firmados por los Consejeros.

Barcelona, a 28 de julio de 2010

Fdo: D. Juan José Brugera Clavero

Fdo: D. Pedro Viñolas Serra

Fdo: D. José María Sagardoy Llonis

Fdo: D. Manuel Fernando Menéndez López

Fdo: D. Carlos Fernández-Lerga Garralda

Fdo: D. Javier Iglesias de Ussel Ordís

Fdo: D. Jean-Luc Ransac

Fdo: D. Alain Chetrit

Fdo: D. Javier Faus Santasusana

Fdo: D. Alberto Ibáñez González