

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dirección General de Mercados

Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid

En Barcelona, a 11 de enero de 2013

Muy Sres. nuestros:

Con fecha 12 de diciembre de 2012 Inmobiliaria Colonial, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) recibió por carta certificada requerimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) para que la Sociedad remitiera, en el plazo de 15 días a contar desde la recepción de dicho escrito, cierta información en relación con los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2011 y al informe financiero del período intermedio terminado el 30 de junio de 2012 que se presentaron ante la CNMV el 29 de febrero de 2012 y el 1 de agosto de 2012, respectivamente. Dicho plazo, tras solicitud presentada por la Sociedad, fue ampliado en 8 días hábiles adicionales, lo que fue comunicado a la Sociedad mediante escrito de la Dirección General de Mercados de fecha 28 de diciembre de 2012.

Dentro del plazo concedido por la CNMV y en relación con dichos informes financieros, se facilita la siguiente información elaborada por la Dirección General Corporativa de la Sociedad:

1.1. Ampliar la información de la nota 20 de la memoria consolidada, revelando la naturaleza de la evidencia objetiva convincente que acredite que es probable que habrá suficientes beneficios gravables en el futuro disponibles par compensar tales bases imponibles negativas y que, por tanto, es probable en la fecha de balance la recuperación de los créditos fiscales activados.

La recuperación de los créditos fiscales activados se sustenta sobre las hipótesis del plan de negocio del Grupo Colonial, que contempla, tal como se detalla en la nota 20 de las cuentas anuales consolidadas, una rotación de la cartera de los inmuebles de la Sociedad del 10% anual y la posterior reinversión de los flujos generados a una *yield* de mercado, determinadas operaciones de inversión de activos, una ampliación de capital destinada íntegramente a reducir el endeudamiento de la Sociedad y una rotación final del 50% de la cartera de inmuebles al final del período proyectado. Este plan de negocio permitiría reducir el endeudamiento financiero de Inmobiliaria Colonial e incrementar las bases fiscales tributables.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y del período intermedio terminado el 30 de junio de 2012, se estimaba que era probable que las operaciones de

Colonial

inversión pudieran materializarse en el corto plazo y que el resto de hipótesis contempladas en el plan de negocio del Grupo pudieran alcanzarse en los plazos contemplados en el mismo.

A la fecha del presente documento Inmobiliaria Colonial continúa trabajando para la materialización de dichas operaciones en el corto plazo. Al cierre del ejercicio, y en función del estado de dichas operaciones, los Administradores de la Sociedad, de acuerdo con lo que se establece en la normativa contable, revaluarán las hipótesis consideradas, tanto las relativas al plan de negocio como al propio ciclo del negocio de la cartera de activos inmobiliarios destinados al alquiler, procediendo a registrar, si así fuera necesario, los posibles ajustes en los importes de dichos créditos fiscales activados que pudieran derivarse del análisis anterior.

1.2 Indicar en que medida se han tenido en cuenta en las proyecciones de la Entidad los resultados futuros del negocio de suelo y promoción clasificado como “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades discontinuadas”, considerando que se podría alargar el período para completar la venta por hechos y circunstancias fuera del control de la Entidad, e informar sobre el grado de cumplimiento de las citadas proyecciones en el ejercicio 2012.

Los resultados de las actividades discontinuadas no fueron proyectados por considerar que su transmisión era altamente probable en el corto plazo, y dado que la Sociedad dispone de estrategias de planificación fiscal, tales como la ruptura del grupo de consolidación fiscal del que es sociedad cabecera Inmobiliaria Colonial y en el que se integran la mayor parte de las sociedades del negocio de suelo y promoción, que le permitirían limitar el efecto fiscal de las pérdidas generadas por la actividad discontinuada.

Adicionalmente, debe considerarse que el plan de negocio de Inmobiliaria Colonial no contemplaba la generación de bases fiscales positivas para el ejercicio 2012, por lo que las pérdidas generadas hasta el 30 de septiembre de 2012 por el negocio de suelo y promoción no suponen una minoración del volumen de créditos fiscales activados que serán recuperables según dicho plan de negocio.

En relación con el grado de cumplimiento de las proyecciones para el ejercicio 2012 de las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal indicar, primeramente, que a la fecha de contestación de esta carta, la Sociedad no ha concluido el cierre de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y que, tal y como se ha indicado en el punto anterior, una vez se haya concluido el proceso de cierre de cuentas, se procederá a revaluar la situación de los créditos fiscales. Por otro lado, las principales desviaciones generadas hasta el 30 de septiembre de 2012 provienen de las pérdidas generadas por las actividades discontinuadas, cuya enajenación o transmisión no ha podido materializarse, así como de la disminución del valor de los inmuebles de la Sociedad. Si bien el plan de negocio de Inmobiliaria Colonial contemplaba la caída de valor de los inmuebles para el ejercicio 2012,

Colonial

la negativa evolución de la economía española durante el presente ejercicio, podría determinar caídas de valor superiores a las previstas en dicho plan de negocio.

Por su parte, los resultados obtenidos por el negocio del Grupo Colonial en Francia para el ejercicio 2012, cuya sociedad dominante es Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL), están sustancialmente en línea con los resultados considerados en el plan de negocio, lo cual supone la generación de bases fiscales imposables en el grupo de consolidación fiscal español a través de la tributación parcial de los dividendos distribuidos por SFL, así como de la reversión de la provisión de la participación financiera.

1.3 En su caso, considerando el párrafo 36 de la NIC 12, señalar cualquier otro criterio tenido en cuenta que, en base a la normativa contable vigente, justifique la existencia en el balance a 31 de diciembre de 2011 y 30 de junio de 2012 de los activos por impuestos diferidos mencionados.

En el análisis para la recuperación de los créditos fiscales activados se ha considerado, además del plan de negocio descrito en la nota 20 de las cuentas anuales consolidadas, las estrategias de planificación fiscal descritas en el punto anterior que permitirían limitar la aportación de bases fiscales negativas por parte del negocio de suelo y promoción y los impuestos diferidos de pasivo registrados. Grupo Colonial tenía, a 31 de diciembre de 2011, impuestos diferidos de pasivo registrados por importe de 189 millones de euros.

1.4 Justifique si en el reconocimiento de los créditos fiscales registrados en las cuentas anuales individuales se ha tomado en consideración la Consulta 10 del BOICAC 80, indicando expresamente cuál es el horizonte temporal en el que se estima que tendrá lugar la compensación de los citados créditos fiscales. Adicionalmente, indique cómo afectaría al cálculo de la recuperación de los activos por impuestos diferidos a nivel consolidado la consideración de que se van a obtener beneficios fiscales que permitan la compensación en un plazo no superior al previsto en la legislación fiscal, con el límite máximo de diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio.

Colonial evalúa la recuperación de los créditos fiscales sobre la base de su plan de negocio que contempla la rotación de activos y la realización de determinadas operaciones de inversión, considerando a su vez el efecto de la consolidación fiscal de las sociedades que componen el Grupo fiscal.

En función de las distintas hipótesis de futuro que se consideren, los créditos fiscales se recuperan íntegramente en un período de entre 10 y 18 años. El escenario central del plan de negocio de la Sociedad contempla la recuperación de los créditos fiscales en un período de 18 años, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera no establecen un número de períodos máximo para evaluar su recuperación, la normativa fiscal vigente permite su aprovechamiento en un horizonte máximo de 18 años y la actividad principal del Grupo, el negocio patrimonialista, debe evaluarse tomando en consideración ciclos de 10

Colonial

años como mínimo según se indica en las cuentas anuales consolidadas. Adicionalmente, indicar que el Plan General de Contabilidad tampoco establece un número máximo de períodos en la redacción de su Norma de Registro y Valoración nº 12.

En el escenario central del plan de negocio del Grupo Colonial, el hecho de limitar el importe de los créditos fiscales recuperables a un horizonte de 10 años, supondría un deterioro significativo de los créditos fiscales activados. Sin embargo, en el caso de que se contemplasen unas hipótesis distintas a las incluidas en dicho escenario central, como la anticipación de la rotación final del 50% de la cartera patrimonial descrita, el deterioro de los créditos fiscales registrados que debería registrarse se vería reducido significativamente.

Colonial estima que, en la evaluación de los créditos fiscales recuperables, no deben existir diferencias entre el criterio seguido en sus cuentas anuales consolidadas y las cuentas anuales individuales, por cuanto entendemos que no existen diferencias significativas a este respecto en la normativa contable que regula ambas cuentas.

2.1 Dada la crisis financiera actual y del mercado inmobiliario en particular, expliquen la naturaleza del registro en los resultados por actividades discontinuadas de una plusvalía de 143 millones €, en concepto de reversión del deterioro de valor de la participación en Asentia Project. Señalen en que medida corresponde a la enajenación de activos o la valoración de los mismos, indicando este caso, si se ha tenido en cuenta la valoración del experto independiente señalada en la nota 4 i) de la memoria consolidada.

Al 31 de diciembre de 2010, el valor contable consolidado de los activos netos (es decir, activos menos los correspondientes pasivos) asociados a la participación financiera que Colonial mantenía en Asentia Project ascendía a 152,5 millones de euros. En aplicación de las políticas habituales del Grupo, para el cálculo del mencionado valor se utilizaron, por la parte relacionada con los activos inmobiliarios, valoraciones individualizadas realizadas por expertos independientes. Adicionalmente, dicha participación fue tratada, conforme a la NIIF 5, como un activo no corriente mantenido para la venta y una operación discontinuada.

De acuerdo a la citada norma internacional, los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta se registran al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costes de venta. Las valoraciones de los expertos independientes mostraban los valores individuales asignados a los activos inmobiliarios de Asentia. No obstante, la Dirección consideró su intención de vender dichos activos netos “en bloque”, circunstancia que implicaba, conforme a las características del mercado en dicha fecha, un descuento adicional sobre el valor individualizado calculado previamente en las tasaciones. Por ello, y con el objetivo de dar cumplimiento al criterio de valoración exigido por NIIF 5, en las cuentas anuales de 2010 se registró una provisión de 152,5 millones de euros, equivalente al valor contable consolidado de Asentia Project, y que permitía mostrar una valoración final neta de dicha participación de cero euros (consistente con el valor de mercado menos los costes de venta que se esperaba obtener de la venta en bloque de Asentia).

Colonial

Al 31 de diciembre del 2011, el valor contable consolidado de Asentia Project (antes de considerar la provisión mencionada en el párrafo anterior) había descendido desde los 152,5 millones de euros de 2010 hasta 9,5 millones de euros. Dicho descenso se debió, tanto al registro de minusvalías en los activos inmobiliarios como al reconocimiento de costes incurridos en 2011 por la propia sociedad Asentia. En consecuencia, dichas minusvalías y costes implicaron el reconocimiento de una pérdida de 143 millones de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Colonial correspondiente al ejercicio 2011 (63 millones de euros relacionados con deterior de activos y 80 millones de euros con otros gastos incurridos por la filial, fundamentalmente financieros). En este sentido, y teniendo en cuenta que el valor contable de Asentia ya se había reducido en 2010 a 9,5 millones de euros, dado que las pérdidas ya habían sido reconocidas contablemente, se revirtió la provisión reconocida en 2010 indicada en el párrafo anterior por importe de 143 millones de euros. En consecuencia, el registro de los gastos e ingresos mencionados, tuvo un impacto nulo en la cuenta de pérdidas y ganancias del 2011, y la valoración final de Asentia continuaba siendo de cero euros.

Por último, durante el primer semestre del 2012 Colonial ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias unas pérdidas por importe de 160 millones de euros, motivadas fundamentalmente por el deterioro adicional de sus activos inmobiliarios. En este sentido se debe indicar que si bien la NIIF 5 obliga a registrar los activos no corrientes mantenidos para la venta al menor entre su importe en libros y el valor razonable menos los costes de venta, también obliga a la consolidación por el método de integración global de las sociedades sobre las que se mantiene el control (aun cuando vayan a ser enajenadas, y hasta el momento en que se produce tal enajenación). En consecuencia, y conforme a NIC 27, el registro de las pérdidas incurridas por Asentia durante el primer semestre del 2012 no podía eludirse en modo alguno, circunstancia que implica que su valor contable consolidado sea negativo.

2.2 Indiquen cuál es la situación de las expectativas del plan de venta de los mencionados activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta y si, en su caso, existe un posible comprador, teniendo en cuenta que esta clasificación se produce en el ejercicio 2010 y se mantiene a 30 de junio de 2012.

La desinversión de Colonial en el negocio de suelo y promoción pasa por la venta de la participación financiera de la sociedad cabecera de dicho subgrupo, Asentia Project, a un tercero, o bien por la ejecución por parte de los bancos acreedores de los mecanismos de conversión en participaciones sociales de dicha sociedad previstos en el préstamo sindicado concedido a Asantia Project.

Según se indica en la nota 27 de los estados financieros intermedios completos del período terminado el 30 de junio de 2012, el préstamo sindicado mantenido por Asentia Project contempla determinadas cláusulas por las que los bancos acreedores deberán convertir parte de dicho préstamo sindicado en préstamo participativo con el fin de evitar que Asentia Project se encuentre incurso en causa de disolución.

Colonial

A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios, se solicitó la conversión de 60 millones de euros del préstamo sindicado en préstamo participativo, que fueron convertidos con posterioridad al cierre del período intermedio (véase Hecho relevante nº176752 acerca de la Información Financiera Intermedia del tercer trimestre de 2012).

A su vez, los bancos acreedores de Asentia Project tienen la opción de convertir el préstamo participativo en participaciones sociales de dicha sociedad, siempre que se cumpla una determinada ratio financiera (*Loan to Value*), diluyendo de esta forma la participación de Inmobiliaria Colonial en Asentia Project. A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios, dicha ratio se cumplía, siendo por lo tanto potestad de los bancos la conversión de los préstamos participativos en participaciones de la sociedad. A la fecha del presente escrito, los bancos acreedores de Asentia Project no han comunicado a la Sociedad su voluntad de ejercitar el derecho a convertir los préstamos participativos en participaciones de la sociedad.

Dicho proceso de desinversión se espera que pueda ser completado en el corto plazo.

2.3 Revelen los hechos y circunstancias que, según el párrafo 9 y apéndice B de la NIIF 5, justifican aumentar el período para completar la venta más allá de un año, así como las evidencias de que la entidad se mantiene comprometida con su plan de vender los activos.

Tal como se ha indicado en el punto anterior se espera que la desinversión de Inmobiliaria Colonial en el subgrupo de suelo y promoción pueda venir como consecuencia de la conversión de parte del préstamo sindicado de Asentia Project, que previamente ha sido convertido en préstamo participativo, en participaciones sociales de Asentia Project por parte de los bancos acreedores de dicho préstamo sindicado.

La involucración de diversos bancos acreedores en el proceso de conversión de los préstamos participativos y dilución de la participación financiera de Colonial en Asentia Project, la evolución del mercado inmobiliario, junto con las conversaciones que se están manteniendo con otros acreedores (terceros distintos de los bancos acreedores del préstamo sindicado) del subgrupo de suelo y promoción, han alargado el plazo inicialmente previsto para la desinversión indicada. Entendemos que estos aspectos quedan recogidos dentro de los aspectos considerados en el párrafo 9 y el apéndice B de la NIIF 5.

El Consejo de Administración de Colonial realiza un seguimiento periódico sobre el proceso de desinversión en Asentia Project, que se espera que finalice en el corto plazo.

3.1 El impacto que tuvo en la cuenta de resultados del ejercicio 2010 la cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento a valor razonable del nuevo pasivo financiero.

Colonial

3.2 El tratamiento contable dado a los costes de formalización de la deuda, tanto del pasivo original como del nuevo pasivo financiero, justificando, en este último caso, que correspondieran al nuevo instrumento emitido y no a la modificación o cancelación del pasivo anterior.

Tanto el préstamo sindicado original como el préstamo sindicado reestructurado mediante el acuerdo de 19 de febrero de 2010 estaban formados por distintos tramos con características específicas para cada uno de ellos. Por ello, el análisis acerca de si el préstamo sindicado reestructurado era sustancialmente distinto al original, se llevó a cabo de forma independiente para cada uno de los tramos.

Del análisis anterior, únicamente el importe del préstamo sindicado que fue capitalizado en virtud de los acuerdos alcanzados el 19 de febrero de 2010 era sustancialmente distinto al préstamo original conforme a los criterios establecidos en la GA62 de la NIC 39. Sin embargo, de acuerdo con la valoración realizada por un tercero experto independiente, el valor facial del tramo del préstamo sindicado capitalizado coincidía con su valor razonable, motivo por el cual no se reconoció ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011.

Por su parte, los costes de formalización de los tramos del préstamo sindicado reestructurado fueron asociados al mismo, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el criterio de coste amortizado, dado que la diferencia entre el préstamo sindicado inicial y el reestructurado fue considerada no significativa de acuerdo con los parámetros establecidos en la NIC 39.

3.3 Si las nuevas condiciones no fueron sustancialmente diferentes, indique el porcentaje de variación entre el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones y el de los flujos que todavía restaban del pasivo original a la fecha de cálculo.

La diferencia del valor actual de los flujos de efectivo del préstamo sindicado reestructurado comparados con los del préstamo sindicado original, sin considerar el importe capitalizado, de acuerdo con lo indicado en el punto anterior, era del 9,41%.

4.1 Datos cuantitativos resumidos acerca de la exposición al riesgo de liquidez y de crédito a 31 de diciembre de 2011. (NIIF 7 p.34 (a))

Riesgo de liquidez –

En la nota 16 de las cuentas anuales consolidadas se incluye información cuantitativa acerca de la exposición al riesgo de liquidez. No obstante, a efectos de mayor claridad en la respuesta, reproducimos a continuación información incluida en la nota 16 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

Colonial

“16. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”

El detalle del epígrafe “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, por vencimientos, a 31 de diciembre de 2010 y 2011, es el siguiente:

31 de diciembre de 2011	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	44.464	-	-	-	-	-	-	44.464
- con terceros	26.347	-	-	-	-	-	-	26.347
- con vinculadas (Nota 24)	18.117	-	-	-	-	-	-	18.117
Préstamos	206.375	76.801	228.465	47.081	30.115	171.608	554.070	760.445
- con terceros	188.733	33.403	225.690	44.129	26.986	136.008	466.216	654.949
- con vinculadas (Nota 24)	17.642	43.398	2.775	2.952	3.129	35.600	87.854	105.496
Deuda subordinada	-	-	-	-	-	38.682	38.682	38.682
- con terceros	-	-	-	-	-	38.682	38.682	38.682
Préstamos sindicados	200.000	-	1.737.912	40.000	-	-	1.777.912	1.977.912
- con terceros	128.000	-	298.139	32.572	-	-	330.711	458.711
- con vinculadas (Nota 24)	72.000	-	1.439.773	7.428	-	-	1.447.201	1.519.201
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 10)	14.143	56.457	2.790	2.790	27.271	-	89.308	103.451
- con terceros	11.305	43.040	2.790	2.790	27.271	-	75.891	87.196
- con vinculadas (Nota 24)	2.838	13.417	-	-	-	-	13.417	16.255
Intereses	1.780	-	-	-	-	-	-	1.780
- con terceros	1.084	-	-	-	-	-	-	1.084
- con vinculadas (Nota 24)	696	-	-	-	-	-	-	696
Gasto formalización								
Deudas	(9.589)	(8.691)	(8.600)	(2.402)	(391)	(456)	(20.540)	(30.129)
- con terceros	(9.589)	(8.691)	(8.600)	(2.402)	(391)	(456)	(20.540)	(30.129)
Total deudas con entidades de crédito	457.173	124.568	1.960.567	87.469	56.995	209.834	2.439.432	2.896.605
- con terceros	345.880	67.753	518.019	77.089	53.866	174.234	890.960	1.236.840
- con vinculadas	111.293	56.815	1.442.548	10.380	3.129	35.600	1.548.472	1.659.765
Otros pasivos financieros:								
Cuenta corriente SC1 Washington Plaza	322	57.557	-	-	-	-	57.557	57.879
Valor de mercado instrumentos financieros (Nota 17)	11.076	16.182	29.162	15.016	-	5.975	66.335	77.411
Otros pasivos financieros	377	-	-	-	-	-	-	377
Total otros pasivos financieros	11.775	73.739	29.162	15.016	-	5.975	123.892	135.667
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	468.948	193.307	1.989.729	102.485	56.995	215.809	2.563.324	3.032.272
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisión de bonos SFL	-	-	-	-	500.000	-	500.000	500.000
Intereses	14.196	-	-	-	-	-	-	14.196
Gastos de formalización	(972)	(730)	(730)	(730)	(730)	(400)	(3.320)	(4.292)
Total emisión de obligaciones y valores similares	13.224	(730)	(730)	(730)	499.270	(400)	496.680	509.904
Total al 31 de diciembre de 2011	482.172	197.577	1.988.999	101.755	556.265	215.409	3.060.004	3.542.176

El detalle de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros atribuibles a las sociedades del grupo cuya sociedad cabecera es la sociedad dependiente Asentia Project se presentan en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta”. Se detallan en la Nota 26.”

Colonial

Riesgo de crédito –

En las notas 12 y 13 de las cuentas anuales consolidadas se detalla la información relativa al riesgo de crédito de Inmobiliaria Colonial al 31 de diciembre de 2011, y se da información detallada acerca de las provisiones por deterioro registradas al cierre de dicho ejercicio junto con los motivos que justifican el saneamiento de dichos activos financieros. No obstante, a efectos de mayor claridad en la respuesta, reproducimos a continuación las notas 12 y 13 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

“12. Otros activos no corrientes

El epígrafe “Otros activos no corrientes” del estado de situación financiera 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. 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 estado de situación financiera consolidado.

A 31 de diciembre de 2010 y 2011, la cuenta por cobrar avalada asciende a 61.001 miles de euros.

13. Deudores comerciales y otros

La composición de este capítulo del activo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2010 y 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre 2010
<i>Clientes por ventas y prestación de servicios</i>	48.567	37.964
<i>Otros deudores</i>	155.794	155.801
<i>Deterioro del valor de créditos comerciales (Nota 22.e)</i>	(158.288)	(157.701)
<i>Otros activos corrientes</i>	831	713
Total deudores comerciales y otros	46.904	36.777

Clientes por ventas y prestación de servicios

En el epígrafe “Clientes por ventas y prestación de servicios” se recogen las cantidades por cobrar de clientes con periodos de facturación trimestrales o bimestrales, no existiendo a 31 de diciembre de 2010 y 2011 saldos vencidos significativos.

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

Colonial

incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 152.189 miles de euros.

En fecha 26 de julio de 2007, la Sociedad Dominante y Nozar, S.A. suscribieron un contrato de compraventa relativo a una finca (proyecto "Calle Antonio López") sometido al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. Como consecuencia del incumplimiento de las condiciones suspensivas, Nozar, S.A., mediante escritura pública de 31 de enero de 2008 reconoció a favor de la Sociedad Dominante un crédito por importe de 81.736 miles de euros (76.853 miles de euros de principal y 4.883 miles de euros de intereses) y otorgó a favor de la Sociedad Dominante dos garantías: una garantía real hipotecaria sobre la finca antes citada en garantía de la devolución de 43.000 miles de euros de principal (más intereses, costas y gastos) y una garantía real de prenda sobre acciones representativas del 98,82% del capital social de Boï Taüll, S.A. en garantía de la devolución de un importe de 33.853 miles de euros de principal (más intereses, costas y gastos).

El mismo día 26 de julio de de 2007, Colonial y NZ Patrimonio, S.L.U. suscribieron un contrato de compraventa relativo a nueve fincas (proyecto "Calle Ríos Rosas") sometido, asimismo, al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. Como consecuencia del incumplimiento de las condiciones suspensivas, NZ Patrimonio, S.L.U., mediante escritura pública de 31 de enero de 2008 reconoció a favor de la Sociedad Dominante un crédito por importe de 61.095 miles de euros (57.445 miles de euros de principal y 3.650 miles de euros de intereses) y otorgó una garantía real hipotecaria sobre las fincas antes citadas en garantía de la devolución del principal (más intereses, costas y gastos).

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 aportaron nuevas garantías a favor de la Sociedad Dominante, garantías que a 31 de diciembre de 2010 han sido retiradas. En la actualidad Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. se hallan en situación concursal.

Deterioro del valor de créditos comerciales

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad de los créditos comerciales con Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. por importe conjunto de 152.189 miles de euros, de los cuales 1.441 miles de euros fueron reconocidos en el ejercicio 2010 (Nota 22.e)."

4.2 Revelar cómo se determinan los datos cuantitativos sobre la exposición al riesgo de liquidez, y si las salidas de efectivo (u otro activo financiero) incluidas en esos datos pueden tener lugar de forma significativa antes de lo indicado, o ser significativamente distintos, proporcionando información para evaluar el alcance en este riesgo. (NIIF 7 p.B10A)

De acuerdo con lo que se indica en la nota 16 de las cuentas anuales consolidadas, los datos cuantitativos sobre la exposición al riesgo de liquidez, se determinan de acuerdo con el vencimiento contractual de cada uno de los préstamos. Adicionalmente, tal como se indica en dicha nota de las cuentas anuales, los diversos préstamos mantenidos por Inmobiliaria Colonial están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieras. El

Colonial

incumplimiento de dichas ratios financieras permitiría a los bancos acreedores declarar el vencimiento anticipado de sus respectivos préstamos, modificando en este caso de forma sustancial el calendario de las salidas de efectivo detallado en las cuentas anuales consolidadas.

Al 31 de diciembre de 2011 se cumplía con las distintas ratios financieras y no se preveía el incumplimiento de ninguna de ellas en el corto plazo, motivo por el cual se estimaba como poco probable que los vencimientos de los préstamos presentados en las cuentas anuales se anticiparan de forma sustancial.

5.1 Una explicación de la relación entre el gasto (ingreso) por el impuesto sobre sociedades y la ganancia contable, en una de las siguientes formas, o en ambas a la vez: (i) una conciliación numérica entre el gasto (ingreso) por el impuesto y resultado de multiplicar el resultado contable por la tasa impositiva aplicable, indicando la forma de computar la tasa/s aplicable/s utilizada/s; o (ii) una conciliación numérica entre la tasa media efectiva y la tasa impositiva aplicable, indicando también la forma de computar la tasa aplicable utilizada.

La conciliación numérica se detalla en el siguiente cuadro:

	Actividades continuadas	Actividades discontinuadas	Total	Efecto impositivo – A la tasa nacional (30%) (*)
Resultado antes de impuestos	45,7	(0,1)	45,6	(13,7)
Efecto de los ajustes a la base correspondientes a Francia (efecto régimen SIIC 4 y ajustes en la base fiscal)	(175,6)	-	(175,6)	52,7
Efecto de los ajustes a la base fiscal de las sociedades españolas	(131,7)	-	(131,7)	39,5
Impuesto sobre las ganancias previo				78,5
Registro sentencia acta fiscal 1996				(0,8)
Créditos fiscales no registrados				(13,6)
Impuesto sobre las ganancias				64,1

Nota: en millones de euros.

(*) (Gasto) / Ingreso.

6.1 En el Estado de Flujos de Efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2011, los intereses cobrados se han clasificado como flujos de efectivo de las actividades de financiación neteando su importe con los intereses pagados. En este sentido, se les recuerda lo siguiente: (i) los flujos de efectivo correspondientes a los intereses recibidos y pagados deben ser revelados por separado y no en términos netos, según establece el párrafo 31 de la NIC 7 Estado de flujos de efectivo; (ii) los intereses recibidos pueden ser

Colonial

clasificados como actividades de explotación o como actividades de inversión, pero no como actividades de financiación, según lo indicado en el párrafo 33 de la NIC 7.

Tendremos en cuenta sus comentarios en las cuentas anuales del ejercicio 2012, si bien el importe de los intereses cobrados no representaba un importe significativo en el ejercicio 2011.

6.2 En la nota 10 de la memoria consolidada, relativa a *Inversiones inmobiliarias*, se informa que el valor neto contable de los bienes en régimen de arrendamiento financiero es de 175 millones €, describiéndose los principales bienes utilizados. No obstante, se les recuerda que deben desglosar la siguiente información requerida en los párrafos 31 (b) y € de la NIC 17.

- **Una conciliación del importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del ejercicio 2011 y su valor actual. Además, se revelará el total de pagos mínimos futuros al final del ejercicio 2011, y su valor actual para cada uno de los siguientes períodos: (i) hasta 1 año; (ii) entre 1 y 5 años; y (iii) más de 5 años. (NIC 17 p.31 (b))**
- **Una descripción de los acuerdos más significativos, incluyendo; (i) Bases determinación cuotas contingentes; (ii) Existencia y plazos de renovación; (iii) Opciones de compra y cláusulas de actualización y escalonamiento; y (iv) Restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento. (NIC 17 p.31(e))**

Tendremos en cuenta sus comentarios en las cuentas anuales del ejercicio 2012, si bien en las cuentas anuales del ejercicio 2011 se incluía, en la nota 16, el detalle de los pagos pendientes de los arrendamientos financieros según su vencimiento. Adicionalmente en la nota 16 se indica que *“Las deudas con entidades financieras mantenidas por el Grupo Colonial han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros”*.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración.

Atentamente,

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Francisco Palá Laguna

Secretario no consejero