

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

08 ABR. 2003

REGISTRO DE ENTRADA

N.º 2003.03.2015.....

# Inmobiliaria Colonial, S.A.

C N M V

Registro de Auditorías

Emisores

Informe de Auditoría

Nº

7613

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2002 e  
Informe de Gestión

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002 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.
2. 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 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 18 de marzo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad ha formulado separadamente las cuentas anuales consolidadas sobre las que emitimos nuestro informe de auditoría con una opinión favorable en esta misma fecha. El efecto de la consolidación en comparación con las cuentas anuales individuales adjuntas supone una disminución del resultado del ejercicio y de las reservas por importe de 547 y 2 miles de euros respectivamente, así como un incremento de los activos de 3.138 miles de euros.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 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 2002 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.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002 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 2002. 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.

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

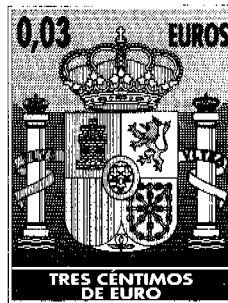
A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that crosses a horizontal line, with some additional strokes extending to the left and right.

Rafael Abella

18 de marzo de 2003



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS



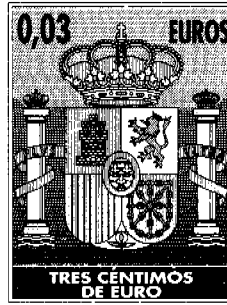
0G6515705

## Inmobiliaria Colonial, S.A.

**Cuentas Anuales  
del Ejercicio Terminado  
el 31 de diciembre de 2002 e  
Informe de Gestión**



CLASE 8.<sup>a</sup>



OG6515706

**INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.**

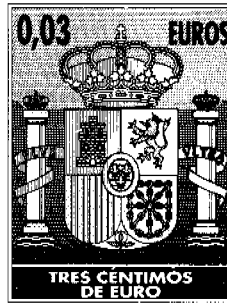
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	31 de diciembre de 2002	31 de diciembre de 2001	PASIVO	31 de diciembre de 2002	31 de diciembre de 2001
<b>INMOVILIZADO:</b>			<b>FONDOS PROPIOS (Nota 11):</b>		
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	959	1.056	Capital suscrito	168.045	168.045
Gastos de investigación y desarrollo	117	117	Prima de emisión	367.405	367.405
Aplicaciones informáticas	3.041	2.463	Reservas	84.343	59.419
Propiedad industrial	1	-	Resultado del ejercicio	73.126	60.413
Amortizaciones	(2.200)	(1.524)	Dividendo a cuenta	(15.684)	(13.979)
<b>Inmovilizaciones materiales (Nota 6)</b>	<b>1.003.843</b>	<b>975.602</b>	<b>Total fondos propios</b>	<b>677.235</b>	<b>641.303</b>
Inmuebles para arrendamiento	1.137.112	1.095.123			
Inmuebles para uso propio	9.634	9.612	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>867</b>	<b>1.741</b>
Instalaciones técnicas y maquinaria	179	175			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	775	677	<b>PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
Otro inmovilizado	1.317	1.195			
Amortizaciones	(145.174)	(131.180)	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>		
<b>Inmovilizaciones financieras (Nota 7)</b>	<b>81.395</b>	<b>7.650</b>	Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	406.992	410.589
Participaciones en empresas del Grupo	72.036	58	Deudas con entidades de crédito del Grupo (Notas 10 y 12)	40.674	12.927
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	9.359	7.592	Otros acreedores (Nota 13)	21.597	33.061
<b>Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 8)</b>	<b>6.328</b>	<b>12.362</b>	Deuda efectos a pagar	11.447	23.482
<b>Total inmovilizado</b>	<b>1.092.525</b>	<b>996.670</b>	Fianzas y Depósitos	10.150	9.579
			<b>Total acreedores a largo plazo</b>	<b>469.263</b>	<b>456.577</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>3.403</b>	<b>4.767</b>	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	112.845	71.314
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			Deudas con entidades de crédito Grupo (Nota 12)	299	19.556
Existencias (Nota 9)	288.881	274.186	Deudas con empresas del Grupo, vinculadas y asociadas (Nota 10)	145	4.013
<b>Deudores-</b>	<b>92.191</b>	<b>94.386</b>	Acreedores comerciales (Notas 13 y 14)	177.646	143.402
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	73.918	80.757	Otras deudas no comerciales (Nota 15)	43.074	35.453
Empresas vinculadas, del Grupo y asociadas, deudores (Nota 10)	13.963	39	Ajustes por periodificación	3.138	106
Personal	5	3	<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>337.147</b>	<b>273.844</b>
Administraciones Públicas	4.826	14.383	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.484.523</b>	<b>1.373.474</b>
Provisiones	(521)	(796)			
<b>Inversiones financieras temporales</b>	<b>79</b>	<b>58</b>			
Tesorería	281	743			
<b>Ajustes por periodificación</b>	<b>7.163</b>	<b>2.664</b>			
<b>Total activo circulante</b>	<b>388.595</b>	<b>372.037</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.484.523</b>	<b>1.373.474</b>			

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2002.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORRESPONDIENTE



OG6515707

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES

TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001

(Miles de Euros)

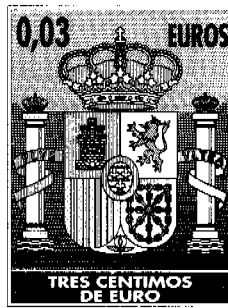
DEBE	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	HABER	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
<b>GASTOS:</b>			<b>INGRESOS:</b>		
Consumos de explotación (Nota 17)	127.676	146.130	Ingresos de explotación (Nota 17)	277.186	289.547
Gastos de personal (Nota 17)	7.800	6.841	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	4.576	4.945
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	24.827	24.828	Otros ingresos de explotación	317	-
Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables (Nota 17)	(112)	253			
Otros gastos de explotación (Nota 17)	39.592	27.589			
	199.783	205.641		282.079	294.492
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>82.296</b>	<b>88.851</b>			
Gastos financieros y gastos asimilados:			Ingresos financieros e ingresos asimilados:		
Por deudas con entidades de crédito del Grupo	351	92	Gastos financieros activados	11.456	8.084
Por deudas con terceros	22.912	23.852	Otros intereses	981	2.013
	23.263	23.944		12.437	10.097
			<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>10.826</b>	<b>13.847</b>
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>71.470</b>	<b>75.004</b>			
Gastos extraordinarios (Nota 17)	2.025	1.946	Ingresos extraordinarios (Nota 17)	32.798	15.353
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>30.773</b>	<b>13.407</b>			
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>102.243</b>	<b>88.411</b>			
Impuestos sobre sociedades (Nota 16)	29.117	27.998			
<b>Beneficios netos del ejercicio</b>	<b>73.126</b>	<b>60.413</b>			

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de explotación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002.



**CLASE 8.ª**

CLASE 8.ª



OG6515708

## **Inmobiliaria Colonial, S.A.**

### **Memoria**

**Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado  
el 31 de Diciembre de 2002**

#### **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.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

#### **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 2001 fueron aprobadas el 25 de abril de 2002.

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.



CLASE 8.ª



OG6515709

### 3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2002 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Pérdidas y ganancias	<b>73.126</b>
<b>Distribución:</b>	
A reserva legal	7.313
A dividendos	42.571
A reserva voluntaria	23.242
	<b>73.126</b>

La cifra destinada a dividendo corresponde al dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 19 de septiembre de 2002 por importe de 15,7 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 26,9 millones 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:

*Dividendo a cuenta aprobado el 19 de septiembre de 2002*

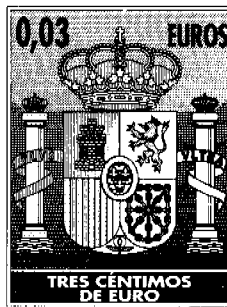
	Miles de Euros	
	31-8-2002	Previsión agosto 2002 /dic. 2002
<b>Dispuesto a 31 de agosto de 2002</b>	(507.514)	
Limite disponibilidad	879.109	
Previsión ampliación líneas		120.000
Previsión movimiento tesorería agosto/diciembre		(165.761)
<b>Saldo previsto a 31 de diciembre de 2002</b>		195.626





CLASE 8.ª

IMPORTE DE LA DISTRIBUCIÓN



OG6515710

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 2002	47.066
Propuesta de Distribución:	
10% Reserva legal	4.707
Primer dividendo a cuenta	15.684
Remanente	26.675

#### 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.

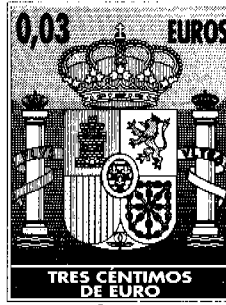
##### **b) Inmovilizado material**

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.



OG6515711

**CLASE 8.ª**

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

**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.

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad como cabecera de grupo está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas consolidadas. El efecto de la consolidación, realizada sobre la base de los registros contables de las sociedades que componen el grupo, en comparación con las cuentas anuales individuales adjuntas, suponen una disminución del resultado del ejercicio y de las reservas por importe de 547 y 2 miles de euros respectivamente, así como un incremento de los activos de 3.138 miles de euros.

**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 durante la construcción y una vez terminada la misma, la Sociedad tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios 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 periodo.



OG6515712

**CLASE 8.ª**

INDETERMINADA

**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 periodo 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.

La Sociedad es la cabecera de un Grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2002. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, quedando por tanto excluida la sociedad del Grupo Torre Marenostrum, S.L.

**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.

**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.



CLASE 8.ª

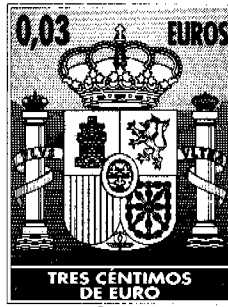


OG6515713

### 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	Saldo final
<b>Aplicaciones informáticas:</b>			
Coste	2.463	578	3.041
Amortización acumulada	(1.438)	(653)	(2.091)
	1.025	(75)	950
<b>Propiedad industrial:</b>			
Coste	-	1	1
Amortización acumulada	-	-	-
	-	1	1
<b>Gastos de investigación y desarrollo:</b>			
Coste	117	-	117
Amortización acumulada	(86)	(23)	(109)
	31	(23)	8
<b>Total:</b>			
Coste	2.580	579	3.159
Amortización acumulada	(1.524)	(676)	(2.200)
<b>Total</b>	<b>1.056</b>	<b>(97)</b>	<b>959</b>



OG6515714

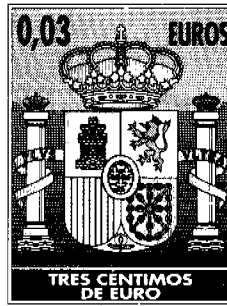
**CLASE 8.ª**

INMOVILIZADO MATERIAL

**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 el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Aumento (Disminución) por traspasos	Saldo final
<b>Inmuebles para arrendamiento :</b>					
Terreno	368.054	22.425	(10.257)	(40.776)	339.446
Construcciones	346.301	28.274	(9.923)	(42.667)	321.985
Amortización acumulada	(52.008)	(6.935)	3.472	1.743	(53.728)
	294.293	21.339	(6.451)	(40.924)	268.257
Instalaciones	204.188	43.581	(3.348)	(10.201)	234.220
Amortización acumulada	(75.150)	(16.346)	2.582	2.085	(86.829)
	129.038	27.235	(766)	(8.116)	147.391
Inmovilizado en curso	166.038	40.195	-	18.834	225.067
Anticipos de inmovilizado	10.542	15.869	(3.466)	(6.551)	16.394
<b>Total coste</b>	<b>1.095.123</b>	<b>150.344</b>	<b>(26.994)</b>	<b>(81.361)</b>	<b>1.137.112</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(127.158)</b>	<b>(23.281)</b>	<b>6.054</b>	<b>3.828</b>	<b>(140.557)</b>
	967.965	127.063	(20.940)	(77.533)	996.555
<b>Inmuebles para uso propio :</b>					
Terreno	2.205	-	-	-	2.205
Construcciones	2.282	-	-	-	2.282
Amortización acumulada	(736)	(46)	-	-	(782)
	1.546	(46)	-	-	1.500
Instalaciones	5.125	22	-	-	5.147
Amortización acumulada	(2.525)	(297)	-	-	(2.822)
	2.600	(275)	-	-	2.325
<b>Total coste</b>	<b>9.612</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.634</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(3.261)</b>	<b>(343)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.604)</b>
	6.351	(321)	-	-	6.030
<b>Instalaciones técnicas y maquinaria :</b>					
Coste	175	54	(49)	(1)	179
Amortización acumulada	(78)	(21)	35	(5)	(69)
	97	33	(14)	(6)	110
<b>Otras instalaciones, utillaje y mobiliario :</b>					
Coste	677	102	-	(4)	775
Amortización acumulada	(158)	(69)	-	-	(227)
	519	33	-	(4)	548
<b>Otro inmovilizado :</b>					
Coste	1.195	250	(129)	1	1.317
Amortización acumulada	(525)	(301)	104	5	(717)
	670	(51)	(25)	6	600
<b>Total :</b>					
Coste	1.106.782	150.772	(27.172)	(81.365)	1.149.017
Amortización acumulada	(131.180)	(24.015)	6.193	3.828	(145.174)
<b>Total</b>	<b>975.602</b>	<b>126.757</b>	<b>(20.979)</b>	<b>(77.537)</b>	<b>1.003.843</b>



OG6515715

**CLASE 8.ª**

VALOR FISCAL

Con fecha 23 de diciembre de 2002, la Sociedad ha realizado una aportación de activos a la sociedad del Grupo Subirats-Coslada Logística, S.L. (antes Diagonal 532 (2001), S.L.), por importe de 71,9 millones de euros (véase Nota 7).

Durante el ejercicio, la Sociedad ha traspasado activos del epígrafe de inmovilizado material a existencias por importe de 5,6 millones de euros (véase Nota 9).

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 2002 el valor neto contable de los bienes aportados asciende a 159 millones de euros, aproximadamente.

Se incluyen en el inmovilizado material un total de 12,9 millones de euros de gastos financieros capitalizados.

La superficie (sobre y bajo rasante) de los inmuebles en explotación y proyectos en desarrollo al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	Superficie Total (m <sup>2</sup> )		
	En explotación	Proyectos en desarrollo	Total
Barcelona	408.137	21.293	429.430
Madrid	174.446	72.215	246.661
Resto España	6.422	-	6.422
<b>Total Edificios Singulares</b>	<b>589.005</b>	<b>93.508</b>	<b>682.513</b>
Resto Locales	12.201	-	12.201
	<b>601.206</b>	<b>93.508</b>	<b>694.714</b>

La superficie de los proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2002 corresponde a la rehabilitación y promoción de varios edificios de oficinas en Madrid y Cataluña.

Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene destinadas al uso propio tres 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".



OG6515716

**CLASE 8.ª**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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	66.393	65.965
Inversiones en rehabilitación de inmuebles, mejoras y sustitución de elementos	74.656	73.641
Bajas por traspaso de activos	75.750	71.962
Bajas por traspaso a existencias	5.615	5.575
Bajas por ventas de 6 edificios, 10 locales y 67 aparcamientos, que han representado 50,85 millones de euros a precio de venta	23.527	17.473

A 31 de diciembre de 2002 la Sociedad tiene una opción de compra sobre un edificio de oficinas y un local comercial que forman parte del complejo "Centro Norte" en Madrid, habiéndose entregado un anticipo, por importe de 15,9 millones de euros, registrado en el epígrafe "Anticipos de inmovilizado".

Durante el presente ejercicio, se han concedido opciones de compra por varios edificios que la Sociedad posee en las ciudades de Barcelona y Madrid.

## **7. Inversiones financieras**

### **Inmovilizaciones financieras**

Los movimientos habidos durante el ejercicio en este epígrafe han sido los siguientes:

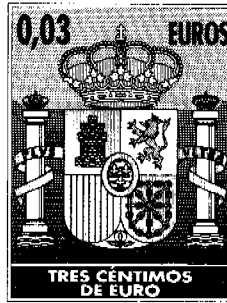
	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Traspasos	Saldo final
Participaciones en empresas del Grupo	58	16	-	71.962	72.036
Depósitos y fianzas constituidos	7.592	2.051	(284)	-	9.359
<b>Total</b>	<b>7.650</b>	<b>2.067</b>	<b>(284)</b>	<b>71.962</b>	<b>81.395</b>

Con fecha 23 de diciembre de 2002, la sociedad del Grupo Subirats-Coslada Logística, S.L. (antes Diagonal 532 (2001), S.L.) amplió su capital social en 18 millones de euros, con un prima de emisión de 54 millones de euros. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada por su accionista único, Inmobiliaria Colonial, S.A., mediante el desembolso de 6 miles de euros, y la aportación de activos por importe de 72 millones de euros. Los activos aportados corresponden al valor neto contable del parque logístico del Alt Penedés y del parque logístico de Coslada.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

ACCIONES DE EMPRESA



OG6515717

### Participaciones del Grupo

La información relacionada con las empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Torre Marenostrum, S.L.	Subirats-Coslada Logística, S.L.	Diagonal Les Punxes 2002, S.L.
% de participación	55%	100%	100%
Fondos propios	(53)	71.814	3
Resultado del ejercicio	(112)	(157)	-
Valor de la participación según libros	62	71.971	3

Todas las anteriores sociedades tienen su domicilio en la Avenida Diagonal, 532 de Barcelona.

La sociedad Torre Marenostrum, S.L. tiene por objeto social la promoción y explotación del denominado "Edificio Torre del Gas" que se ubicará en Barcelona. Con fecha 8 de enero de 2003 la Junta General de Accionistas de dicha sociedad aprobó una ampliación de capital de 5,3 millones de euros con una prima de emisión de 16 millones de euros, con la finalidad de reestablecer el equilibrio patrimonial de la sociedad e iniciar la actividad.

El objeto social de las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L. y Diagonal Les Punxes 2002, S.L. 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 31 de diciembre de 2002 la sociedad Diagonal Les Punxes 2002, S.L. está inactiva.

Los datos relativos a la situación patrimonial de las sociedades del Grupo se han obtenido de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2002.

### 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.

### 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 6,3 y 12,6 millones de euros, respectivamente.





OG6515718

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

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

	Miles de Euros		
	Año 2003	Año 2004	Total
Ventas de solares	12.619	6.328	18.947

**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	5.239	-	(114.371)	115.767	6.635
Promociones en curso	111.804	79.994	-	(76.814)	114.984
Terrenos y solares no edificados	139.280	49.259	(7.423)	(33.378)	147.738
Anticipos	18.010	3.125	(1.502)	-	19.633
Provisiones	(147)	(12)	50	-	(109)
	<b>274.186</b>	<b>132.366</b>	<b>(123.246)</b>	<b>5.575</b>	<b>288.881</b>

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

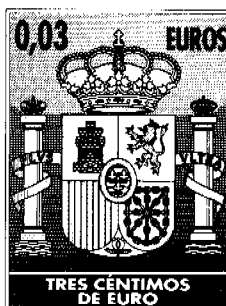
	Miles de Euros a precio de coste
<b>Adiciones a terrenos y promociones</b>	
Adquisición de solares	41.426
Ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas,...)	76.660
Costes financieros activados	3.334
<b>Retiros de terrenos y promociones</b>	
Bajas por ventas de promociones de pisos y plazas de aparcamiento y locales comerciales	(114.371)
Bajas por ventas de solares	(7.423)

El epígrafe de existencias incluye un remanente de 3,5 millones de euros de gastos financieros capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2002 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 174 millones de euros.

La Sociedad tiene firmados diversos compromisos de adquisiciones futuras de terrenos en Barcelona y Madrid por un precio global de 48,5 millones de euros.

Las provisiones por 109 miles de euros pretenden adecuar a su valor estimado de realización determinadas promociones terminadas en ejercicios anteriores y aún no vendidas.



OG6515719

CLASE 8.<sup>a</sup>

CÓDIGO 8.00000000

### 10. Cuentas con empresas vinculadas, del grupo y asociadas

El desglose de los saldos con sociedades del grupo a 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros		
	Cuenta a cobrar	Deudas con entidades de crédito	Cuenta a pagar
"la Caixa"	670	40.973	61
Torre Marenostrom, S.L.	29	-	-
Subirats-Coslada Logística, S.L.	13.264	-	84
<b>Total</b>	<b>13.963</b>	<b>40.973</b>	<b>145</b>

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 2002 (ver Nota 12). El resto de las cuentas a cobrar y pagar son de carácter comercial, excepto por la cuenta a pagar con la sociedad Subirats-Coslada Logística, S.L. por importe de 84 miles de euros derivada de la aplicación del régimen de consolidación fiscal.

La Sociedad mantiene transacciones con sociedades vinculadas a "la Caixa", que son de naturaleza comercial y que no han sido significativas durante el ejercicio 2002.

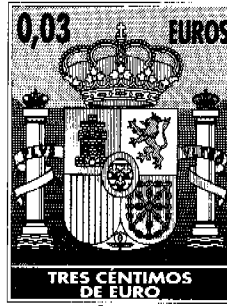
### 11. Fondos propios

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	22.973	367.405	36.446	60.413	(13.979)	-
Distribución de beneficios:							
Reserva legal	-	6.041	-	-	(6.041)	-	-
Otras reservas	-	-	-	18.883	(18.883)	-	-
Dividendo bruto	-	-	-	-	(35.489)	13.979	21.510
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-	-	-	-	(15.684)	-
Beneficio según cuenta de pérdidas y ganancias adjunta	-	-	-	-	73.126	-	-
<b>Saldos finales</b>	<b>168.045</b>	<b>29.014</b>	<b>367.405</b>	<b>55.329</b>	<b>73.126</b>	<b>(15.684)</b>	<b>-</b>



**CLASE 8.ª**



OG6515720

#### **Capital social**

El capital social al 31 de diciembre de 2002 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 de 2002, "la Caixa" contaba con una participación del 47,9%.

#### **Reserva legal**

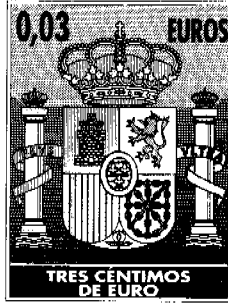
De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

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.



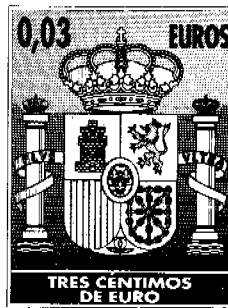
OG6515721

CLASE 8.<sup>a</sup>**12. Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 2002 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	30/09/2010	12.020	12.020
"la Caixa"	31/12/2005	100.000	28.654
"la Caixa"	31/03/2004	2.000	-
		<b>114.020</b>	<b>40.674</b>
Otras entidades de crédito			
Banco Sabadell	01/05/2013	14.070	14.070
Préstamo Sindicado	21/11/2007	225.380	225.380
Banco Sabadell	19/11/2006	30.000	18.000
Deutsche Bank	24/11/2005	20.000	-
Banesto	31/10/2005	24.040	12.000
Barclays Bank	21/03/2005	18.030	18.030
Banco Sabadell	04/02/2005	30.050	107
BNL	31/12/2004	15.000	6.000
SCH	12/12/2004	6.329	6.329
SCH Póliza	13/07/2004	60.100	60.056
BBVA	20/06/2004	50.000	23.000
Banco di Roma	22/01/2004	12.000	12.000
Société Générale	21/02/2004	12.020	12.020
		<b>517.019</b>	<b>406.992</b>
Corto Plazo			
Entidades Grupo (véase Nota 10)-			
"La Caixa"	31/03/2003	2.000	-
"La Caixa" comisiones e intereses	-	-	299
		<b>2.000</b>	<b>299</b>
Otras entidades de crédito			
SCH	12/12/2003	6.032	6.032
Caja Madrid (Hipoteca)	30/11/2003	42.119	42.119
Préstamo Sindicado	21/11/2003	37.563	37.563
BCH	24/07/2003	30.050	5.551
Caixa Cataluña	18/07/2003	60.000	3.004
Bancaja	13/06/2003	36.060	16.654
Banco Sabadell	01/05/2003	1.400	1.400
Comisiones e intereses	-	-	522
		<b>213.224</b>	<b>112.845</b>

El tipo de interés medio devengado durante el ejercicio 2002 por la deuda financiera, ha sido del 3,91%.



OG6515722

**CLASE 8.ª**

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 2002 la Sociedad cumple con todos los ratios y coberturas acordadas con las entidades financieras que suscriben el contrato.

La composición del préstamo sindicado de acuerdo con sus vencimientos es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Corto Plazo	Largo Plazo				
	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Préstamo sindicado	37.563	37.563	37.563	56.345	93.909	225.380

Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad tiene vigentes contratos de cobertura de tipo de interés a largo plazo por un nominal global de 351 millones de euros. Con fecha 8 de noviembre de 2002 se firmó un nuevo contrato de cobertura de tipos de interés a largo plazo por importe de 100 millones de euros, con fecha de inicio 29 de enero de 2003. Los acuerdos alcanzados corresponden a tipos de interés de mercado.

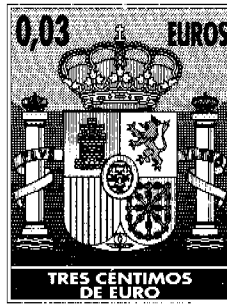
**13. Otros acreedores a largo plazo**

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Corto Plazo	Largo Plazo		
	2003	2004	Resto	Total
Acreedores por compra de solares	32.555	9.015	2.431	11.447
Acreedores por compra de inmuebles	25.328	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	14	10.150	-	10.150
<b>Total</b>	<b>57.897</b>	<b>19.165</b>	<b>2.431</b>	<b>21.597</b>

**14. 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.



OG6515723

**CLASE 8.ª**

CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN

**15. Otras deudas no comerciales**

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

	Miles de Euros
Administraciones Públicas	36.659
Otras deudas	6.415
<b>Total</b>	<b>43.074</b>

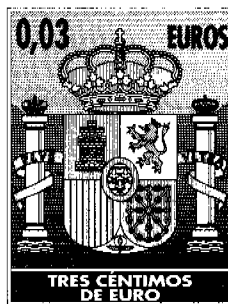
**16. Situación fiscal**

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades acogido al Régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2002, con el número de Grupo 240/02. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital quedando por tanto excluida la sociedad del Grupo Torre Marenostrum, S.L.

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:

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (después de impuestos)			73.126
Impuesto sobre beneficios del ejercicio			29.117
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	-	(13.485)	(13.485)
Otras provisiones	4.907	-	4.907
Otras diferencias permanentes	5	(27)	(22)
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio-			
Otras diferencias temporales	3	-	3
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	2.986	-	2.986
Otras diferencias temporales	-	(221)	(221)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>7.901</b>	<b>(13.733)</b>	<b>96.411</b>



OG6515724

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

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 2002, 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	1.943	680	-	-
Diferimiento reinversión	42.777	14.972	-	-
Aplazamiento del cobro de ventas	2.937	1.028	-	-
Otras provisiones	-	-	2.943	1.030
Morosidad	-	-	685	240
	<b>47.657</b>	<b>16.680</b>	<b>3.628</b>	<b>1.270</b>

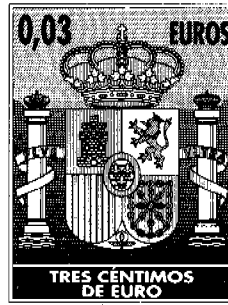
Se prevé la aplicación en el ejercicio de los siguientes incentivos fiscales, en miles de euros:

	Miles de Euros
Deducción por reinversión	3.535

La renta acogida a la deducción por reinversión prevista asciende a 20.794 miles de euros, habiéndose cumplido a 31 de diciembre de 2002 los requisitos de reinversión.

Durante el ejercicio 2001 finalizó la inspección fiscal de los años 1994 a 1997 para el Impuesto de Sociedades, el IVA e IRPF. La Sociedad firmó 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 cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.



OG6515725

CLASE 8.<sup>a</sup>

CÓDIGO DE BARRAS

## 17. 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 y Madrid siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

Actividades	Miles de Euros
Arrendamiento de edificios	84.920
Ventas correspondientes a promociones	173.499
Ventas correspondientes a terrenos	18.767
	<b>277.186</b>

### Aprovisionamientos

La composición de la partida "Consumos de Explotación" es la siguiente:

Actividades	Miles de Euros
Consumos de explotación:	
Compras	134.989
Variación de existencias de terrenos y solares no edificados	(8.458)
Otros	1.145
	<b>127.676</b>

### Gastos de personal

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

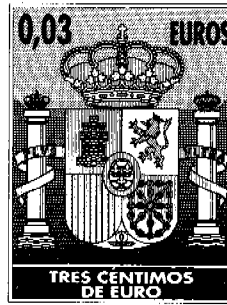
	Miles de Euros
Sueldos y salarios	6.527
Seguridad Social a cargo de la Empresa	836
Otros gastos sociales	249
Indemnizaciones	188
	<b>7.800</b>





CLASE 8.<sup>a</sup>

VALOR NOMINAL



OG6515726

Con fecha 25 de abril de 2002 la Junta General de Accionistas aprobó un plan de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos (de las cuales 60.197 opciones han sido otorgadas a un miembro del consejo de administración), y del personal directivo de la Sociedad. Se ofertaron un total de 420.113 opciones, que representan el 0,1074% del capital social, cuya emisión es a partes iguales durante los ejercicios 2002, 2003 y 2004, y con un periodo determinado en cada año para la fijación del precio de ejercicio de la opción. Las opciones podrán ser ejercidas entre el tercer y quinto año a partir de la fecha de fijación del precio de ejercicio. Las opciones se ejercitarán a través del sistema de liquidación por diferencia, por el cual el beneficiario del plan obtendrá una cantidad líquida por opción ejercitada, igual a la diferencia entre el precio de liquidación y el precio de ejercicio de la misma. Dicho plan de opciones sobre acciones fue depositado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 19 de junio de 2002. El precio de ejercicio de las opciones emitidas en el ejercicio 2002 se ha fijado en base a la cotización media de un periodo determinado.

Asimismo, con fecha 1 de julio de 2002, la Sociedad ha adquirido una opción de compra por las 140.141 opciones emitidas durante el ejercicio 2002. La prima correspondiente a dicha opción asciende a 540 miles de euros, y se amortiza en el plazo de tres años.

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	18
Técnicos titulados	12
Administrativos	74
Comerciales	9
	<b>123</b>

#### 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	796
Fallidos	(199)
Variación provisión	(76)
<b>Saldo final de la provisión</b>	<b>521</b>



OG6515727

CLASE 8.ª

\*\*\*\*\*

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	147
Dotación a la provisión	12
Aplicación a la provisión	(50)
<b>Saldo final de la provisión</b>	<b>109</b>

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

	Miles de Euros
Saldo inicial	9
Dotación a la provisión	2
<b>Saldo final de la provisión</b>	<b>11</b>

#### Otros gastos de explotación

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

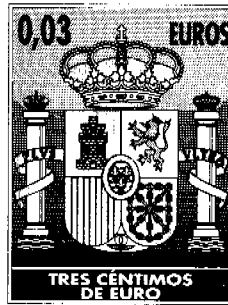
	Miles de Euros
Servicios exteriores	34.247
Tributos	5.345
<b>Total</b>	<b>39.592</b>

En el epígrafe de "Servicios exteriores" se incluyen en concepto de honorarios de auditoría y de otros servicios relacionados con la auditoría de Deloitte & Touche España, S.L. un importe de 75 y 85 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.<sup>a</sup>

ANEXO 17 AL PLAN DE



OG6515728

### Transacciones con empresas del Grupo

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

	Miles de Euros			
	Gastos / (Ingresos)			Dividendos pagados
	Servicios bancarios recibidos	Ventas de inmuebles	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	
Empresas del Grupo	15.041	(252)	(6.747)	17.815

### Ingresos y Gastos extraordinarios

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

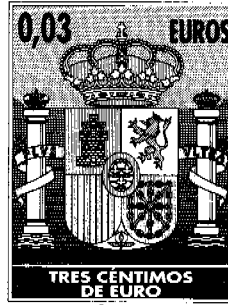
	Miles de Euros	
	Gastos	Ingresos
Beneficios por ventas correspondientes a inmuebles clasificados como "Inmuebles para su arrendamiento"	-	31.992
Pérdidas por enajenación de otro inmovilizado material	386	-
Gastos/Ingresos extraordinarios	1.639	806
	<b>2.025</b>	<b>32.798</b>

Los beneficios por ventas de inmuebles 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 inmuebles" se incluyen 1.505 miles de euros correspondientes a gastos de comisiones y tributos generados por la venta de locales comerciales.

### 18. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el presente ejercicio por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios ascienden a 610 miles de euros. Adicionalmente, se han devengado en concepto de dietas y otros gastos, 173 y 168 miles de euros, respectivamente.

Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los miembros del Consejo de Administración.



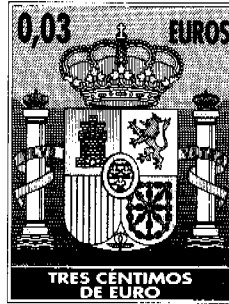
OG6515729

CLASE 8.<sup>a</sup>

**19. Cuadros de financiación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002 y 2001**

APLICACIONES	Miles Euros		ORÍGENES	Miles Euros	
	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001		Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
Adquisiciones de inmovilizado-			Recursos procedentes de las operaciones	64.789	74.174
Inmovilizaciones inmateriales	579	181	Deudas a largo plazo		
Inmovilizaciones materiales	150.772	242.600	Con entidades de crédito del Grupo	28.654	12.927
Inmovilizaciones financieras	2.067	2.137	Otras entidades de crédito	99.590	354.876
Adiciones por cesión de activos			Otras deudas	571	1.892
Gastos de establecimiento	-	345	Traspaso a corto plazo deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	6.034	270
Inmovilizado material	-	16.726	Inmovilizado financiero (cesión activos y pasivo)	-	14.797
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	152			
Dividendo a cuenta	15.684	13.979	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	2.622
Dividendo complementario	21.510	18.853	Trasposos de inmovilizado a existencias	5.575	-
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	12.362	Enajenación de inmovilizado-		
Cancelación o traspaso de deudas a largo plazo			Inmovilizaciones materiales	54.090	23.322
Otras entidades de crédito	103.187	134.628	Inmovilizaciones financieras	284	347
Con entidades de crédito del Grupo	907	33.254			
Otras deudas	12.035	5.397			
Gastos a distribuir en varios ejercicios	560	1.218			
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>307.301</b>	<b>481.832</b>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>259.587</b>	<b>485.227</b>
<b>EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>-</b>	<b>3.395</b>	<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>47.714</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>307.301</b>	<b>485.227</b>	<b>TOTAL</b>	<b>307.301</b>	<b>485.227</b>

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Euros			
	2002		2001	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	14.695	-	7.757	-
Deudores	-	2.195	55.914	-
Acreedores	-	61.240	-	61.171
Inversiones financieras temporales	21	-	4	-
Tesorería	-	462	497	-
Ajustes por periodificación	1.467	-	394	-
<b>TOTAL</b>	<b>16.183</b>	<b>63.897</b>	<b>64.566</b>	<b>61.171</b>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>-</b>	<b>47.714</b>	<b>3.395</b>	<b>-</b>



OG6515730

CLASE 8.ª

INSTRUMENTO

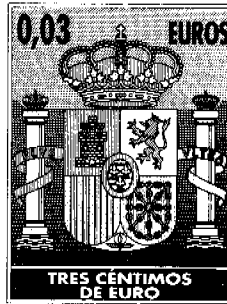
La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de las operaciones es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2002	2001
Resultado contable	73.126	60.413
Más:		
Dotación a las amortizaciones	24.827	24.828
Gastos a distribuir en varios ejercicios	1.788	1.462
Provisión para riesgos y gastos	2	2
Pérdidas por enajenación de inmovilizado	386	116
Aumento del impuesto diferido	-	1.804
Menos:		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(874)	(881)
Beneficio por enajenación de inmovilizado	(33.497)	(13.570)
Disminución del impuesto diferido	(969)	-
<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>64.789</b>	<b>74.174</b>



CLASE 8.ª

INFORME DE GESTIÓN



0G6515731

## Inmobiliaria Colonial, S.A.

### Informe de Gestión Correspondiente al Ejercicio 2002

#### 1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad.

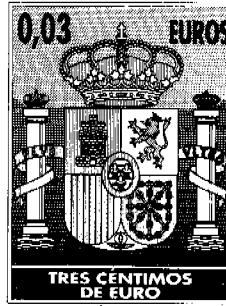
El ejercicio 2002 se ha caracterizado por el agravamiento de la ralentización económica que se inició a partir del tercer trimestre del año 2001. Esta situación económica se ha visto agravada por un aumento de la inestabilidad política con el aumento de las tensiones en diversas partes del mundo. La economía española se ha visto afectada por esta coyuntura pero ha demostrado un comportamiento mejor al promedio de los países integrantes de la Unión Europea. El sector inmobiliario ha experimentado como hechos más relevantes una reducción significativa de los precios de alquiler en el mercado de oficinas que contrasta con el aumento del precio de determinados activos inmobiliarios, en especial la vivienda.

En este contexto Inmobiliaria Colonial, S.A. ha desarrollado sus actividades presentando los siguientes hechos más significativos:

- La cifra total de negocios alcanza los 328 millones de euros. De este importe, 84,9 millones de euros corresponden a los ingresos de alquiler, 192,3 millones de euros provienen de la venta de promociones y suelo, y la venta de activos ha contribuido con 50,8 millones de euros.
- El EBITDA (beneficio antes de impuestos, intereses, amortizaciones y provisiones) total de la Sociedad alcanza los 139 millones de euros, incremento que ha venido determinado por los siguientes factores:
  - *Negocio de Alquiler: crecimiento del EBITDA del 4,4 % (66,9 millones de euros).*
  - *Margen por venta de activos por 31,6 millones de euros; las ventas han alcanzado los 50,8 millones de euros, cifra superior en un 32% a la tasación de los inmuebles vendidos efectuada a 31 diciembre de 2001.*
  - *Negocio de promociones: el EBITDA alcanza los 50,6 millones de euros, frente a los 56,6 millones de euros del año anterior, descenso que cabe atribuir al efecto calendario en la contabilización de promociones y los mayores gastos de actividad del área.*
  - *Los gastos generales de estructura han sido de 10,1 millones de euros.*
- Una vez descontadas las amortizaciones y provisiones, la Sociedad alcanza un EBIT (beneficio antes de impuesto e intereses) de 114 millones de euros, superior en un 12% al del año anterior.
- El resultado financiero neto alcanza los -10,8 millones de euros; de este importe, 11,5 millones de euros corresponden a la activación de gastos financieros y -22,3 millones de euros a los intereses devengados por la deuda financiera. Dicha variación ha venido determinada por los siguientes factores:
  - *El incremento de la deuda financiera, que a 31 diciembre de 2002 se ha situado en 561 millones de euros, frente a los 514 millones de euros del año anterior.*
  - *El menor coste medio de la deuda, que se ha situado en el 3,91 % frente al 4,55 % del periodo precedente.*



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
VALOR FISCAL



OG6515732

- El resultado después de impuestos asciende a 73,1 millones de euros, con un aumento del 21,1% respecto al ejercicio anterior. La tasa impositiva se ve reducida del 31,7% al 28,5%, por el efecto del tratamiento fiscal de las plusvalías por la venta de activos fijos.

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

#### **Negocio de Alquiler**

- Los ingresos por alquiler ascienden a 84,9 millones de euros, con un incremento del 4,5% respecto al año anterior. El EBITDA de alquiler asciende a 66,9 millones de euros (+4,4%), con una eficiencia, medida en términos de EBITDA sobre ingresos, del 78,8%, similar al 78,9% del año anterior.
- En términos homogéneos los ingresos de alquiler se han incrementado un 7,0%, si bien los ingresos de alquiler crecen en menor proporción por efecto de las ventas de activos realizadas hasta la fecha. Durante el año 2002 la Sociedad ha revisado a rentas de mercado contratos que representan una superficie total de 50.745 m<sup>2</sup>, siendo la renta promedio de los nuevos contratos firmados un 54 % superior a la de las rentas anteriores.

#### **Negocio de Promociones**

- El margen bruto de promoción residencial ha ascendido a 58,1 millones de euros, cifra que representa el 33,5% de las ventas, margen muy similar al 34,2% obtenido en 2001. Las ventas contables de promoción han ascendido a 173,5 millones de euros, un 7% inferiores a las ventas de promociones del ejercicio anterior.

La venta de suelo, por su parte, se ha situado en 18,8 millones de euros, con un margen bruto asociado del 59,2%. Estas ventas se corresponden con parcelas que totalizan 34.517 m<sup>2</sup>; el precio de venta alcanzado es un 18% superior a la valoración de dichos suelos efectuada en diciembre de 2001.

- El EBITDA del negocio de promociones y suelo ha ascendido a 50,6 millones de euros, inferior a los 56,6 millones de euros del año 2001, por el efecto calendario en la contabilización de promociones y los mayores gastos de actividad.

## **2. Evolución previsible**

#### **Negocio de Alquiler**

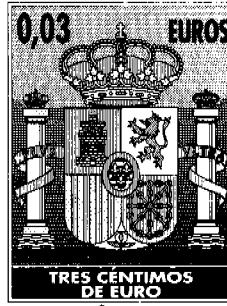
Los objetivos de Inmobiliaria Colonial, S.A. para el ejercicio 2003 en el negocio de alquiler se concretan en los siguientes puntos:

- *Consolidar los proyectos que al cierre del año 2002 tiene en curso de desarrollo.*
- *Seguir gestionando activamente la cartera actual de contratos de alquiler de la Sociedad, con el objetivo de maximizar el potencial de crecimiento de las rentas a medida que éstas vayan venciendo.*
- *Continuar con la política de rotación de activos maduros o no estratégicos.*



**CLASE 8.ª**

ANEXO I - INFORMACIÓN



0G6515733

- *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**

La estrategia de la Sociedad en el negocio de promoción residencial continuará basada en la selectiva política de adquisición de suelo llevada a cabo en los últimos años en los mercados de mayor demanda de España, y centrada en la consolidación de la actividad con criterios de rentabilidad y minimización de riesgos

### **3. Investigación y desarrollo**

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

### **4. Acciones Propias**

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad no ha adquirido acciones propias. A 31 de diciembre de 2002, la Sociedad no posee acciones propias en concepto de autocartera.

### **5. Hechos posteriores**

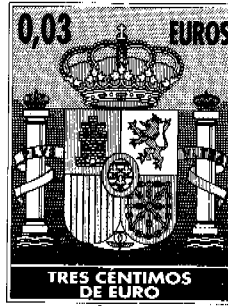
Se prevé que en el marco de la próxima Junta General de Accionistas que ha de celebrar la Sociedad se modifiquen los Estatutos para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 de la ley 44/2002 de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, de forma que la Comisión de Auditoría y Cumplimiento venga contemplada también en los Estatutos Sociales.





CLASE 8.<sup>a</sup>

600 - 2003 - 03 - 0000



OG6515862

## 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 2002 formulados por el Consejo de Administración en su reunión del día 17 de marzo de 2003, se han extendido en el anverso de 30 folios de papel timbrado del Estado de clase 8.<sup>a</sup> números OG6515705 al OG6515733 ambos inclusive y OG6515862 el cual es firmado por los Consejeros.

Barcelona, 17 de marzo de 2003.

Fdo.: Juán Antonio Samaranch

Fdo.: Ricardo Fornesa Ribó

Fdo.: Juan José Brugada Clavero

Fdo.: Antonio Brufau Niubo

Fdo.: Isidro Fainé Casas

Fdo.: Antonio Massanell Navilla

Fdo.: Tomás Muniesa Arantegui

Fdo.: Jose Manuel Basáñez

Fdo.: Juan Rosell Lastortras

**Inmobiliaria Colonial,  
S.A. y Sociedades  
Dependientes c N M V**

Informe de Auditoría Registro de Auditorías  
Emisores  
Nº 7613

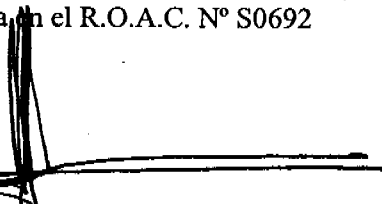
Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2002 e  
Informe de Gestión

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Este es el primer ejercicio en el que el Grupo formula cuentas anuales consolidadas. Acogiéndose a la normativa vigente, el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados no presentan cifras comparativas con el ejercicio anterior.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones 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.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 las Sociedades.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Rafael Abella

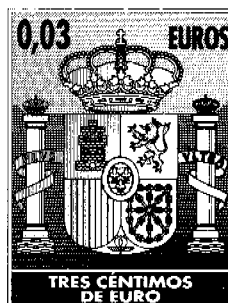
18 de marzo de 2003

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**



**CLASE 8.ª**

de 2002



0G6515530

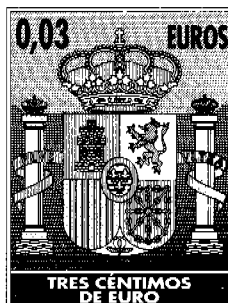
# Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas  
del Ejercicio Terminado  
el 31 de diciembre de 2002 e  
Informe de Gestión**



CLASE 8.ª

ASOCIACION



OG6515531

## INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Miles de Euros)

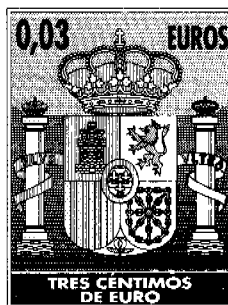
ACTIVO	31 de diciembre de 2002	PASIVO	31 de diciembre de 2002
<b>INMOVILIZADO:</b>		<b>FONDOS PROPIOS (Nota 12):</b>	
<b>Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)</b>	966	<b>Capital suscrito</b>	168.045
Gastos de investigación y desarrollo	117	<b>Prima de emisión</b>	367.405
Aplicaciones informáticas	3.041	<b>Reservas de la sociedad dominante</b>	84.343
Propiedad industrial	8	<b>Reservas en sociedades consolidadas</b>	(2)
Amortizaciones	(2.200)	<b>Resultado del ejercicio</b>	72.579
<b>Inmovilizaciones materiales (Nota 7)</b>	<b>1.078.777</b>	<b>Dividendo a cuenta</b>	<b>(15.684)</b>
Inmuebles para arrendamiento	1.216.071	<b>Total fondos propios</b>	<b>676.686</b>
Inmuebles para uso propio	9.634		
Instalaciones técnicas y maquinaria	179	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>867</b>
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	779		
Otro inmovilizado	1.317	<b>PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>11</b>
Amortizaciones	(149.203)		
<b>Inmovilizaciones financieras (Nota 8)</b>	<b>9.359</b>		
<b>Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 9)</b>	<b>6.328</b>	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>	
<b>Total inmovilizado</b>	<b>1.095.430</b>	<b>Deudas con entidades de crédito (Nota 14)</b>	<b>406.992</b>
		<b>Deudas con entidades de crédito del Grupo (Notas 11 y 14)</b>	<b>40.674</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>3.444</b>	<b>Otros acreedores (Nota 15)</b>	<b>21.603</b>
		<b>Deuda efectos a pagar</b>	<b>11.447</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		<b>Fianzas y Depósitos</b>	<b>10.156</b>
<b>Existencias (Nota 10)</b>	<b>288.881</b>	<b>Total acreedores a largo plazo</b>	<b>469.269</b>
<b>Deudores-</b>	<b>92.375</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	73.989	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>	
Empresas vinculadas, del Grupo y asociadas, deudores (Nota 11)	670	<b>Deudas con entidades de crédito (Nota 14)</b>	<b>112.845</b>
Personal	5	<b>Deudas con entidades de crédito del Grupo (Notas 11 y 14)</b>	<b>4.006</b>
Administraciones Públicas	18.232	<b>Deudas con empresas del Grupo, vinculadas y asociadas (Nota 11)</b>	<b>61</b>
Provisiones	(521)	<b>Acreedores comerciales (Notas 15 y 16)</b>	<b>177.704</b>
<b>Inversiones financieras temporales</b>	<b>79</b>	<b>Otras deudas no comerciales (Nota 17)</b>	<b>43.074</b>
<b>Tesorería</b>	<b>289</b>	<b>Ajustes por periodificación</b>	<b>3.138</b>
<b>Ajustes por periodificación</b>	<b>7.163</b>	<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>340.828</b>
<b>Total activo circulante</b>	<b>388.787</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.487.661</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.487.661</b>		

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del balance de situación consolidado.



CLASE 8.ª

BARCELONA



0G6515532

**INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

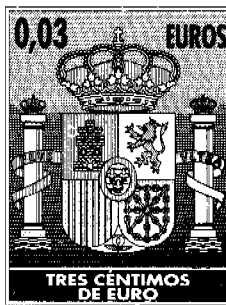
(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2002	HABER	Ejercicio 2002
<b>GASTOS:</b>		<b>INGRESOS:</b>	
Consumos de explotación (Nota 19)	127.676	Ingresos de explotación (Nota 19)	
Gastos de personal (Nota 19)	7.800	Importe neto de la cifra de negocios	277.186
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	25.068	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	4.576
Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables (Nota 19)	(112)	Otros ingresos de explotación	12
Otros gastos de explotación (Nota 19)	39.629		
	200.061		281.774
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>81.713</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados:		Ingresos financieros e ingresos asimilados:	
Por deudas con entidades de crédito del Grupo	434	Gastos financieros activados	11.464
Por deudas con terceros	22.912	Otros intereses	981
	23.346		12.445
		<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>10.901</b>
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>70.812</b>		
Gastos extraordinarios (Nota 19)	2.025	Ingresos extraordinarios (Nota 19)	32.798
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>30.773</b>		
Beneficios antes de impuestos	101.585		
Impuestos sobre sociedades (Nota 18)	29.033		
<b>Beneficios netos del ejercicio</b>	<b>72.552</b>		
		Pérdidas atribuidas a socios externos (Nota 13)	27
<b>Beneficios netos del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante</b>	<b>72.579</b>		

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.



CLASE 8.ª



OG6515533

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

Memoria Consolidada  
Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado  
el 31 de Diciembre de 2002

### 1. Actividad del Grupo

La actividad principal del Grupo 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.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados consolidados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

### 2. Sociedades del Grupo

Las sociedades incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

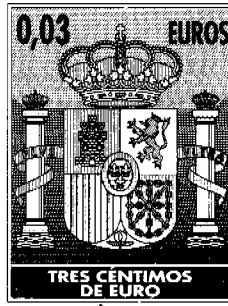
	% de participación
Inmobiliaria Colonial, S.A.	Sociedad dominante
Subirats-Coslada Logística, S.L.	100%
Diagonal Les Punxes 2002, S.L.	100%
Torre Marenostrum, S.L.	55%

Todas las sociedades del Grupo tienen su domicilio en la Avenida Diagonal, 532 de Barcelona.

En el presente ejercicio la sociedad Diagonal 532 (2001), S.L. ha cambiado su denominación social por la actual Subirats-Coslada Logística, S.L.

A 31 de diciembre de 2002 la sociedad Diagonal Les Punxes 2002, S.L. está inactiva.

La Sociedad dominante es la única sociedad del Grupo que ha sido auditada.



OG6515534

CLASE 8.ª



### 3. Bases de presentación de las cuentas anuales

#### Principios de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A. y de las sociedades dependientes, cuyas respectivas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de cada 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 los resultados del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A., y las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. y de cada una de las sociedades consolidadas, se someterán a la aprobación de las Juntas Generales de Accionistas correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Todas las cuentas y transacciones importantes entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

La consolidación se ha realizado, en todos los casos, por el método de integración global, dado que se tiene un dominio efectivo, por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión. El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses de socios externos" del pasivo del balance de situación consolidado y "Pérdidas atribuidas a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.

#### Comparación de la información

Este es el primer ejercicio en que se ha constituido el Grupo y se presentan cuentas anuales consolidadas. Por consiguiente, los estados financieros adjuntos no se presentan comparados con los del ejercicio anterior.

### 4. Distribución de resultados de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2002 formulada por los Administradores de la Sociedad dominante es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Pérdidas y ganancias	<b>73.126</b>
<b>Distribución:</b>	
A reserva legal	7.313
A dividendos	42.571
A reserva voluntaria	23.242
	<b>73.126</b>





OG6515535

**CLASE 8.ª**

La cifra destinada a dividendo corresponde al dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante de fecha 19 de septiembre de 2002 por importe de 15,7 millones de euros, figurando como "Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio", dentro del apartado de "Fondos propios" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto. Asimismo, se ha propuesto la distribución de un dividendo complementario de 26,9 millones de euros que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

**Estado contable justificativo de liquidez suficiente**

Los estados contables provisionales de la Sociedad dominante, 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:

*Dividendo a cuenta aprobado el 19 de septiembre de 2002*

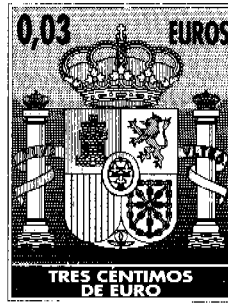
	Miles de Euros	
	31-8-2002	Previsión agosto 2002 /dic. 2002
<b>Dispuesto a 31 de agosto de 2002</b>	(507.514)	
Límite disponibilidad	879.109	
Previsión ampliación líneas		120.000
Previsión movimiento tesorería agosto/diciembre		(165.761)
<b>Saldo previsto a 31 de diciembre de 2002</b>		195.626

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 2002 de la Sociedad dominante	47.066
Propuesta de Distribución:	
10% Reserva legal	4.707
Primer dividendo a cuenta	15.684
Remanente	26.675

**5. Normas de valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad dominante en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas para el ejercicio 2002 han sido las siguientes:



OG6515536

**CLASE 8.ª**

INMOVILIZADO

**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.

**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 incurrir.

Las sociedades del Grupo amortizan 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

**c) Inmovilizado financiero**

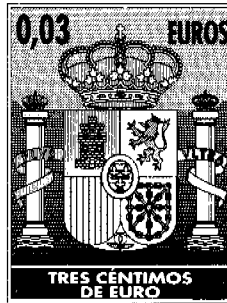
Este epígrafe incluye los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

**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.



**CLASE 8.ª**



OG6515537

Las sociedades dotan 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 durante la construcción y una vez terminada la misma, las sociedades tienen contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura.

**f) Corto/largo plazo**

En el balance de situación consolidado adjunto 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.

**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.

Desde el 1 de enero de 2002, el Grupo de sociedades está acogido al Régimen de Consolidación fiscal. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, quedando por tanto excluida la sociedad del Grupo Torre Marenstrum, S.L.

**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, las sociedades únicamente contabilizan 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.

**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.



CLASE 8.ª



0G6515538

### Reconocimiento de las ventas en promociones en curso

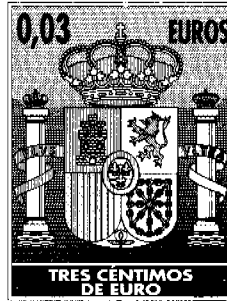
El Grupo sigue el criterio de registrar como ingreso las ventas efectuadas de pisos, locales comerciales y plazas de aparcamiento por el importe establecido en los contratos correspondientes a inmuebles que se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio, o cuya construcción 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.

### 6. 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	Saldo final
<b>Aplicaciones informáticas:</b>			
Coste	2.463	578	3.041
Amortización acumulada	(1.438)	(653)	(2.091)
	1.025	(75)	950
<b>Propiedad industrial:</b>			
Coste	-	8	8
Amortización acumulada	-	-	-
	-	8	8
<b>Gastos de investigación y desarrollo:</b>			
Coste	117	-	117
Amortización acumulada	(86)	(23)	(109)
	31	(23)	8
<b>Total:</b>			
Coste	2.580	586	3.166
Amortización acumulada	(1.524)	(676)	(2.200)
<b>Total</b>	<b>1.056</b>	<b>(90)</b>	<b>966</b>



OG6515539

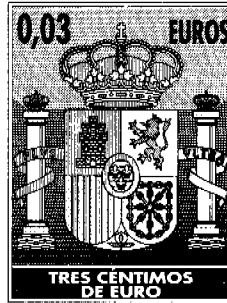
**CLASE 8.<sup>a</sup>****7. Inmovilizado material**

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:

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Aumento (Disminución) por traspasos	Saldo final
<b>Inmuebles para arrendamiento :</b>					
Terreno	368.054	22.425	(10.257)	(10.806)	369.416
Construcciones	346.301	28.274	(9.923)	(15.152)	349.500
Amortización acumulada	(52.008)	(7.006)	3.472	40	(55.502)
	294.293	21.268	(6.451)	(15.112)	293.998
Instalaciones	204.188	43.581	(3.348)	8.060	252.481
Amortización acumulada	(75.150)	(16.516)	2.582	-	(89.084)
	129.038	27.065	(766)	8.060	163.397
Inmovilizado en curso	166.038	41.274	-	18.834	226.146
Anticipos de inmovilizado	12.676	15.869	(3.466)	(6.551)	18.528
<b>Total coste</b>	<b>1.097.257</b>	<b>151.423</b>	<b>(26.994)</b>	<b>(5.615)</b>	<b>1.216.071</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(127.158)</b>	<b>(23.522)</b>	<b>6.054</b>	<b>40</b>	<b>(144.586)</b>
	970.099	127.901	(20.940)	(5.575)	1.071.485
<b>Inmuebles para uso propio :</b>					
Terreno	2.205	-	-	-	2.205
Construcciones	2.282	-	-	-	2.282
Amortización acumulada	(736)	(46)	-	-	(782)
	1.546	(46)	-	-	1.500
Instalaciones	5.125	22	-	-	5.147
Amortización acumulada	(2.525)	(297)	-	-	(2.822)
	2.600	(275)	-	-	2.325
<b>Total coste</b>	<b>9.612</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.634</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(3.261)</b>	<b>(343)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.604)</b>
	6.351	(321)	-	-	6.030
<b>Instalaciones técnicas y maquinaria :</b>					
Coste	175	54	(49)	(1)	179
Amortización acumulada	(78)	(21)	35	(5)	(69)
	97	33	(14)	(6)	110
<b>Otras instalaciones, utillaje y mobiliario :</b>					
Coste	677	102	-	-	779
Amortización acumulada	(158)	(69)	-	-	(227)
	519	33	-	-	552
<b>Otro inmovilizado :</b>					
Coste	1.195	250	(129)	1	1.317
Amortización acumulada	(525)	(301)	104	5	(717)
	670	(51)	(25)	6	600
<b>Total :</b>					
Coste	1.108.916	151.851	(27.172)	(5.615)	1.227.980
Amortización acumulada	(131.180)	(24.256)	6.193	40	(149.203)
<b>Total</b>	<b>977.736</b>	<b>127.595</b>	<b>(20.979)</b>	<b>(5.575)</b>	<b>1.078.777</b>



CLASE 8.ª



OG6515540

Durante el ejercicio, la Sociedad dominante ha traspasado activos del epígrafe de inmovilizado material a existencias por importe de 5,6 millones de euros (véase Nota 9).

Durante 1992 "la Caixa" aportó a la Sociedad dominante 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 de la Sociedad dominante 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 la Sociedad dominante al cumplimiento de determinados requisitos. Al 31 de diciembre de 2002 el valor neto contable de los bienes aportados asciende a 159 millones de euros, aproximadamente.

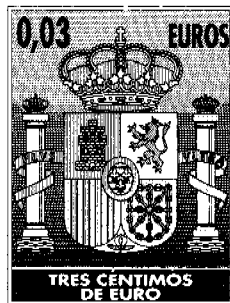
Se incluyen en el inmovilizado material un total de 12,9 millones de euros de gastos financieros capitalizados.

La superficie (sobre y bajo rasante) de los inmuebles en explotación y proyectos en desarrollo al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	Superficie Total (m <sup>2</sup> )		
	En Explotación	Proyectos en desarrollo	Total
Barcelona	497.198	62.864	560.062
Madrid	241.998	72.215	314.213
Resto España	6.422	-	6.422
<b>Total Edificios Singulares</b>	<b>745.618</b>	<b>135.079</b>	<b>880.697</b>
Resto Locales	12.201	-	12.201
	<b>757.819</b>	<b>135.079</b>	<b>892.898</b>

La superficie de los proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2002 corresponde a la rehabilitación y promoción de varios edificios de oficinas en Madrid y Cataluña.

El Grupo tiene destinadas al uso propio tres 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 del Grupo se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".



OG6515541

CLASE 8.ª

INMOVILIZADO

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	66.393	65.965
Inversiones en rehabilitación de inmuebles, mejoras y sustitución de elementos	74.656	73.641
Bajas por traspaso de activos	75.750	71.962
Bajas por traspaso a existencias	5.615	5.575
Bajas por ventas de 6 edificios, 10 locales y 67 aparcamientos, que han representado 50,85 millones de euros a precio de venta	23.527	17.473

A 31 de diciembre de 2002 la Sociedad tiene una opción de compra sobre un edificio de oficinas y un local comercial que forman parte del complejo "Centro Norte" en Madrid, habiéndose entregado un anticipo, por importe de 15,9 millones de euros, registrado en el epígrafe "Anticipos de inmovilizado".

Asimismo, el Grupo tiene entregado un anticipo para la compra del terreno donde se ubicará el denominado "Edificio Torre del Gas" en la ciudad de Barcelona.

Durante el presente ejercicio, se han concedido opciones de compra por varios edificios que la Sociedad dominante posee en las ciudades de Barcelona y Madrid.

#### **8. Inmovilizado financiero**

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

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Depósitos y fianzas constituidos	7.592	2.051	(284)	9.359

#### **9. 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 6,3 y 12,6 millones de euros, respectivamente.



OG6515542

**CLASE 8.ª**

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

	Miles de Euros		
	Año 2003	Año 2004	Total
Ventas de solares	12.619	6.328	18.947

**10. 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	5.239	-	(114.371)	115.767	6.635
Promociones en curso	111.804	79.994	-	(76.814)	114.984
Terrenos y solares no edificados	139.280	49.259	(7.423)	(33.378)	147.738
Anticipos	18.010	3.125	(1.502)	-	19.633
Provisiones	(147)	(12)	50	-	(109)
	<b>274.186</b>	<b>132.366</b>	<b>(123.246)</b>	<b>5.575</b>	<b>288.881</b>

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

	Miles de Euros a precio de coste
<b>Adiciones a terrenos y promociones</b>	
Adquisición de solares	41.426
Ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas,...)	76.660
Costes financieros activados	3.334
<b>Retiros de terrenos y promociones</b>	
Bajas por ventas de promociones de pisos y plazas de aparcamiento y locales comerciales	(114.371)
Bajas por ventas de solares	(7.423)

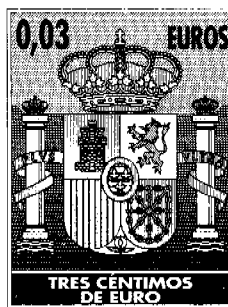
El epígrafe de existencias incluye un remanente de 3,5 millones de euros de gastos financieros capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2002 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 174 millones de euros.

La Sociedad dominante tiene firmados diversos compromisos de adquisiciones futuras de terrenos en Barcelona y Madrid por un precio global de 48,5 millones de euros.

Las provisiones por 109 miles de euros pretenden adecuar a su valor estimado de realización determinadas promociones terminadas en ejercicios anteriores y aún no vendidas.





OG6515543

CLASE 8.<sup>a</sup>

C. 8.1. PATRÓN

**11. Cuentas con empresas vinculadas, del grupo y asociadas**

El detalle de las cuentas que el Grupo tiene con "la Caixa", al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Cuenta a Cobrar	Deudas con Entidades de crédito	Cuenta a pagar
"la Caixa"	670	44.680	61

Los saldos de "Deudas con entidades de crédito" están compuestos por el saldo dispuesto que el Grupo presenta en pólizas de crédito con "la Caixa", así como por comisiones e intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2002 (ver Nota 14).

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

El Grupo mantiene transacciones con sociedades vinculadas a "la Caixa", que son de naturaleza comercial y que no han sido significativas durante el ejercicio 2002.

**12. Fondos propios**

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

	Miles de Euros							
	Capital suscrito	Reservas legal	Prima de emisión	Otras reservas de la sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado	Dividendo entregado a cuenta	Dividendo complem.
Saldos iniciales	168.045	22.973	367.405	36.446	-	60.411	(13.979)	-
Distribución de beneficios:								
A reservas	-	6.041	-	18.883	(2)	(24.922)	-	-
Dividendo bruto	-	-	-	-	-	(35.489)	13.979	21.510
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	(15.684)	-
Beneficio según cuenta de pérdidas y ganancias adjunta	-	-	-	-	-	72.579	-	-
<b>Saldos finales</b>	<b>168.045</b>	<b>29.014</b>	<b>367.405</b>	<b>55.329</b>	<b>(2)</b>	<b>72.579</b>	<b>(15.684)</b>	<b>-</b>

**Capital social**

El capital social de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2002 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.



0G6515544

**CLASE 8.ª**

MILESTIMBRE

Al 31 de diciembre de 2002, "la Caixa" contaba con una participación del 47,9% en el capital social de la Sociedad dominante.

**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 en la Sociedad dominante.

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.

**Reservas en sociedades consolidadas por integración**

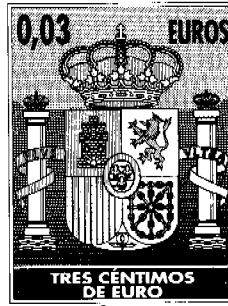
A 31 de diciembre de 2002 la totalidad de las reservas en sociedades corresponde a la sociedad Torre Marenstrum, S.L.

**13. Intereses de socios externos**

El saldo incluido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas por integración global. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el capítulo "Pérdidas atribuidas a socios externos" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

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

Sociedad	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Pérdidas atribuidas a socios minoritarios	Saldo final
Torre Marenstrum, S.L.	27	(27)	-



0G6515545

**CLASE 8.ª**

CLASE 8.ª

**14. Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 2002 las sociedades del Grupo tienen concedidos los créditos que a continuación se indican, con los límites e importes dispuestos que asimismo se detallan:

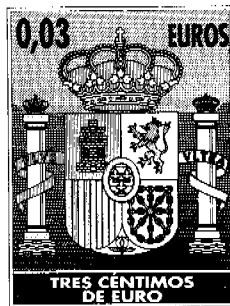
Entidad Financiera	Miles de Euros		
	Vencimiento	Limite	Saldo dispuesto
Largo plazo			
Entidades Grupo (véase Nota 10)-			
"la Caixa" hipotecas	30/09/2010	12.020	12.020
"la Caixa"	31/12/2005	100.000	28.654
"la Caixa"	31/03/2004	2.000	-
		<b>114.020</b>	<b>40.674</b>
Otras entidades de crédito			
Banco Sabadell	01/05/2013	14.070	14.070
Préstamo Sindicado	21/11/2007	225.380	225.380
Banco Sabadell	19/11/2006	30.000	18.000
Deutsche Bank	24/11/2005	20.000	-
Banesto	31/10/2005	24.040	12.000
Barclays Bank	21/03/2005	18.030	18.030
Banco Sabadell	04/02/2005	30.050	107
BNL	31/12/2004	15.000	6.000
SCH	12/12/2004	6.329	6.329
SCH Póliza	13/07/2004	60.100	60.056
BBVA	20/06/2004	50.000	23.000
Banco di Roma	22/01/2004	12.000	12.000
Société Générale	21/02/2004	12.020	12.020
		<b>517.019</b>	<b>406.992</b>
Corto Plazo			
Entidades Grupo (véase Nota 10)-			
"La Caixa"	31/03/2003	2.000	-
"La Caixa"	30/09/2003	12.000	3.696
"La Caixa" comisiones e intereses	-	-	310
		<b>14.000</b>	<b>4.006</b>
Otras entidades de crédito			
SCH	12/12/2003	6.032	6.032
Caja Madrid (Hipoteca)	30/11/2003	42.119	42.119
Préstamo Sindicado	21/11/2003	37.563	37.563
BCH	24/07/2003	30.050	5.551
Caixa Cataluña	18/07/2003	60.000	3.004
Bancaja	13/06/2003	36.060	16.654
Banco Sabadell	01/05/2003	1.400	1.400
Comisiones e intereses	-	-	522
		<b>213.224</b>	<b>112.845</b>

El tipo de interés medio devengado durante el ejercicio 2002 por la deuda financiera, ha sido del 3,91%.



**CLASE 8.ª**

EUROS



OG6515546

El préstamo sindicado suscrito por la Sociedad dominante 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 2002 la Sociedad dominante cumple con todos los ratios y coberturas acordadas con las entidades financieras que suscriben el contrato.

La composición del préstamo sindicado de acuerdo con sus vencimientos es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Corto Plazo	Largo Plazo				
	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Préstamo sindicado	37.563	37.563	37.563	56.345	93.909	225.380

Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad dominante tiene vigentes contratos de cobertura de tipo de interés a largo plazo por un nominal global de 351 millones de euros. Con fecha 8 de noviembre de 2002 se firmó un nuevo contrato de cobertura de tipos de interés a largo plazo por importe de 100 millones de euros, con fecha de inicio 29 de enero de 2003. Los acuerdos alcanzados corresponden a tipos de interés de mercado.

#### **15. Otros acreedores a largo plazo**

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

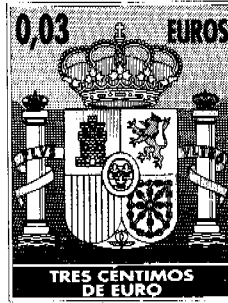
	Miles de Euros			
	Corto Plazo	Largo Plazo		
	2003	2004	Resto	Total
Acreedores por compra de solares	32.555	9.015	2.431	11.447
Acreedores por compra de inmuebles	25.328	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	14	10.156	-	10.156
<b>Total</b>	<b>57.897</b>	<b>19.171</b>	<b>2.431</b>	<b>21.603</b>

#### **16. 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.



CLASE 8.ª



OG6515547

### 17. Otras deudas no comerciales

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

	Miles de Euros
Administraciones Públicas	36.659
Otras deudas	6.415
<b>Total</b>	<b>43.074</b>

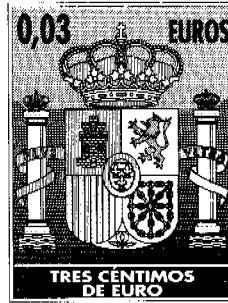
### 18. Situación fiscal

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:

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (después de impuestos)			72.579
Impuesto sobre beneficios del ejercicio			29.033
Intereses minoritarios			(27)
Ajustes de consolidación			305
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	-	(13.485)	(13.485)
Otras provisiones	4.907	-	4.907
Otras diferencias permanentes	5	(27)	(22)
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio-			
Otras diferencias temporales	3	-	3
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	2.986	-	2.986
Otras diferencias temporales	-	(221)	(221)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>7.901</b>	<b>(13.733)</b>	<b>96.058</b>

La conciliación anterior incluye todas las sociedades del Grupo que conforman el perímetro de consolidación, incluyéndose por tanto la sociedad Torre Marenstrum, S.L, la cual no se incluye en el Régimen de Consolidación Fiscal.



0G6515548

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

DEL PATRÓN

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 2002, 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	1.943	680	-	-
Diferimiento reinversión	42.777	14.972	-	-
Aplazamiento del cobro de ventas	2.937	1.028	-	-
Otras provisiones	-	-	2.943	1.030
Morosidad	-	-	685	240
	<b>47.657</b>	<b>16.680</b>	<b>3.628</b>	<b>1.270</b>

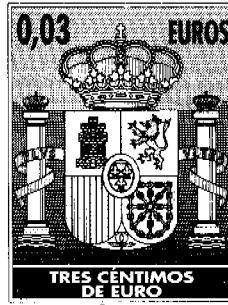
Se prevé la aplicación en el ejercicio de los siguientes incentivos fiscales, en miles de euros:

	Miles de Euros
Deducción por reinversión	3.535

La renta acogida a la deducción por reinversión prevista asciende a 20.794 miles de euros, habiéndose cumplido a 31 de diciembre los requisitos de reinversión.

Durante el ejercicio 2001 finalizó la inspección fiscal de la Sociedad dominante de los años 1994 a 1997 para el Impuesto de Sociedades, el IVA e IRPF. La Sociedad firmó 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.

El Sociedad dominante tiene pendientes de inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. El resto de sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección los dos últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.



0G6515549

CLASE 8.<sup>a</sup>

del PATRÓN

**19. Ingresos y gastos****Ventas**

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

Actividades	Miles de Euros
Arrendamiento de edificios	84.920
Ventas correspondientes a promociones	173.499
Ventas correspondientes a terrenos	18.767
	<b>277.186</b>

**Aprovisionamientos**

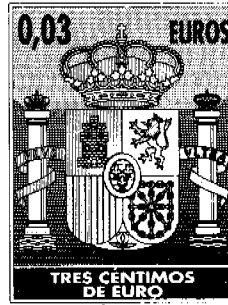
La composición de la partida "Aprovisionamientos" es la siguiente:

Actividades	Miles de Euros
Consumos de explotación:	
Compras	134.989
Variación de existencias de terrenos y solares no edificadas	(8.458)
Otros	1.145
	<b>127.676</b>

**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	6.527
Seguridad Social a cargo de la Empresa	836
Otros gastos sociales	249
Indemnizaciones	188
	<b>7.800</b>



0G6515550

**CLASE 8.ª**

DE TIMBRE

Con fecha 25 de abril de 2002 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó un plan de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos (de las cuales 60.197 opciones han sido otorgadas a un miembro del consejo de administración), y el personal directivo de la Sociedad. Se ofertaron un total de 420.113 opciones, que representan el 0,1074% del capital social, cuya emisión es a partes iguales durante los ejercicios 2002, 2003 y 2004, y con un periodo determinado en cada año para la fijación del precio de ejercicio de la opción. Las opciones podrán ser ejercidas entre el tercer y quinto año a partir de la fecha de fijación del precio de ejercicio. Las opciones se ejercerán a través del sistema de liquidación por diferencia, por el cual el beneficiario del plan obtendrá una cantidad líquida por opción ejercitada, igual a la diferencia entre el precio de liquidación y el precio de ejercicio de la misma. Dicho plan de opciones sobre acciones fue depositado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 19 de junio de 2002. El precio de ejercicio de las opciones emitidas en el ejercicio 2002 se ha fijado en base a la cotización media de un periodo determinado.

Asimismo, con fecha 1 de julio de 2002, la Sociedad ha adquirido una opción de compra por las 140.141 opciones emitidas durante el ejercicio 2002. La prima correspondiente a dicha opción asciende a 540 miles de euros, y se amortiza en el plazo de tres años.

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

Categoría profesional	Nº medio de Empleados
Direcciones Generales y de Área	10
Jefes administrativos	18
Técnicos titulados	12
Administrativos	74
Comerciales	9
	<b>123</b>

#### Variación de las provisiones y pérdidas de créditos incobrables

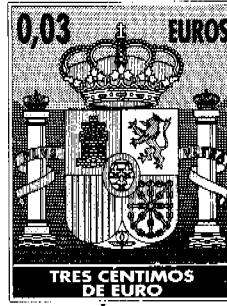
El movimiento de la partida "Variación de provisiones y pérdida de créditos incobrables" habido durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo inicial	796
Fallidos	(199)
Variación provisión	(76)
<b>Saldo final de la provisión</b>	<b>521</b>





CLASE 8.<sup>a</sup>  
del Plan General de Contabilidad



0G6515551

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	147
Dotación a la provisión	12
Aplicación a la provisión	(50)
<b>Saldo final de la provisión</b>	<b>109</b>

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

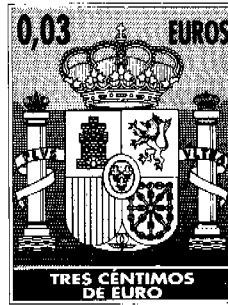
	Miles de Euros
Saldo inicial	9
Dotación a la provisión	2
<b>Saldo final de la provisión</b>	<b>11</b>

#### 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	34.284
Tributos	5.345
<b>Total</b>	<b>39.629</b>

En el epígrafe de "Servicios exteriores" se incluyen en concepto de honorarios de auditoría y de otros servicios relacionados con la auditoría de Deloitte & Touche España, S.L. un importe de 75 y 85 miles de euros, respectivamente.



OG6515552

CLASE 8.<sup>a</sup>

C. 21. 01. 01. 01

**Transacciones con empresas del Grupo**

Las transacciones efectuadas por el Grupo con "la Caixa" durante el ejercicio han sido, en miles de euros:

	Miles de Euros			
	Gastos / (Ingresos)			Dividendos pagados
	Servicios bancarios recibidos	Ventas de inmuebles	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	
Empresas del Grupo	15.041	252	6.442	17.815

**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:

	Miles de Euros	
	Gastos	Ingresos
Beneficios por ventas correspondientes a inmuebles clasificados como "Inmuebles para su arrendamiento"	-	31.992
Pérdidas por enajenación de otro inmovilizado material	386	-
Gastos/Ingresos extraordinarios	1.639	806
	<b>2.025</b>	<b>32.798</b>

Los beneficios por ventas de inmuebles se corresponden con los planes anuales que la Sociedad dominante viene siguiendo desde 1993 en su política ordinaria de renovación del patrimonio. Dentro del epígrafe "Beneficio por venta de inmuebles" se incluyen 1.505 miles de euros correspondientes a gastos de comisiones y tributos generados por la venta de locales comerciales.

**Resultado por sociedades**

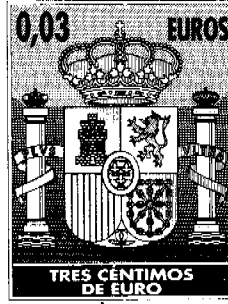
La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados consolidados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros		
	Resultados consolidados	Resultado atribuido a socios externos	Total
Inmobiliaria Colonial, S.A.	72.821	-	72.821
Torre Marenostrum, S.L.	(112)	27	(85)
Subirats-Coslada Logística, S.L.	(157)	-	(157)
	<b>72.552</b>	<b>27</b>	<b>72.579</b>



**CLASE 8.ª**

de 0,03 EUROS



0G6515553

## **20. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración**

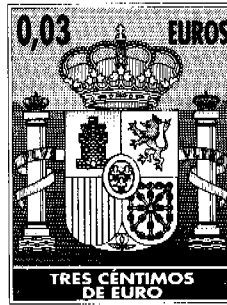
Las retribuciones devengadas durante el presente ejercicio por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante en concepto de sueldos y salarios ascienden a 610 miles de euros. Adicionalmente, se han devengado en concepto de dietas y otros gastos, 173 y 168 miles de euros, respectivamente.

Por otra parte, la Sociedad dominante no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los miembros del Consejo de Administración.



CLASE 8.<sup>a</sup>

del catastro



0G6515554

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

### Informe de Gestión Consolidado Correspondiente al Ejercicio 2002

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

El ejercicio 2002 se ha caracterizado por el agravamiento de la ralentización económica que se inició a partir del tercer trimestre del año 2001. Esta situación económica se ha visto agravada por un aumento de la inestabilidad política con el aumento de las tensiones en diversas partes del mundo. La economía española se ha visto afectada por esta coyuntura pero ha demostrado un comportamiento mejor al promedio de los países integrantes de la Unión Europea. El sector inmobiliario ha experimentado como hechos más relevantes una reducción significativa de los precios de alquiler en el mercado de oficinas que contrasta con el aumento del precio de determinados activos inmobiliarios, en especial la vivienda.

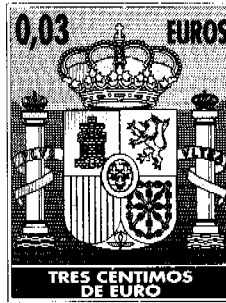
En este contexto el Grupo ha desarrollado sus actividades presentando los siguientes hechos más significativos:

- La cifra total de negocios alcanza los 328 millones de euros, un 4,8% superior a la del año anterior. De este importe, 84,9 millones de euros corresponden a los ingresos de alquiler, 192,3 millones de euros provienen de la venta de promociones y suelo, y la venta de activos ha contribuido con 50,8 millones de euros.
- El EBITDA (beneficio antes de impuestos, intereses, amortizaciones y provisiones) total del Grupo crece un 9,7%, alcanzando los 138,6 millones de euros, incremento que ha venido determinado por los siguientes factores:
  - *Negocio de Alquiler: crecimiento del EBITDA del 4,4 % (66,9 millones de euros), gracias al aumento de los ingresos por rentas (84,9 millones de euros, +4,5 %).*
  - *Margen por venta de activos por 31,6 millones de euros; las ventas han alcanzado los 50,8 millones de euros, cifra superior en un 32% a la tasación de los inmuebles vendidos efectuada a 31 diciembre de 2001.*
  - *Negocio de promociones: el EBITDA alcanza los 50,6 millones de euros, frente a los 56,6 millones del año anterior, descenso que cabe atribuir al efecto calendario en la contabilización de promociones y los mayores gastos de actividad del área.*
  - *Los gastos generales de estructura han sido de 10,5 millones de euros.*
- Una vez descontadas las amortizaciones y provisiones, el Grupo alcanza un EBIT (beneficio antes de impuestos e intereses) de 113,7 millones de euros, superior en un 12,1% al del año anterior.
- El resultado financiero neto alcanza los -10,9 millones de euros; de este importe, 11,5 millones de euros corresponden a la activación de gastos financieros, que crecen un 42% respecto al año anterior por efecto de la mayor inversión en curso en los proyectos de alquiler, y -22,4 millones de euros a los intereses devengados por la deuda financiera, con un incremento del 2 % respecto al año 2001. Dicha variación ha venido determinada por los siguientes factores:



CLASE 8.<sup>a</sup>

IMPORTE DEFINITIVO



OG6515555

- *El incremento de la deuda financiera, que a 31 diciembre de 2002 se ha situado en 565 millones de euros, frente a los 516,8 millones de euros del año anterior. El 21% de la deuda financiera dispuesta al cierre del ejercicio tiene vencimiento a corto plazo y el 94% restante es a largo plazo.*
- *El menor coste medio de la deuda, que se ha situado en el 3,91 % frente al 4,55 % del periodo precedente. El Grupo dispone de coberturas sobre variaciones del tipo de interés que cubre, al cierre del ejercicio, 351 millones de euros (un 62% de la deuda dispuesta por el Grupo).*
- El resultado después de impuestos asciende a 72,6 millones de euros, con un aumento del 20,2% respecto al ejercicio anterior. La tasa impositiva se ve reducida del 31,7 % al 28,6%, por el efecto del tratamiento fiscal de las plusvalías por la venta de activos fijos.
- El beneficio por acción se sitúa en 1,30 euros, con un incremento del 20% respecto al período anterior; el cash flow por acción avanza un 17,9%, hasta los 1,79 euros. Los dividendos pagados durante el ejercicio 2002 ascienden a 0,66 euro por acción. Esta cifra representa una rentabilidad por dividendo del 4,65% respecto a la cotización promedio del año 2002 (14,28 euros).
- El patrimonio inmobiliario del Grupo a 31 de diciembre de 2002 ha sido valorado en 2.344 millones de euros, con un incremento del 7,5 % respecto a la valoración del año anterior. El 71% de la valoración (1.672 millones de euros) corresponde al negocio de alquiler y el 29% restante (672 millones de euros) al de promociones.
- El valor liquidativo de los activos (N.A.V.) se sitúa en 1.629 millones de euros y en consecuencia el N.A.V. por acción alcanza los 29,08 euros, creciendo un 6% respecto al año anterior. El N.A.V. neto por acción, una vez deducidos los impuestos sobre las plusvalías latentes del Grupo, siguiendo el criterio de empresa en funcionamiento, ha ascendido a 26,12 euros por acción, con un incremento del 11% respecto al NAV neto del período precedente.

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

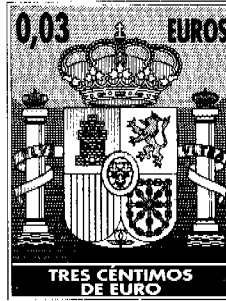
#### **Negocio de Alquiler**

- Los ingresos por alquiler ascienden a 84,9 millones de euros, con un incremento del 4,5 % respecto al año anterior. El EBITDA de alquiler asciende a 66,9 millones de euros (+4,4%), con una eficiencia, medida en términos de EBITDA sobre ingresos, del 78,8%, similar al 78,9% del año anterior.
- En términos homogéneos los ingresos de alquiler se han incrementado un 7%, si bien los ingresos de alquiler crecen en menor proporción por efecto de las ventas de activos realizadas hasta la fecha. Durante el año 2002 el Grupo ha revisado a rentas de mercado contratos que representan una superficie total de 50.745 m<sup>2</sup>, siendo la renta promedio de los nuevos contratos firmados un 54 % superior a la de las rentas anteriores.
- La superficie en explotación a 31 diciembre de 2002 asciende a 757.819 m<sup>2</sup>, con un porcentaje de ocupación del 92%; si no se consideran las altas del ejercicio que están en fase de comercialización el porcentaje de ocupación asciende al 95,5% (97,8% en Barcelona y 91,6% en Madrid).
- El Grupo ha continuado con su estrategia de inversión en grandes y modernos edificios de oficinas en las principales zonas de negocio de Madrid y Barcelona, complementada con la presencia selectiva en el



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

1990 1991 1992 1993 1994



0G6515556

segmento de los parques logísticos. En este sentido, durante el año 2002 el Grupo ha incorporado a su patrimonio en explotación un total de 149.288 m<sup>2</sup>, y tiene en curso de desarrollo proyectos que totalizan 135.000 m<sup>2</sup> adicionales.

### **Negocio de Promociones**

- El margen bruto de promoción residencial ha ascendido a 58,1 millones de euros, cifra que representa el 33,5% de las ventas, margen muy similar al 34,2% obtenido en 2001. Las ventas contables de promoción han ascendido a 173,5 millones de euros, un 7% inferiores a las ventas de promociones del ejercicio anterior.
- La venta de suelo, por su parte, se ha situado en 18,8 millones de euros, con un margen bruto asociado del 59,2%. Estas ventas se corresponden con parcelas que totalizan 34.517 m<sup>2</sup>; el precio de venta alcanzado es un 18% superior a la valoración de dichos suelos efectuada en 31 diciembre de 2001.
- El EBITDA del negocio de promociones y suelo ha ascendido a 50,6 millones de euros, inferior a los 56,6 millones de euros del año 2001, por el efecto calendario en la contabilización de promociones y los mayores gastos de actividad.
- La venta comercial del ejercicio 2002 asciende a 225 millones de euros, importe superior en un 65 % a los 136,2 millones de euros de comprometidos durante el mismo período del ejercicio anterior, y cifra que supone el mayor volumen de venta comercial en la historia de Inmobiliaria Colonial. El número de viviendas vendidas en el período asciende a 855, un 38% superior a las 619 del año 2001. El saldo de venta comercial pendiente de contabilizar a diciembre de 2002 asciende a 176,2 millones de euros, un 41% superior al stock final del ejercicio 2001.
- Las promociones en curso (pendientes de entrega) al cierre del ejercicio 2002 representan una superficie edificable de 168.968 m<sup>2</sup>, correspondientes a 1.508 viviendas. La reserva de suelo de Inmobiliaria Colonial a diciembre de 2002 alcanza los 574.858 m<sup>2</sup>.

## **2. Evolución previsible**

### **Negocio de Alquiler**

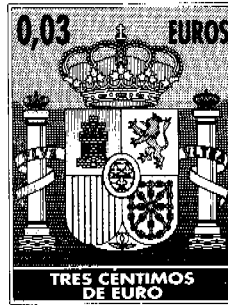
El escenario de negocio contemplado por el Grupo para el futuro más inmediato se caracteriza por un entorno económico incierto y complejo, al que no será ajeno un negocio de alquiler que en el año 2002 experimentó caídas en las rentas y mayores desocupaciones, si bien los valores de los activos se han mantenido estables e incluso han subido en las principales zonas de oficinas. En este sentido, el negocio principal del Grupo seguirá centrado en el alquiler de edificios de oficinas en los centros de negocio de Madrid y Barcelona, zonas que el Grupo estima que están mejor protegidas ante la situación de mercado descrita gracias a la ausencia significativa de nueva oferta y la presencia de la demanda recurrente de empresas de servicios, financieras, consultorías y de distribución.

Los objetivos del Grupo para el ejercicio 2003 en el negocio de alquiler se concretan en los siguientes puntos:

- *Consolidar los proyectos en curso de desarrollo al cierre del año 2002, con una inversión superior a los 300 millones de euros y una superficie cercana a los 135.000 m<sup>2</sup>.*



**CLASE 8.ª**



0G6515557

- *Seguir gestionando activamente la cartera actual de contratos de alquiler del Grupo, con el objetivo de maximizar el potencial de crecimiento de las rentas a medida que éstas vayan venciendo.*
- *Continuar con la política de rotación de activos maduros o no estratégicos.*
- *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, el Grupo entiende que en un futuro cercano los incrementos de precios que ha experimentado la vivienda en el pasado se irán moderando. Habría que estar muy atento al comportamiento de la demanda así como el número de unidades de viviendas iniciadas que en los últimos años se ha situado en el entorno de 500.000 viviendas por año.

Ante esta situación de mercado, la estrategia del Grupo en el negocio de promoción residencial continuará basada en la selectiva política de adquisición de suelo llevada a cabo en los últimos años en los mercados de mayor demanda de España, y centrada en la consolidación de la actividad con criterios de rentabilidad y minimización de riesgos.

### **3. Investigación y desarrollo**

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

### **4. Acciones Propias**

Durante el ejercicio 2002, Inmobiliaria Colonial, S.A. no ha adquirido acciones propias. Al 31 de diciembre de 2002, Inmobiliaria Colonial, S.A. no posee acciones propias en concepto de autocartera.

### **5. Hechos posteriores**

Se prevé que en el marco de la próxima Junta General de Accionistas de la Inmobiliaria Colonial, S.A. se modifiquen los Estatutos para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 de la ley 44/2002 de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, de forma que la Comisión de Auditoría y Cumplimiento venga contemplada también en los Estatutos Sociales.



CLASE 8.<sup>a</sup>

REPUBLICA ESPAÑOLA



OG6515856

## DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente ejemplar de las cuentas anuales e informe de gestión de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio de 2002 formulados por el Consejo de Administración en su reunión del día 17 de marzo de 2003, se han extendido en el anverso de 29 folios de papel timbrado del Estado de clase 8.<sup>a</sup> números OG6515530 al OG6515557 ambos inclusive y OG6515856 el cual es firmado por los Consejeros.

Barcelona, 17 de marzo de 2003.

Fdo. Juan Antonio Samaranch

Fdo. Ricardo Fornesa Ribó

Fdo. Juan José Bruguera Clavero

Fdo. Antonio Brufau Niubó

Fdo. Isidro Fainé Casas

Fdo. Antonio Massanell Lavilla

Fdo. Tomás Muniesa Arantegui

Fdo. José Manuel Basáñez

Fdo. Juan Rosell Lastortras