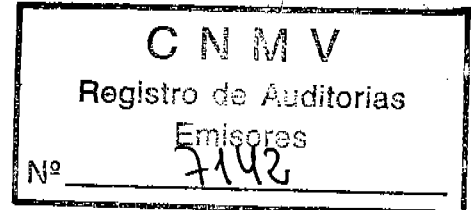


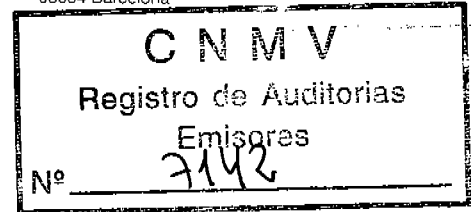


ANDERSEN

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al Ejercicio Anual Terminado
el 31 de Diciembre de 2001
junto con el Informe de Auditoría





Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Accionistas de
Inmobiliaria Colonial, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2001 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales 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 las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 23 de febrero de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2001 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 31 de diciembre de 2001 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2001 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2001. 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 la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN



Rafael Abella

18 de marzo de 2002



CLASE 8ª



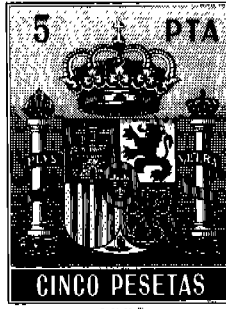
OF4469027



INMOBILIARIA
Colonial

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2001



OF 4469028

CLASE 8ª

ESTADOS UNIDOS DE ESPAÑA

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000
(Miles de Euros)

ACTIVO	31 de diciembre de 2001	31 de diciembre de 2000	PASIVO	31 de diciembre de 2001	31 de diciembre de 2000
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 11):		
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	1.056	1.502	Capital suscrito	168.045	168.045
Gastos de investigación y desarrollo	117	117	Prima de emisión	367.405	367.405
Aplicaciones informáticas	2.463	2.317	Reservas	59.419	39.343
Amortizaciones	(1.524)	(932)	Resultado del ejercicio	60.413	50.712
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	975.602	749.841	Dividendo a cuenta	(13.979)	(11.783)
Inmuebles para arrendamiento	1.095.123	857.438	Total fondos propios	641.303	613.722
Inmuebles para uso propio	9.612	9.099			
Instalaciones técnicas y maquinaria	175	403	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS		
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	677	522	EJERCICIOS (Nota 12)	1.741	-
Otro inmovilizado	1.195	1.139			
Provisiones	-	(1.695)	PROVISIÓN RIESGOS Y GASTOS	9	7
Amortizaciones	(131.180)	(117.065)			
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	7.650	20.657	ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Participaciones en empresas del Grupo	58	14.797	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	410.589	190.341
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	7.592	5.860	Deudas con entidades de crédito del Grupo (Notas 10 y 13)	12.927	33.254
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 8)	12.362	270	Otros acreedores (Nota 14)	33.061	36.566
Total inmovilizado	996.670	772.270	Deuda efectos a pagar Grupo (Nota 10)	-	3.955
			Deuda efectos a pagar	23.482	24.924
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS			Fianzas y Depósitos	9.579	7.687
EJERCICIOS	4.767	5.018	Total acreedores a largo plazo	456.577	260.161
ACTIVO CIRCULANTE:			ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Existencias (Nota 9)	274.186	266.429	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	71.314	32.671
Deudores-	94.386	38.472	Deudas con entidades de crédito Grupo (Nota 13)	19.556	643
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	80.757	36.530	Deudas con empresas del Grupo, vinculadas y asociadas (Nota 10)	4.013	7.999
Empresas vinculadas, del Grupo y asociadas, deudores (Nota 10)	39	355	Acreedores comerciales (Notas 14 y 15)	143.402	138.558
Personal	3	6	Otras deudas no comerciales (Nota 16)	35.453	30.892
Administraciones Públicas	14.383	2.236	Ajustes por periodificación	106	120
Provisiones	(796)	(655)	Total acreedores a corto plazo	273.844	210.883
Inversiones financieras temporales	58	54			
Tesorería	743	246	TOTAL PASIVO	1.373.474	1.084.773
Ajustes por periodificación	2.664	2.284			
Total activo circulante	372.037	307.485			
TOTAL ACTIVO	1.373.474	1.084.773			

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte del balance de situación al 31 de diciembre de 2001.



OF 4469029

CLASE 8ª

S.M.E.P.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALESTERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000

(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio	Ejercicio	HABER	Ejercicio	Ejercicio
	2001	2000		2001	2000
GASTOS:			INGRESOS:		
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	12.633	Ingresos de explotación (Nota 18)		
Consumos de explotación (Nota 18)	146.130	135.471	Importe neto de la cifra de negocios	289.547	275.925
Gastos de personal (Nota 18)	6.841	7.176	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	4.945	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	24.828	22.730	Otros ingresos de explotación	-	6
Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables (Nota 18)	253	180			
Otros gastos de explotación (Nota 18)	27.589	30.267			
	205.641	208.457		294.492	275.931
Beneficios de explotación	88.851	67.474			
Gastos financieros y gastos asimilados:			Ingresos financieros e ingresos asimilados:		
Por deudas con entidades de crédito del Grupo	92	1.779	Gastos financieros activados	8.084	3.203
Por deudas con terceros	23.852	10.151	Otros intereses	2.013	1.004
Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	(30)		10.097	4.207
	23.944	11.900	Resultados financieros negativos	13.847	7.693
Beneficios de las actividades ordinarias	75.004	59.781			
Gastos extraordinarios (Nota 18)	1.946	2.019	Ingresos extraordinarios (Nota 18)	15.353	16.179
Resultados extraordinarios positivos	13.407	14.160			
Beneficios antes de impuestos	88.411	73.941			
Impuestos sobre sociedades (Nota 17)	27.998	23.229			
Beneficios netos del ejercicio	60.413	50.712			

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de explotación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001.



CLASE 8.^a
SIN IMPORTE



OF4469030

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

El objeto social de Inmobiliaria Colonial, S.A. es la adquisición, construcción, venta, enajenación y arrendamiento de inmuebles y su explotación en cualquier otra forma admitida en derecho, incluyendo la de garajes y aparcamientos, así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios y fincas de todas clases. Queda excluido el arrendamiento financiero activo y aquellas actividades que hallándose sujetas a legislación especial requieran más formalidades o requisitos distintos de los que reúne esta Sociedad. La Sociedad podrá también desarrollar las actividades integrantes del objeto social, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Imagen fiel-

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Las cuentas anuales adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2000 fueron aprobadas el 19 de abril de 2001.

La Sociedad presenta las cuentas anuales adaptándose a los modelos de balance y cuentas de pérdidas y ganancias que se incluyen en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994, por lo que no está obligada a formular sus cuentas anuales en los modelos normalizados por el Registro Mercantil.



OF4469031

CLASE 8ª

- 2 -

Comparación de la información-

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2000 aprobadas en su día por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, se han convertido de pesetas a euros (1 euro = 166,386 pesetas) a efectos de su comparación con las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2001.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2001 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	Miles de Euros
Bases de reparto:	
Pérdidas y ganancias	60.413
Distribución:	
A reserva legal	6.041
A dividendos	35.489
A reserva voluntaria	18.883
	60.413

La cifra destinada a dividendo corresponde al dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. de fecha 27 de septiembre de 2001 por importe de 14 millones de euros, figurando como "Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio", dentro del apartado de "Fondos propios" del pasivo del balance de situación adjunto. Asimismo, se ha propuesto la distribución de un dividendo complementario de 21.510 miles de euros que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Estado contable justificativo de liquidez suficiente-

Los estados contables provisionales, formulados de acuerdo con los requisitos legales (Artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), que ponen de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendo a cuenta, son los siguientes:



CLASE 8ª
SINPECOM



OF4469032

- 3 -

Dividendo a cuenta aprobado el 27 de septiembre de 2001-

	Miles de Euros	
	31-8-2001	Previsión agosto 2001 / dic. 2001
Dispuesto a 31 de agosto de 2001	(435.243)	
Límite disponibilidad	759.447	
Previsión ampliación líneas		60.101
Previsión movimiento tesorería agosto/diciembre		(187.071)
Saldo previsto a 31 de diciembre de 2001		171.170

Comprobación de que la cantidad a distribuir no excede de la cuantía de los resultados obtenidos:

	Miles de Euros
Resultado contable acumulado al 31 de agosto de 2001	37.203
Propuesta de distribución:	
10% Reserva legal	3.720
Primer dividendo a cuenta	14.004
Remanente	19.479

El primer dividendo a cuenta entregado en el ejercicio asciende a 13.979 miles de Euros (Ver Nota 11). La diferencia corresponde a las acciones propias que la Sociedad tenía en la fecha del reparto y que no tienen derecho a dividendo.

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado inmaterial-*

La cuenta "Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición e implantación de un sistema informático integrado, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 25% anual.



OF4469033

CLASE 8.^a
FINANCIERA

- 4 -

b) Inmovilizado material-

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste, actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales anteriores a dicha fecha. Las adiciones posteriores se han valorado a coste de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras 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.

Asimismo, se incluyen en el coste de adquisición los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones intrínsecas	10 a 15
Otro inmovilizado	3 a 10

En el presente ejercicio, la Sociedad ha modificado algunos coeficientes de amortización basándose en un estudio técnico de la vida útil estimada de los elementos del inmovilizado. Dicha modificación ha supuesto una disminución en la dotación a la amortización del presente ejercicio de 3,1 millones de euros.

c) Valores negociables y otras inversiones financieras análogas-

La Sociedad sigue el criterio de valorar los títulos sin cotización oficial de sociedades del Grupo a coste, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor teórico-contable al cierre del ejercicio, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la compra que aún perduran, con el límite hasta el precio de adquisición.



CLASE 8.^a



OF 4469034

- 5 -

Las plusvalías correspondientes a activos materiales y en explotación, se amortizan en función de su vida útil a partir de la puesta en funcionamiento.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de tres sociedades (ver Nota 7) que a 31 de diciembre de 2001 no habían iniciado su actividad. Las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. adjuntas no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de los diferentes componentes patrimoniales de la Sociedad que resultarían de aplicar criterios de consolidación. De haberse consolidado las cuentas anuales de la sociedad con las de dichas sociedades dependientes, la cifra de activos, de pasivos, y de fondos propios no variaría.

d) Existencias-

Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución, con la inclusión de los gastos directos e indirectos necesarios para su obtención, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a 1 año.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

e) Provisiones por terminación de obras-

La provisión por terminación de obras recoge todos los costes pendientes de incurrir en las obras cerradas para las que se han reconocido ingresos por ventas.

Asimismo, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar a la construcción una vez terminada la misma, la Sociedad contrata los seguros necesarios para su cobertura.

f) Corto/largo plazo-

En los balances de situación adjuntos se clasifican a corto plazo los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y a largo plazo si su vencimiento supera dicho período.



OF4469035

CLASE 8.^a

- 6 -

g) Ingresos a distribuir en varios ejercicios-

Este epígrafe incluye los intereses incorporados al nominal de las cuentas a cobrar con vencimiento superior a un año, imputándose como ingreso a lo largo del período comprendido desde la fecha en que se generó la cuenta a cobrar hasta su vencimiento, en atención de su devengo periódico de acuerdo con el capital vivo reflejado como deuda.

h) Impuesto sobre beneficios-

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

i) Ingresos y gastos-

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 el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.



CLASE 8.^a
FINANZAS



OF4469036

- 7 -

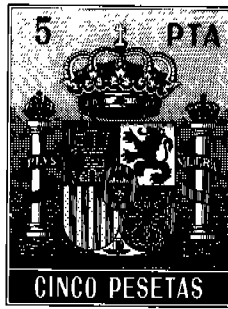
j) Consumos de explotación-

Este epígrafe incluye los costes de ejecución de las obras, así como el coste de los terrenos y solares correspondientes a las ventas del ejercicio.

Reconocimiento de las ventas en promociones en curso-

Inmobiliaria Colonial, S.A. sigue el criterio de registrar como ingreso las ventas efectuadas de pisos, locales comerciales y plazas de aparcamiento por el importe establecido en los contratos correspondientes a inmuebles que se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio, o cuya construcción se encuentre sustancialmente terminada, y a tal efecto se entiende cuando los costes previstos pendientes de terminación de la obra no sean superiores al 20% del presupuesto final de ejecución de la obra. En cualquier otro caso se mantiene el coste incurrido del inmueble como existencias, registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta como "Anticipos de clientes" en el balance de situación adjunto.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado, el beneficio se recoge como resultados extraordinarios en el epígrafe "Beneficios procedentes de inmuebles clasificados como inmuebles para su arrendamiento", por así exigirlo la aplicación estricta de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aun cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria de la Sociedad.



OF4469037

CLASE 8ª

INMOVILIZADO

- 8 -

(5) INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Aplicaciones informáticas:					
Coste	2.317	181	(38)	3	2.463
Amortización acumulada	(869)	(588)	22	(3)	(1.438)
	1.448	(407)	(16)	-	1.025
Gastos de investigación y desarrollo:					
Coste	117	-	-	-	117
Amortización acumulada	(63)	(23)	-	-	(86)
	54	(23)	-	-	31
Total:					
Coste	2.434	181	(38)	3	2.580
Amortización acumulada	(932)	(611)	22	(3)	(1.524)
Total	1.502	(430)	(16)	-	1.056



OF 4469038

CLASE 8.^a

- 9 -

(6) INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y provisiones ha sido, en miles de euros, el siguiente:

	Saldo inicial	Adiciones por cesión de activos	Adiciones o dotaciones	Retiros	Aumento (Disminución) por traspasos	Saldo final
Inmuebles para arrendamiento :						
Edificios en alquiler -						
Terreno	306.626	-	51.928	(5.283)	12.770	366.041
Construcciones	295.324	-	45.045	(6.780)	6.943	340.532
Amortización acumulada	(44.691)	-	(7.571)	2.307	(444)	(50.399)
	250.633	-	37.474	(4.473)	6.499	290.133
Instalaciones	197.406	-	10.113	(8.312)	3.344	202.551
Amortización acumulada	(66.075)	-	(15.231)	6.590	435	(74.281)
	131.331	-	(5.118)	(1.722)	3.779	128.270
Inmovilizado en curso	45.332	1.078	121.107	-	(1.479)	166.038
Anticipos de inmovilizado	3.155	15.648	13.343	-	(21.604)	10.542
Total coste	847.843	16.726	241.536	(20.375)	(26)	1.085.704
Amortización acumulada	(110.766)	-	(22.802)	8.897	(9)	(124.680)
	737.077	16.726	218.734	(11.478)	(35)	961.024
Aparcamientos en alquiler -						
Terreno	2.013	-	-	-	-	2.013
Construcciones	5.766	-	-	-	3	5.769
Amortización acumulada	(1.493)	-	(115)	-	(1)	(1.609)
	4.273	-	(115)	-	2	4.160
Instalaciones	1.816	-	45	-	(224)	1.637
Amortización acumulada	(753)	-	(130)	-	14	(869)
	1.063	-	(85)	-	(210)	768
Total coste	9.595	-	45	-	(221)	9.419
Amortización acumulada	(2.246)	-	(245)	-	13	(2.478)
	7.349	-	(200)	-	(208)	6.941
	744.426	16.726	218.534	(11.478)	(243)	967.965
Inmuebles para uso propio :						
Terreno	2.205	-	-	-	-	2.205
Construcciones	2.267	-	-	-	15	2.282
Amortización acumulada	(688)	-	(46)	-	(2)	(736)
	1.579	-	(46)	-	13	1.546
Instalaciones	4.353	-	279	-	493	5.125
Amortización acumulada	(2.234)	-	(294)	-	3	(2.525)
	2.119	-	(15)	-	496	2.600
Inmovilizado en curso	274	-	-	-	(274)	-
Total coste	9.099	-	279	-	234	9.612
Amortización acumulada	(2.922)	-	(340)	-	1	(3.261)
	6.177	-	(61)	-	235	6.351
Instalaciones técnicas y maquinaria :						
Coste	403	-	35	(263)	-	175
Amortización acumulada	(260)	-	(20)	202	-	(78)
	143	-	15	(61)	-	97
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario :						
Coste	522	-	142	-	13	677
Amortización acumulada	(93)	-	(61)	-	(4)	(158)
	429	-	81	-	9	519
Otro inmovilizado :						
Coste	1.139	-	563	(505)	(2)	1.195
Amortización acumulada	(778)	-	(245)	497	1	(525)
	361	-	318	(8)	(1)	670
Total :						
Coste	868.601	16.726	242.600	(21.143)	(2)	1.106.782
Amortización acumulada	(117.065)	-	(23.713)	9.596	2	(131.180)
Provisiones	(1.695)	-	-	1.695	-	-
Total	749.841	16.726	218.887	(9.852)	-	975.602



OF 4469039

CLASE 8ª
INVENIM

- 10 -

Como consecuencia de la cesión de activos y pasivos de la compañía Colonial Torre BCN, S.L. (antes WIX Grupo Lar Plaça Cerda, S.L.), se ha asignado a varios elementos del inmovilizado material la plusvalía tácita existente en el momento de la compra de las acciones de dicha sociedad, que aún perduraban a la fecha de la cesión de activos y pasivos, ascendiendo dicha plusvalía a 11 millones de euros (ver Nota 7).

Durante 1992 "la Caixa" aportó unos bienes procedentes de la rama de actividad de dicha entidad relativa al alquiler de locales de negocio. Esta operación se realizó al amparo del régimen especial establecido por la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las directivas y reglamentos de las comunidades europeas. Los bienes integrantes de la citada rama de actividad, así como su fecha de adquisición por "la Caixa" se desglosaron en la nota 7 de la memoria anual correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 1992. A su vez, en dicha nota se detallaron los beneficios fiscales de que han disfrutado los bienes traspasados y que obligan a Inmobiliaria Colonial, S.A. al cumplimiento de determinados requisitos. Al 31 de diciembre de 2001 el valor neto contable de los bienes aportados asciende a 179 millones de euros, aproximadamente.

En 1983 y ejercicios anteriores, Inmobiliaria Colonial, S.A. procedió a la actualización de los valores de su inmovilizado material al amparo de diversas disposiciones legales. Al 31 de diciembre de 2001 el importe de las revalorizaciones netas acumuladas realizadas al amparo de dichas disposiciones asciende, aproximadamente, a 11 millones de euros, y su efecto sobre la dotación a la amortización del ejercicio es de 0,3 millones de euros.

Se incluyen en el inmovilizado material un total de 5,8 millones de euros de gastos financieros capitalizados.

La superficie de los inmuebles en explotación y proyectos en desarrollo al 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

	Superficie Total (m ²)		
	En Explotación	Proyectos en Desarrollo	Total
Barcelona	397.513	182.592	580.105
Madrid	214.832	87.637	302.469
Resto España	13.670	-	13.670
Total Edificios Singulares	626.015	270.229	896.244
Resto Locales	21.760	-	21.760
	647.775	270.229	918.004

La superficie de los proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2001 corresponde a la rehabilitación y promoción de varios edificios de oficinas en Madrid y Cataluña, con



CLASE 8ª
SINFINA



OF4469040

- 11 -

una superficie estimada de 181.168 m² y a la promoción de un Parque Logístico en el Alt Penedés, con una superficie estimada de 89.061 m².

La ocupación del patrimonio en explotación al 31 de diciembre de 2001 es del 97,7%.

Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene destinadas al uso propio cuatro plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, encontrándose el resto del edificio destinado al arrendamiento, y el módulo A de la planta sexta del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio de la Sociedad se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".

Las principales operaciones que se incluyen en los movimientos de las cuentas del inmovilizado material son:

	Miles de Euros	
	Valor Bruto Contable	Valor Neto Contable
Adquisiciones de inmuebles para destinarlos al arrendamiento	214.963	195.274
Inversiones en rehabilitación de inmuebles, mejoras y sustitución de elementos	36.972	36.972
Altas por cesión de activos de Torre BCN, S.L.	16.726	16.726
Bajas por ventas de 2 edificios y 80 locales, que han representado 23,3 millones de euros a precio de venta	13.973	9.795
Anticipos compra inmovilizado	7.387	7.387

Al 31 de diciembre de 2001 la Sociedad tiene entregado un anticipo para la compra de unos terrenos en Madrid. Dicha compra está condicionada a la obtención por parte del vendedor de las pertinentes licencias urbanísticas que puedan permitir el desarrollo de un Parque Empresarial de Oficinas.

La Sociedad ha firmado durante el ejercicio un contrato de "llaves en mano" sobre un centro logístico situado en la provincia de Barcelona. El precio total de la compraventa asciende a 43.664 miles de euros, de los cuales se ha adelantado un 15%.

Durante el ejercicio 2001, se han entregado anticipos para la compra de varios terrenos en la provincia de Barcelona.

Asimismo, se ha concedido una opción de compra por un edificio que la Sociedad posee en la ciudad de Barcelona.



CLASE 8ª
SIN IVA



OF4469041

- 12 -

(7) INVERSIONES FINANCIERAS

Inmovilizaciones financieras-

Los movimientos habidos durante el ejercicio en este epígrafe han sido los siguientes, en miles de euros:

	Saldo Inicial	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo Final
Participaciones en empresas del Grupo	14.797	58	(14.797)	58
Depósitos y fianzas constituidos	5.860	2.079	(347)	7.592
	20.657	2.137	(15.144)	7.650

Participaciones del Grupo-

El 20 de diciembre de 2001, Inmobiliaria Colonial, S.A. constituyó las sociedades Diagonal 532 (2001), S.L. y Diagonal Les Punxes 2002, S.L. con un capital social de 3.010 euros cada una de ellas y suscribió el 100% del mismo. El objeto social de dichas sociedades lo constituye la adquisición, construcción, venta o enajenación de inmuebles y su explotación, así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios y fincas de toda clase.

A la misma fecha, se constituyó la sociedad Torre Marenostrum, S.L. con capital social de 62.000 euros, del que Inmobiliaria Colonial, S.A. suscribió un 55%. El objeto social de la nueva sociedad lo constituye la promoción y explotación del denominado "Edificio Torre del Gas" que se ubicará en Barcelona.

Ninguna de las anteriores Sociedades ha iniciado su actividad. Todas ellas tienen su domicilio en la Avenida Diagonal, 532 de Barcelona.

Con fecha 31 de octubre de 2001, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía Colonial Torre BCN, S.L. (antes WIX Grupo Lar Plaça Cerda, S.L.) procedió a ceder globalmente el activo y pasivo de dicha sociedad a su único socio, Inmobiliaria Colonial, S.A., con efectos contables de carácter retroactivo a 1 de enero de 2001.

Las cuentas anuales del ejercicio 2001 incluyen el efecto de la cesión de activos y pasivos de la antigua Colonial Torre BCN, S.L., con efecto 1 de enero de 2001.



OF4469042

CLASE 8ª
SATECA

- 13 -

El balance de Colonial Torre BCN, S.L. en el momento de la cesión de sus activos y pasivos, en miles de euros, era el siguiente:

ACTIVO	1 de enero de 2001	PASIVO	1 de enero de 2001
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS:	
Gastos de establecimiento	345	Capital suscrito	1.136
Inmovilizaciones materiales	16.726	Prima de emisión	3.399
Total inmovilizado	17.071	Resultados de ejercicios anteriores	(29)
		Resultado del ejercicio	-
		Total fondos propios	4.506
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	152	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
		Deudas con entidades de crédito	10.818
		Total acreedores a largo plazo	10.818
ACTIVO CIRCULANTE:		ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
Deudores	1.123	Deudas con entidades de crédito	1.290
Ajustes por periodificación	9	Otros acreedores a corto plazo	1.741
Total activo circulante	1.132	Total acreedores a corto plazo	3.031
TOTAL ACTIVO	18.355	TOTAL PASIVO	18.355

Depósitos y Fianzas-

Los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.



CLASE 8ª
FINANZA



OF4469043

- 14 -

(8) DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO
A LARGO PLAZO

En este epígrafe se recogen las cantidades pendientes de cobro a largo plazo de determinadas ventas de terrenos y de inmuebles, y en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" se incluyen los vencimientos a corto plazo. Los importes que se incluyen en los epígrafes mencionados correspondientes a dichas operaciones ascienden a 12 y 6 millones de euros, respectivamente.

El detalle por vencimientos de esas cuentas a cobrar es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Total
Ventas de solares	5.736	6.033	6.329	18.098
Ventas de edificios	267	-	-	267
Total	6.003	6.033	6.329	18.365

(9) EXISTENCIAS

El movimiento habido durante el ejercicio en este epígrafe ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Promociones terminadas	3.905	-	(121.852)	123.186	5.239
Promociones en curso	108.193	88.666	-	(85.055)	111.804
Terrenos y solares no edificados	151.834	44.335	(18.758)	(38.131)	139.280
Anticipos	2.712	16.507	(1.209)	-	18.010
Provisiones	(215)	(126)	194	-	(147)
	266.429	149.382	(141.625)	-	274.186



CLASE 8ª
FINANCIERA



OF4469044

- 15 -

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

	Miles de Euros a precio de coste
Adiciones a terrenos y promociones	
Adquisición de solares	36.748
Ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas,...)	85.447
Costes financieros activados	3.219
Retiros de terrenos y promociones	
Bajas por ventas de promociones de pisos y plazas de aparcamiento y locales comerciales	(121.852)
Bajas por ventas de solares	(18.758)

El epígrafe de existencias incluye un remanente de 3,3 millones de euros de gastos financieros capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2001 los compromisos de venta de promociones que aún no se han reconocido como ingreso por no estar las obras sustancialmente terminadas para su entrega, ascienden a un precio de venta de 125 millones de euros.

La Sociedad tiene firmados diversos compromisos de adquisiciones futuras de terrenos en Barcelona y Madrid por un precio global de 43.041 miles de euros.

Adicionalmente, en le presente ejercicio la Sociedad ha adquirido un terreno con un precio condicionado al desalojo del anterior propietario en una fecha determinada pudiendo suponer el cumplimiento de esta condición una prima de 9 millones de euros adicionales al precio de adquisición contabilizado al 31 de diciembre de 2001.

Las provisiones por 147 mil euros pretenden adecuar a su valor estimado de realización determinadas promociones terminadas en ejercicios anteriores y aún no vendidas.



OF4469045

CLASE 8ª

CONTABILIDAD

- 16 -

**(10) CUENTAS CON EMPRESAS VINCULADAS,
DEL GRUPO Y ASOCIADAS**

El detalle de las cuentas que Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene con empresas del Grupo "la Caixa", al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Cuenta a Cobrar	Deudas con Entidades de crédito	Cuenta a pagar	
			Corto Plazo	Largo plazo
Total	39	32.483	4.013	-

Los saldos de Deudas con entidades de crédito están compuestos por el saldo dispuesto que la Sociedad presenta en pólizas de crédito con "la Caixa", así como por comisiones e intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2001 (ver Nota 13).

El resto de las cuentas a cobrar y pagar, son de carácter comercial.

(11) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas "Fondos propios" ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	Capital Suscrito	Reserva legal	Prima de Emisión	Reserva voluntaria	Resultado	Dividendo entregado a cuenta	Dividendo complem.
Saldos iniciales	168.045	17.902	367.405	21.441	50.712	(11.783)	-
Distribución de beneficios:							
Reserva legal	-	5.071	-	-	(5.071)		-
Otras reservas	-	-	-	15.005	(15.005)		-
Dividendo bruto	-	-	-	-	(30.636)	11.783	18.853
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-	-	-	-	(13.979)	-
Beneficio según cuenta de pérdidas y ganancias adjunta	-	-	-	-	60.413	-	-
Saldos finales	168.045	22.973	367.405	36.446	60.413	(13.979)	-



CLASE 8ª
CINCO PESETAS



OF4469046

- 17 -

Capital social-

El capital social al 31 de diciembre está representado por 56.015.237 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 3 euros de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre, "la Caixa" contaba con una participación del 48,95%.

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.

Prima de emisión-

El saldo de la cuenta "Prima de emisión" se ha originado, básicamente, como consecuencia de los diferentes aumentos del capital social llevados a cabo durante los ejercicios 1992, 1993 y 1995.

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.

(12) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Conforme se indica en la Nota 4 g), este apartado incluye los intereses explícitos incorporados al nominal de la cuenta a cobrar con vencimiento superior al año generada como consecuencia de la venta de uno de los terrenos de la Sociedad en el presente ejercicio.



OF4469047

CLASE 8ª

- 18 -

(13) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre de 2001 la Sociedad tiene concedidos los créditos que a continuación se indican, con los límites e importes dispuestos que asimismo se detallan:

Entidad Financiera	Miles de Euros		
	Vencimiento	Límite	Saldo dispuesto
Largo plazo			
Entidades Grupo (véase Nota 10)- "la Caixa" hipotecas	15/06/2012	12.623	12.020
"la Caixa"	21/04/2004	4.010	907
		16.633	12.927
Otras entidades de crédito			
Banco Sabadell	25/04/2012	30.050	167
Préstamo Sindicado	21/11/2007	262.946	262.946
Banco Sabadell	20/11/2006	30.050	-
Banco Sabadell	04/02/2005	15.468	15.468
Banesto	31/10/2004	24.040	-
SCH	13/07/2004	60.100	32.825
BBVA	10/06/2004	30.050	29.955
Société Générale	21/02/2004	12.020	12.020
Caja Madrid (hipoteca)	30/11/2003	42.119	42.119
SCH	24/07/2003	30.050	14.668
Bancaja	13/06/2003	36.060	421
		572.953	410.589
Corto Plazo			
Entidades Grupo (véase Nota 10)- "La Caixa"	31/12/2002	90.150	16.875
"La Caixa"	31/03/2002	2.000	2.000
"La Caixa" comisiones e intereses	-	-	681
		92.150	19.556
Otras entidades de crédito			
Préstamo Sindicado	21/11/2002	37.560	37.560
Caixa Catalunya	24/07/2002	60.100	-
Banco di Roma	13/07/2002	12.020	12.020
Banco Sabadell	01/05/2002	1.360	1.360
Barclays	19/03/2002	18.030	18.030
Comisiones e intereses	-	-	2.344
		129.070	71.314

El tipo de interés medio devengado durante el ejercicio 2001 por la deuda financiera, ha sido del 4,55%.



OF4469048

CLASE 8ª

- 19 -

El préstamo sindicado suscrito por la Sociedad incluye la obligación de cumplir con una serie de ratios financieros y tener cubierto el 75% del importe dispuesto con contratos de derivados financieros que aseguren el riesgo de tipo de interés.

A 31 de diciembre de 2001 la Sociedad cumple con todos los ratios y coberturas acordadas con las entidades financieras que suscriben el contrato.

La política de amortizaciones anuales con un plazo de carencia de 2 años es la siguiente:

Ejercicio	Amortización
2002	12,50%
2003	12,50%
2004	12,50%
2005	12,50%
2006	18,75%
2007	31,25%

La Sociedad al 31 de diciembre de 2001 tiene vigentes diecisiete contratos de cobertura de tipo de interés a largo plazo por un nominal global de 464 millones de euros con vencimientos a partir del 13 de mayo de 2002.

(14) OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Corto Plazo	Largo Plazo		
		2002	2003	Resto
Acreeedores por compra de solares	38.775	21.984	1.498	23.482
Acreeedores por compra de inmuebles	25.202	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	9.579	9.579
	63.977	21.984	11.077	33.061



CLASE 8ª



OF4469049

- 20 -

(15) ACREEDORES COMERCIALES

En este epígrafe se recogen las deudas comerciales con contratistas de obra, proveedores por servicios, retenciones de garantía y acreedores por compra de solares e inmuebles y anticipos recibidos de clientes por la compra de pisos de promociones en curso.

(16) OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

El desglose del epígrafe "Otras deudas no comerciales" a corto plazo es el siguiente:

	Miles de Euros
Administraciones Públicas	32.121
Otras deudas	3.332
Total	35.453

(17) SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible que resultaría del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:



CLASE 8ª
SINTEMA



OF 4469050

- 21 -

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (después de impuestos)			60.413
Impuesto sobre beneficios del ejercicio			27.998
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	-	(8.966)	(8.966)
Otras diferencias permanentes	580	(32)	548
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio-			
Diferimiento por reinversión	-	(5.758)	(5.758)
Otras diferencias temporales	1.336	-	1.336
Con origen en ejercicios anteriores	2.389	(3.123)	(734)
Base imponible (resultado fiscal)			74.837

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 "Impuesto sobre beneficios anticipado" e "Impuesto sobre beneficios diferido" incluidas en el epígrafe "Administraciones Públicas" del balance de situación al 31 de diciembre de 2001, se ha originado como consecuencia de diferencias temporales según el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	Impuestos diferidos		Impuestos anticipados	
	Importe	Efecto impositivo	Importe	Efecto impositivo
Amortización Acelerada RDL 3/93	1.900	665	-	-
Diferimiento reinversión	45.766	16.018	-	-
Aplazamiento del cobro de ventas	2.943	1.030	-	-
Otros	(69)	(24)	-	-
Otras provisiones	-	-	2.939	1.029
Morosidad	-	-	535	187
	50.540	17.689	3.474	1.216



OF4469051

CLASE 8.^a
S.M.E.N.A.

- 22 -

Durante el presente ejercicio ha finalizado la inspección fiscal de los años 1994 a 1997 para el Impuesto de Sociedades, el IVA e IRPF. La Sociedad ha firmado actas en conformidad por un total de 296 miles de euros. La parte firmada en disconformidad asciende a 10,2 millones de euros, correspondiendo fundamentalmente a discrepancias con relación a las exenciones por reinversión en las liquidaciones del Impuesto de 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.

La Sociedad tiene pendientes de inspección los ejercicios 1998 a 2001 para todos los impuestos que le son aplicables.

(18) INGRESOS Y GASTOS

Ventas-

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

Actividades	Miles de Euros
Arrendamiento de edificios	81.296
Ventas correspondientes a promociones	186.099
Ventas correspondientes a terrenos	22.152
	289.547

Aprovisionamientos-

La composición de la partida "Aprovisionamientos" es la siguiente:

Actividades	Miles de Euros
Consumos de explotación:	
Compras	133.008
Variación de existencias de terrenos y solares no edificados	12.554
Otros	568
	146.130



OF4469052

CLASE 8ª
SUBCLASE

- 23 -

Gastos de personal-

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

	Miles de Euros
Sueldos y salarios	5.127
Seguridad Social a cargo de la Empresa	769
Otros gastos sociales	829
Indemnizaciones	116
	6.841

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

Categoría profesional	Nº medio de Empleados
Direcciones Generales y de Área	10
Jefes administrativos	20
Técnicos titulados	13
Administrativos	66
Comerciales	10
	119

Variación de las provisiones y pérdidas de créditos incobrables-

El movimiento de la partida "Variación de provisiones y pérdida de créditos incobrables" habido durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo inicial	655
Fallidos	(178)
Variación provisión	319
Saldo final de la provisión	796



OF4469053

CLASE 8.^a
ENTRENAMIENTO

- 24 -

Por su parte el movimiento de la partida "Variación de provisiones para depreciación de existencias" habido durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo inicial	215
Dotación a la provisión	126
Aplicación a la provisión	(194)
Saldo final de la provisión	147

El movimiento de la "Provisión para riesgos y gastos" habido durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo inicial	7
Dotación a la provisión	2
Saldo final de la provisión	9

Otros gastos de explotación-

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

	Miles de Euros
Servicios exteriores	22.998
Tributos	4.591
Total	27.589



OF4469054

CLASE 8.ª

- 25 -

Transacciones con empresas del Grupo -

Las transacciones efectuadas con empresas del Grupo durante el ejercicio han sido, en miles de euros:

	Gastos / (Ingresos)			Dividendos pagados
	Servicios bancarios recibidos	Ventas de inmuebles	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	
Empresas del Grupo	8.558	145	4.390	15.738

Ingresos y Gastos extraordinarios-

La composición de los epígrafes "Gastos extraordinarios" e "Ingresos extraordinarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, en miles de euros, es la siguiente:

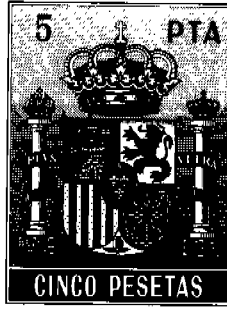
	Gastos	Ingresos
Beneficios por ventas correspondientes a inmuebles clasificados como "Inmuebles para su arrendamiento"	-	12.620
Pérdidas por enajenación de otro inmovilizado material	116	-
Gastos/Ingresos extraordinarios	1.830	2.733
	1.946	15.353

Los beneficios por ventas de locales comerciales se corresponden con los planes anuales que la Sociedad viene siguiendo desde 1993 en su política ordinaria de renovación del patrimonio.

Dentro del epígrafe Beneficio por venta de locales se incluyen 950 mil euros correspondientes a gastos de comisiones y tributos generados por la venta de locales comerciales.



CLASE 8ª
SINCEP



OF4469055

- 26 -

**(19) RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES
AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Durante el presente ejercicio Inmobiliaria Colonial, S.A. ha registrado un importe de 844 miles de euros por retribuciones devengadas por los actuales miembros del Consejo de Administración. Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los miembros de su Consejo de Administración.



OF 4469056

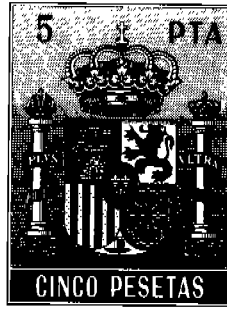
CLASE 8ª
SIN P.T.A.

- 27 -

(20) CUADROS DE FINANCIACIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000

APLICACIONES	Miles Euros		ORÍGENES	Miles Euros	
	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000		Ejercicio 2001	Ejercicio 2000
Adquisiciones de inmovilizado- Inmovilizaciones inmateriales	181	607	Recursos procedentes de las operaciones	74.174	60.191
Inmovilizaciones materiales	242.600	204.171	Deudas a largo plazo		
Inmovilizaciones financieras	2.137	16.035	Con entidades de crédito del Grupo	12.927	-
Adiciones por cesión de activos			Otras entidades de crédito	354.876	118.742
Gastos de establecimiento	345	-	Otras deudas	1.892	9.364
Inmovilizado material	16.726	-	Traspaso a corto plazo deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	270	4.964
Gastos a distribuir en varios ejercicios	152	-	Inmovilizado financiero (cesión activos y pasivos)	14.797	-
Dividendo a cuenta	13.979	11.783	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.622	-
Dividendo complementario	18.853	16.997	Trasposos de inmovilizado a existencias	-	186
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	12.362	-	Enajenación de inmovilizado- Inmovilizaciones materiales	23.322	27.929
Cancelación o traspaso de deudas a largo plazo			Inmovilizaciones financieras	347	1.292
Otras entidades de crédito	134.628	-	Gastos a distribuir en varios ejercicios	1.218	4.874
Con entidades de crédito del Grupo	33.254	16.714	TOTAL APLICACIONES	481.832	271.181
Otras deudas	5.397	-	TOTAL ORÍGENES	485.227	222.668
TOTAL APLICACIONES	481.832	271.181	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	48.513
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	3.395	-	TOTAL	485.227	271.181

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Euros			
	2001		2000	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	7.757	-	5.127	-
Deudores	55.914	-	-	15.716
Acreedores	-	61.171	-	36.524
Inversiones financieras temporales	4	-	24	-
Tesorería	497	-	-	198
Ajustes por periodificación	394	-	-	1.226
TOTAL	64.566	61.171	5.151	53.664
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	3.395	-	-	48.513



OF4469057

CLASE 8ª

SANEADA

- 28 -

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de las operaciones es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2001	2000
Resultado contable	60.413	50.712
Más:		
Dotación a las amortizaciones	24.828	22.730
Reversión del inmovilizado financiero	-	233
Gastos a distribuir en varios ejercicios	1.462	571
Provisión para riesgos y gastos	2	-
Pérdidas por enajenación de inmovilizado	116	426
Aumento del impuesto diferido	1.804	2.469
Menos:		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(881)	-
Beneficio por enajenación de cartera	-	(121)
Beneficio por enajenación de inmovilizado	(13.570)	(16.829)
Recursos procedentes de las operaciones	74.174	60.191



CLASE 8ª
INMOBILIARIA



OF4469058

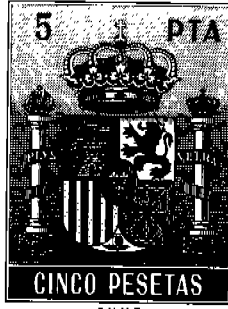
INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(1) EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD.

Durante el ejercicio 2001 Inmobiliaria Colonial, S.A. ha continuado con el desarrollo del Plan Estratégico diseñado en 1994, que se concreta, de una parte, en la potenciación del negocio de alquiler de grandes y modernos edificios de oficinas situados en los centros de negocio de Madrid y Barcelona, y de otra en la consolidación del negocio de promoción residencial, centrado en Madrid y Cataluña, los mayores mercados de España.

En el marco del desarrollo del mencionado Plan, los hechos más significativos del ejercicio 2001 han sido los siguientes:

- El EBITDA de la compañía ha alcanzado los €126,3 millones, un 19% superior al del año anterior. El EBITDA de carácter recurrente (sin considerar el beneficio por la venta de activos) alcanza los 113,7 € millones (90% del EBITDA total), con un incremento del 24% respecto al EBITDA recurrente del año anterior
- El incremento de EBITDA ha venido determinado por los siguientes factores:
 - *Negocio de Alquiler: crecimiento del EBITDA del 28%, gracias al aumento de los ingresos por rentas (€ 81,3 millones, +22%) y a la contención de los gastos operativos (+3 %).*
 - *Venta de activos por € 23,4 millones, cifra superior en un 12% a la tasación de los inmuebles vendidos efectuada por CB Richard Ellis a diciembre de 2000.*
 - *Negocio de promociones: el EBITDA crece un 15%, impulsado por el margen bruto alcanzado en la venta de viviendas (34,2% frente al 28,6 % del año anterior). Las ventas de promociones alcanzan los €186,1 millones, en línea con la estrategia de consolidación seguida por Colonial en el negocio residencial.*
 - *Los gastos generales de estructura han sido de € 7 millones, un 3% inferiores a los registrados en el año anterior.*
- El resultado financiero neto alcanza los €-13,8 millones; de este importe, €-21,9 millones corresponden a intereses devengados por la deuda financiera, frente a los



OF4469059

CLASE 8ª
SABERCA

2

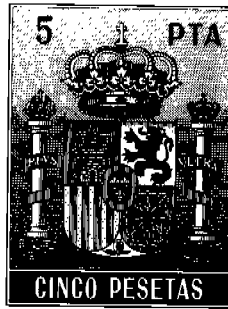
€-10,9 millones del período anterior. El incremento ha venido determinado por los siguientes factores:

- *El incremento de la deuda financiera, consecuencia de las inversiones realizadas. La deuda financiera al cierre del año 2001 ha alcanzado los € 514 millones, frente a los € 257 millones del año anterior. El 36% de la deuda financiera dispuesta al cierre del ejercicio tiene vencimiento inferior a los 2 años y el 64% restante a más de dos años.*
- *El coste medio de la deuda se sitúa en el 4,55%, prácticamente sin variación frente al 4,56% del periodo precedente. Colonial dispone de coberturas sobre variaciones del coste de la deuda que cubren, al cierre del ejercicio, € 464 millones (un 57% de la deuda contratada por la compañía)*
- El beneficio neto alcanza los € 60,4 millones, con un avance del 19% respecto al año anterior. El beneficio por acción se sitúa en los 1,08 €, un 19% superior al beneficio neto por acción del año 2000.
- Los dividendos pagados durante el ejercicio 2001 ascienden a 0,59 €/acción. Esta cifra representa una rentabilidad por dividendo del 5,0% respecto a la cotización de cierre del año 2001 (11,70 €).

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

Negocio de Alquiler

- El EBITDA del negocio de alquiler avanza un 28% respecto al año anterior, alcanzando los € 64,1 millones, gracias al incremento del 22% registrado en los ingresos por alquiler, que suponen € 81,3 millones, mientras que los gastos operativos del área únicamente crecieron un 3% respecto a los del año anterior. Ello ha permitido seguir mejorando la eficiencia del área, medida en término de EBITDA sobre ingresos, situándose en el 78,8% frente al 75,0% del año anterior
- El incremento de rentas registrado en las superficies comparables de los edificios de oficinas ha sido del 11,5%. En este sentido, durante el año 2001 se han revisado a mercado un total de 40.749 m², representando las nuevas rentas un incremento del 60% respecto a las anteriores



OF 4469060

CLASE 8.^a
SINIFCA

3

- La superficie total en explotación al cierre ejercicio alcanza los 647.775 m², presentando un porcentaje de ocupación del 97,7 %, similar al 98,2% registrado a diciembre de 2000.
- Colonial ha continuado con su estrategia de inversión en grandes y modernos edificios de oficinas en las principales zonas de negocio de Madrid y Barcelona, comprometiendo inversiones por un importe aproximado de € 258,5

Negocio de Promociones

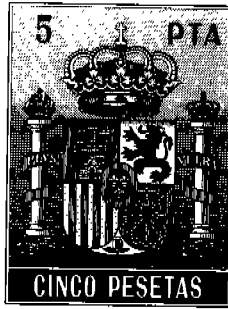
- El margen bruto de promociones ha ascendido a € 63,7 millones, cifra que representa un 34,2% de las ventas, frente al 28,6 % del año anterior. Las ventas contables de promociones alcanzan los € 186,1 millones. Las ventas de suelo, por su parte, se han situado en los € 22,1 millones.

Una vez descontados los gastos de actividad del área, se obtiene un EBITDA del negocio de promociones de € 56,6 millones, un 15% superior al alcanzado en el año anterior.

- En cuanto a las ventas comerciales durante el ejercicio 2001, éstas han ascendido a € 136,2 millones, correspondientes a 619 viviendas. A 31 de diciembre de 2001 el saldo de viviendas comprometidas pendientes de contabilizar asciende a € 124,6 millones, correspondientes a 609 viviendas.
- El número de promociones en curso (pendientes de entrega) al cierre del ejercicio 2001 asciende a 14, con un total de 197.674 m² de edificabilidad, correspondientes a 1.720 viviendas. A lo largo del ejercicio se han iniciado un total de 7 promociones, que comprenden 578 viviendas, y se han entregado un total de 626 viviendas. La inversión en ejecución de obra en el ejercicio 2001 ha ascendido a € 70,7 millones.
- La reserva de suelo de Inmobiliaria Colonial al cierre del año 2001 alcanza los 613.455 m², similar a los 630.722 m² de diciembre de 2001. Las inversiones en concepto de reposición de reserva de suelo durante el año 2001 han ascendido a 45,5 € millones.



CLASE 8ª
S.A. S.A.



OF4469061

4

(2) EVOLUCIÓN PREVISIBLE

El ejercicio 2002 se presenta en un contexto de mayor incertidumbre, derivada de las consecuencias de la actual coyuntura económica a la que no es ajena la economía española en general y el sector inmobiliario en particular. No cabe duda que ahora estamos asistiendo a una ralentización de la fase expansiva que ha experimentado el sector inmobiliario en España en los últimos años, ralentización que se ha visto agravada por los acontecimientos del 11 de septiembre, con las consiguientes consecuencias en el ámbito de las decisiones de inversión.

La pregunta que cabe hacerse en este punto es si la corrección que se espera en el ciclo inmobiliario va a ser tan acusada como la vivida a inicios de la década de los años 90 o, por el contrario, asistiremos a una ralentización más suave de la actividad. En nuestra opinión, este último escenario es el que con más probabilidad se va a producir en el sector inmobiliario español, atendiendo a las condiciones macroeconómicas de la economía española en la actualidad, mucho más sólidas que las registradas en la anterior fase del ciclo, y que dotan a España de una posición relativa favorable respecto al resto de economías de su entorno.

Los objetivos de Inmobiliaria Colonial, S.A. para el ejercicio 2002 en las dos áreas de negocio en las que está presente se concretan en los siguientes puntos:

Negocio de Alquiler

El negocio principal de la compañía seguirá centrado en el alquiler de edificios de oficinas en los centros de negocio de Madrid y Barcelona, zonas en las que esperamos una corrección mucho más suave, por la ausencia significativa de nueva oferta y por la presencia de la demanda recurrente de empresas de servicios, financieras, consultorías y de distribución. Este escenario confirma la validez de la estrategia seguida por Colonial en el mercado de oficinas, caracterizada por la combinación del binomio calidad-ubicación que dota a la compañía de un bajo perfil de riesgo y garantiza la demanda más solvente y elevadas tasas de ocupación en los edificios.

Esta estrategia se concretará, a lo largo del año 2002, en los siguientes puntos:

1. Consolidar los proyectos que al cierre del año 2001 tiene en curso de desarrollo Colonial, con una inversión superior a los 400 millones de euros y una superficie cercana a los 270.000 m².
2. Seguir gestionando activamente la cartera actual de contratos de alquiler de la compañía, con el objetivo de maximizar el potencial de crecimiento de las rentas a medida que éstas vayan venciendo.



OF 4469062

CLASE 8ª
INMOBILIARIA

5

3. Mostrar una actitud atenta y selectiva ante las oportunidades de inversión que, sin duda, van a ir surgiendo en el mercado, atendiendo a los criterios de calidad, ubicación y rentabilidad.

Negocio de Promociones

En cuanto al negocio de promoción residencial estamos asistiendo ya a una normalización de la actividad. En este sentido es de esperar que el ritmo de viviendas iniciadas en los últimos años, superior a las 500.000 unidades anuales, tienda a moderarse y estabilizarse en torno a las 300.000 viviendas anuales.

Esta desaceleración no hace más que confirmar la validez de la estrategia que está siguiendo Inmobiliaria Colonial en el negocio de promoción residencial desde 1994, caracterizada por una selectiva política de adquisición de suelo enfocada a la consolidación de la actividad en los dos mercados de mayor demanda de España, Madrid y Cataluña. Esta estrategia, basada en la minimización de riesgos y en la rentabilidad, seguirá guiando las líneas de actuación de Inmobiliaria Colonial en el negocio de promoción residencial a lo largo del año 2002.

(3) INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

(4) ACCIONES PROPIAS

En virtud de los acuerdos adoptados en Junta General de Accionistas, y con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la cotización de las acciones de Inmobiliaria Colonial, durante el ejercicio 2001 la compañía adquirió en Bolsa un total de 100.000 acciones, equivalentes a un 0,178% de su capital social, e importe efectivo 1,137 millones de euros, y vendió 100.000 acciones, por un importe efectivo de 1,183 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2001 Inmobiliaria Colonial no posee acciones propias en concepto de autocartera.



OF4469316

CLASE 8ª

DILIGENCIA

para hacer constar que el presente ejemplar de las cuentas anuales e informe de gestión de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondientes al ejercicio de 2001, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del día 21 de febrero de 2002, se han extendido en el anverso de 37 folios de papel timbrado del Estado de clase 8ª números OF4469027 al OF4469062, ambos inclusive, y OF4469316 el cuales firmados por los Consejeros.

Barcelona 21 de febrero de 2002

Fdo.: Juan Antonio Samaranch

Fdo.: Ricardo Fornesa Ribó

Fdo.: Juan José Brugera Clavero

Fdo.: Antonio Brufau Niubo

Fdo.: Isidro Fainé Casas

Fdo.: Antonio Massanell Lavilla

Fdo.: Tomás Muniesa Arantegui

Fdo.: José Manuel Basáñez

Fdo.: Juan Rosell Lastortras