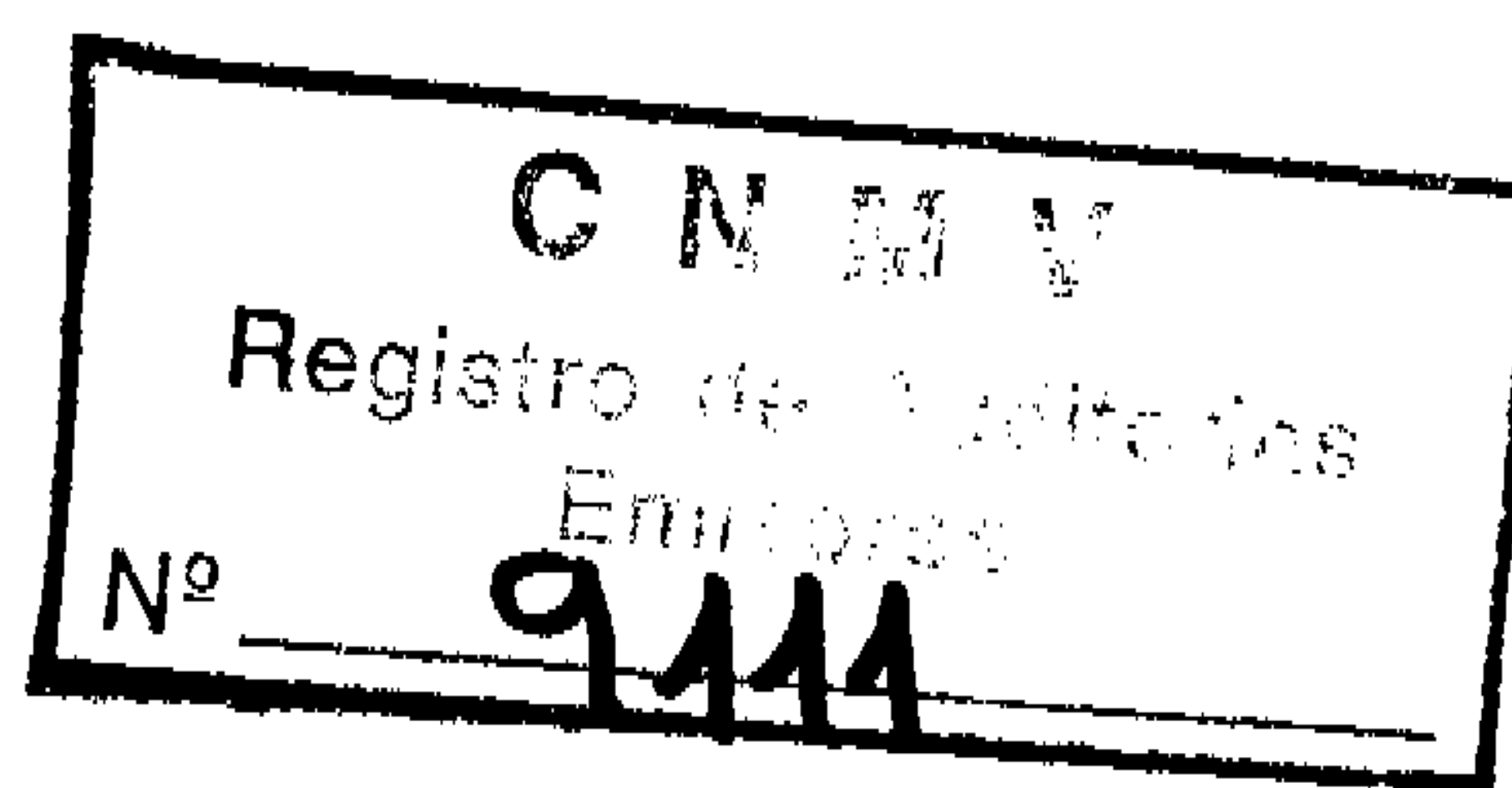


## **Inmobiliaria Colonial, S.A.**

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2005 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría



## 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 2005 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 de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha 19 de marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2004 en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación mercantil vigente, la Sociedad, como cabecera de grupo y sociedad cotizada, está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas consolidadas, preparadas de acuerdo con normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), sobre las que hemos emitido nuestro informe de auditoría con esta misma fecha sin salvedades. De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a NIIF-UE, el volumen total de reservas consolidadas asciende a 127 millones de euros, el resultado consolidado del ejercicio asciende a 266,2 millones de euros y el volumen total de activos y de ventas ascienden a 4.654,9 y 552,7 millones de euros, respectivamente.
4. Según se explica en la Nota 2-b de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad ha procedido a modificar el criterio de reconocimiento de ingresos para su actividad de promoción como consecuencia de la adaptación a nivel del grupo consolidado a las NIIF, pasando a contabilizar dichas ventas en el momento en que las promociones se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes y existe un compromiso de venta. Para reconocer el efecto de dicho cambio de criterio la Sociedad ha registrado con fecha 1 de enero de 2005 un cargo contra la cuenta de reservas por importe de 51 millones de euros, después de considerar su efecto fiscal, con el objetivo de que el reconocimiento de ingresos por este concepto coincida con el obtenido a nivel consolidado. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados la Sociedad debería haber registrado la totalidad del efecto de dicho cambio de criterio con cargo a los resultados extraordinarios del ejercicio, y en consecuencia las reservas deberían aumentarse y el beneficio neto disminuirse en 51 millones de euros, después de considerar su efecto fiscal.

5. En nuestra opinión, excepto por la salvedad descrita en el párrafo 4, las cuentas anuales 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 2005 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, excepto por el cambio de criterio de reconocimiento de ingresos con el que estamos de acuerdo mencionado en el párrafo 4 anterior, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2005 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 2005. 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  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Rafael Abella

29 de marzo de 2006

COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

Membre exercent:

**DELOITTE, S.L.**

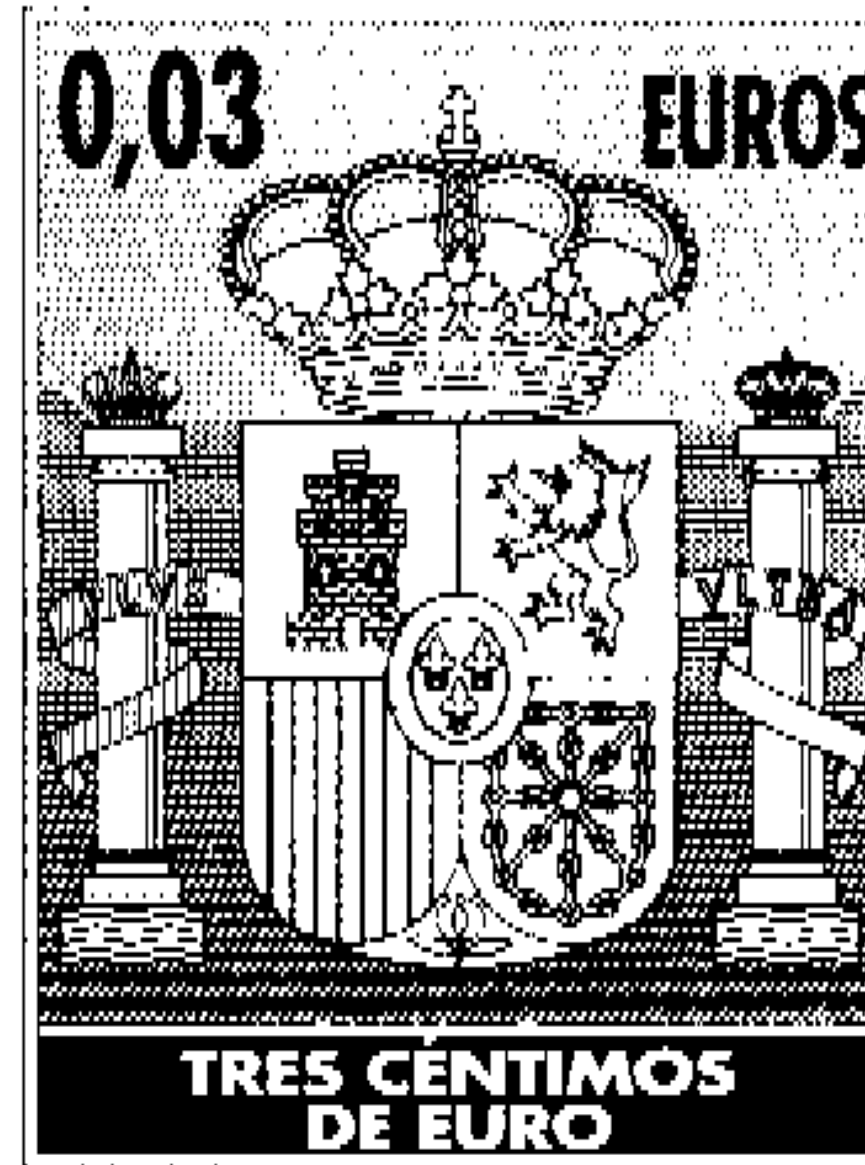
Any **2006** Núm. **CC004088**

**CÒPIA GRATUÏTA**

.....  
Aquest informe està subjecte a  
la taxa aplicable establerta a la  
Llei 44/2002 de 22 de novembre.  
.....



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



0H6311870

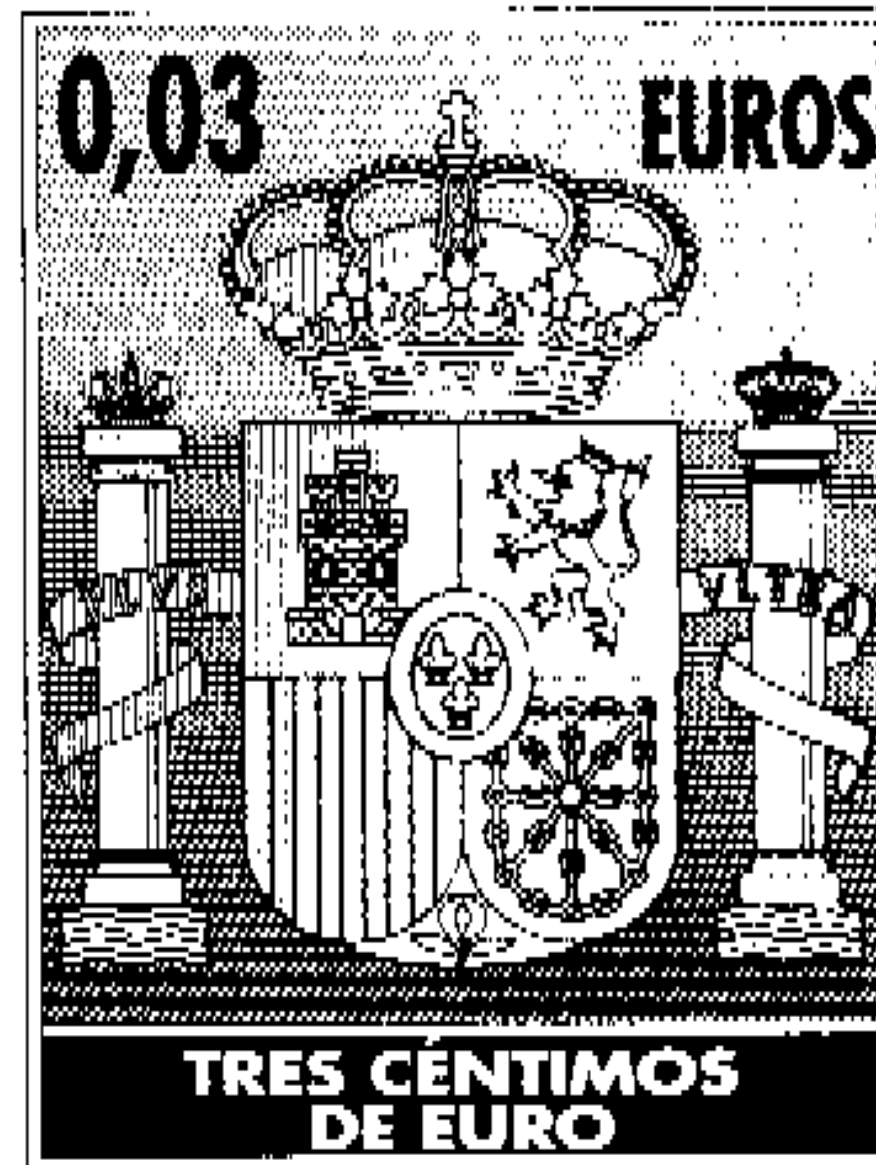
# Inmobiliaria Colonial, S.A.

**Informe de Auditoría**

**Cuentas Anuales  
del Ejercicio Terminado  
el 31 de diciembre de 2005 e  
Informe de Gestión**



CLASE 8.<sup>a</sup>



0H6311871

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

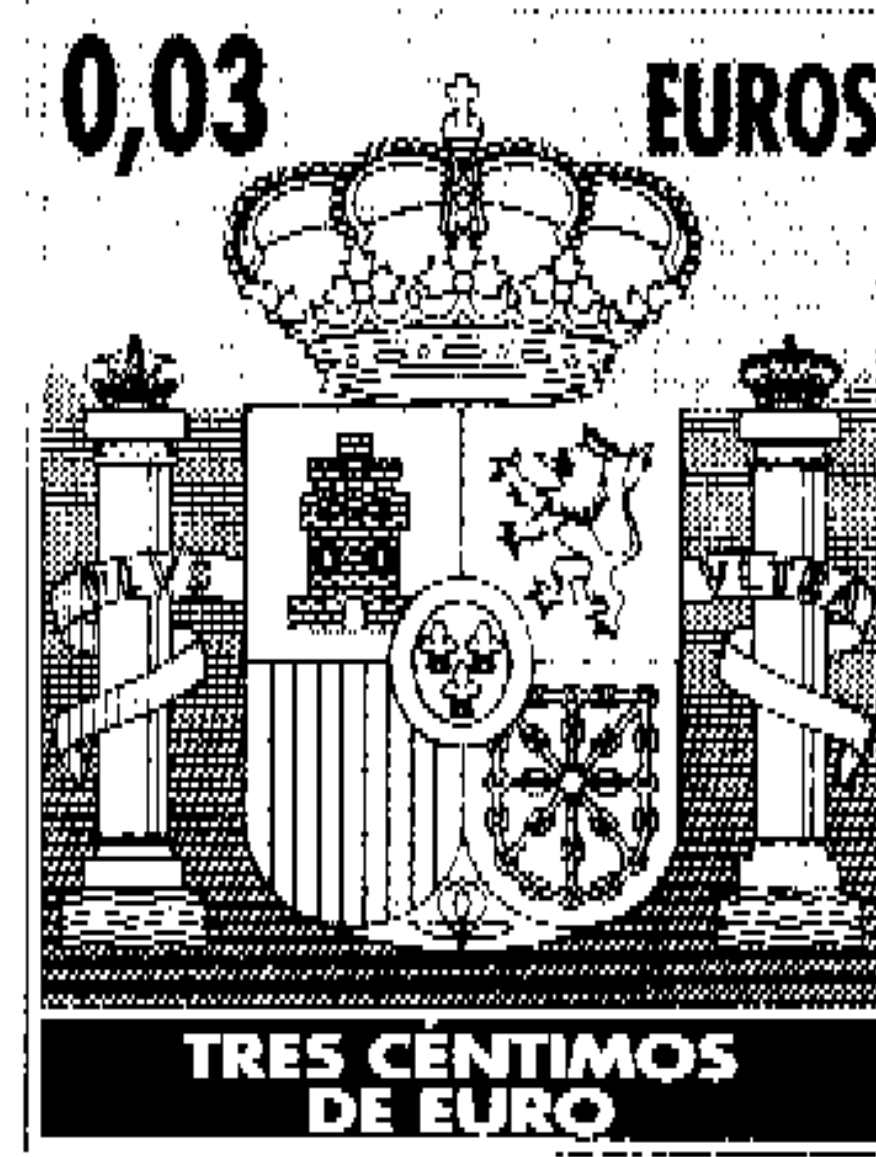
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004  
(Miles de Euros)

ACTIVO	31 de diciembre de 2005	31 de diciembre de 2004	PASIVO	31 de diciembre de 2005
<b>INMOVILIZADO:</b>			<b>FONDOS PROPIOS (Nota 10):</b>	
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	710	601	Capital suscrito	179.087
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	1.304.704	1.002.302	Prima de emisión	529.939
Inmuebles para arrendamiento	1.500.615	1.177.853	Reservas	150.845
Inmuebles para uso propio	9.667	9.424	Beneficio del ejercicio	275.229
Instalaciones técnicas	168	188	Dividendo a cuenta	(22.966)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	960	915	<b>Total fondos propios</b>	<b>1.112.134</b>
Otro inmovilizado	1.754	1.623		
Amortizaciones	(199.098)	(184.196)	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>-</b>
Provisiones	(9.362)	(3.505)		
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	1.374.282	1.469.726	<b>PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>14</b>
Participaciones en empresas del Grupo	1.364.509	1.461.166		
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	9.773	8.560	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>	
<b>Total inmovilizado</b>	<b>2.679.696</b>	<b>2.472.629</b>	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.524.704
			Deudas con entidades de crédito del Grupo (Notas 9 y 11)	93.290
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 4d)</b>	<b>441</b>	<b>12.299</b>	Otras deudas (Nota 12)	22.216
			<b>Total acreedores a largo plazo</b>	<b>1.640.210</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>	
Existencias (Nota 8)	496.386	401.229	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	245.284
Deudores-	43.897	176.444	Deudas con entidades de crédito Grupo (Notas 9 y 11)	200
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 4j)	10.029	166.563	Deudas con empresas del Grupo, vinculadas y asociadas (Nota 9)	6
Empresas vinculadas, del Grupo y asociadas, deudores (Nota 9)	58	1.391	Acreedores comerciales (Nota 12)	210.143
Personal	4	22	Otras deudas no comerciales (Nota 12)	10.596
Administraciones Públicas (Nota 13)	34.490	8.556	Ajustes por periodificación	3.836
Provisiones	(684)	(88)	<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>470.065</b>
Inversiones financieras temporales	619	595		
Tesorería	665	27	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>3.222.423</b>
Ajustes por periodificación	719	1.246		
<b>Total activo circulante</b>	<b>542.286</b>	<b>579.541</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.222.423</b>	<b>3.064.469</b>		

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2005.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0H6311872

**INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES**

**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**

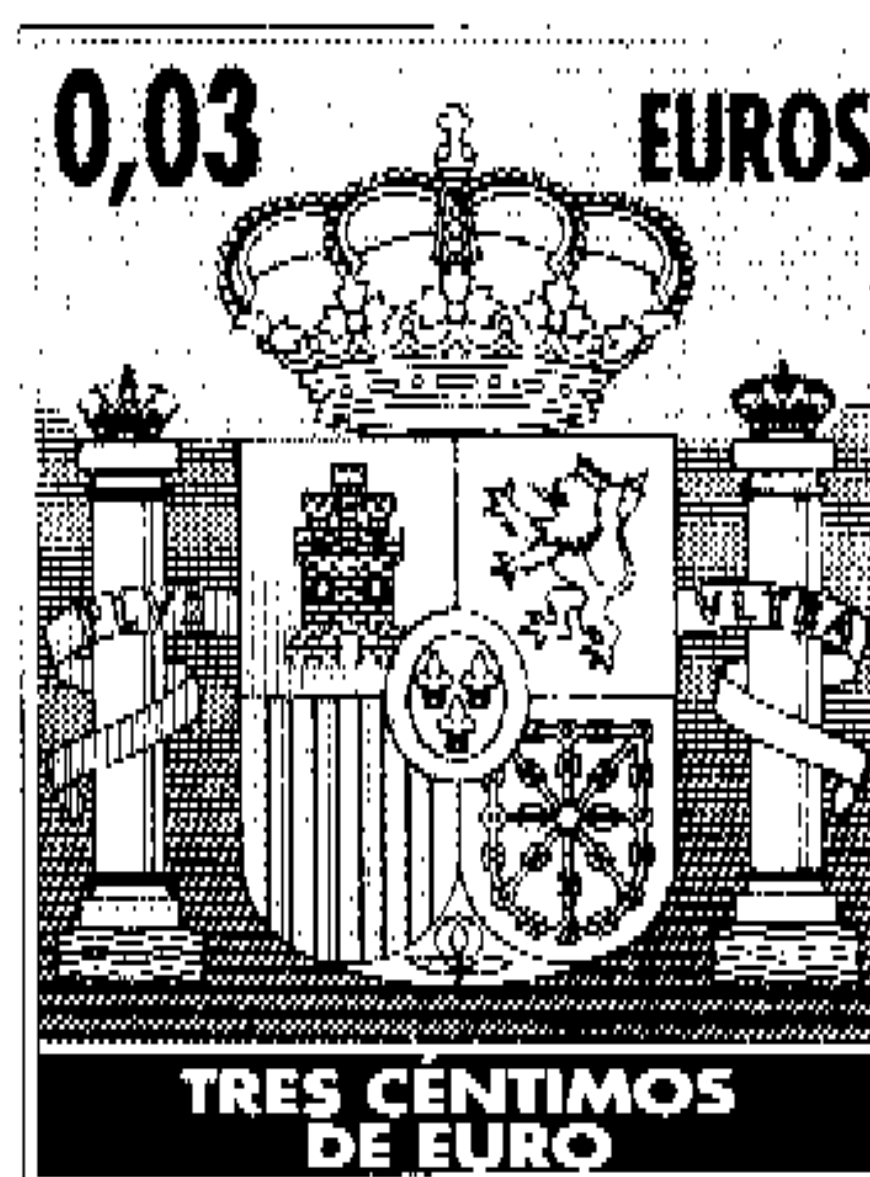
(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004	HABER	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
<b>GASTOS:</b>			<b>INGRESOS:</b>		
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	34.198	Ingresos de explotación (Nota 15)	365.118	388.119
Consumos de explotación (Nota 15)	187.097	108.799	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	61.564	-
Gastos de personal (Nota 15)	10.688	9.513	Otros ingresos de explotación	308	304
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	33.246	31.690			
Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables (Nota 15)	38	(10)			
Otros gastos de explotación (Nota 15)	36.896	44.916			
	267.965	229.106		426.990	388.423
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>159.025</b>	<b>159.317</b>			
<b>Gastos financieros y gastos asimilados:</b>			<b>Ingresos financieros e ingresos asimilados:</b>		
Por deudas con entidades de crédito del Grupo	10.903	30.412	Gastos financieros activados	2.893	5.916
Por deudas con terceros	75.054	31.064	Otros intereses	269	626
	85.957	61.476	Ingresos de participaciones en capital (Nota 7)	71.796	1.396
				74.958	7.938
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>148.026</b>	<b>105.779</b>	<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>10.999</b>	<b>53.538</b>
Variación de provisiones del inmovilizado (Nota 6)	5.857	3.505			
Pérdidas procedentes del inmovilizado	3.473	918	Beneficios enajenación inmovilizado material inmaterial y cartera de control (Nota 15)	186.126	39.246
Gastos extraordinarios	620	133	Ingresos extraordinarios	19	77
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	33	51	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	1.040	1.737
	9.983	4.607		187.185	41.060
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>177.202</b>	<b>36.453</b>			
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>325.228</b>	<b>142.232</b>			
Impuestos sobre sociedades (Nota 13)	49.999	37.502			
<b>Beneficios netos del ejercicio</b>	<b>275.229</b>	<b>104.730</b>			

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de explotación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OH6311873

## Inmobiliaria Colonial, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2005

### 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.

La Sociedad desarrolla su actividad patrimonialista de alquiler de oficinas en España (principalmente Barcelona y Madrid), y en París a través de su participación en el Grupo SFL. Asimismo, efectúa su actividad de desarrollo de suelo y de promoción inmobiliaria en España.

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

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad 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, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

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

#### *a) Imagen fiel*

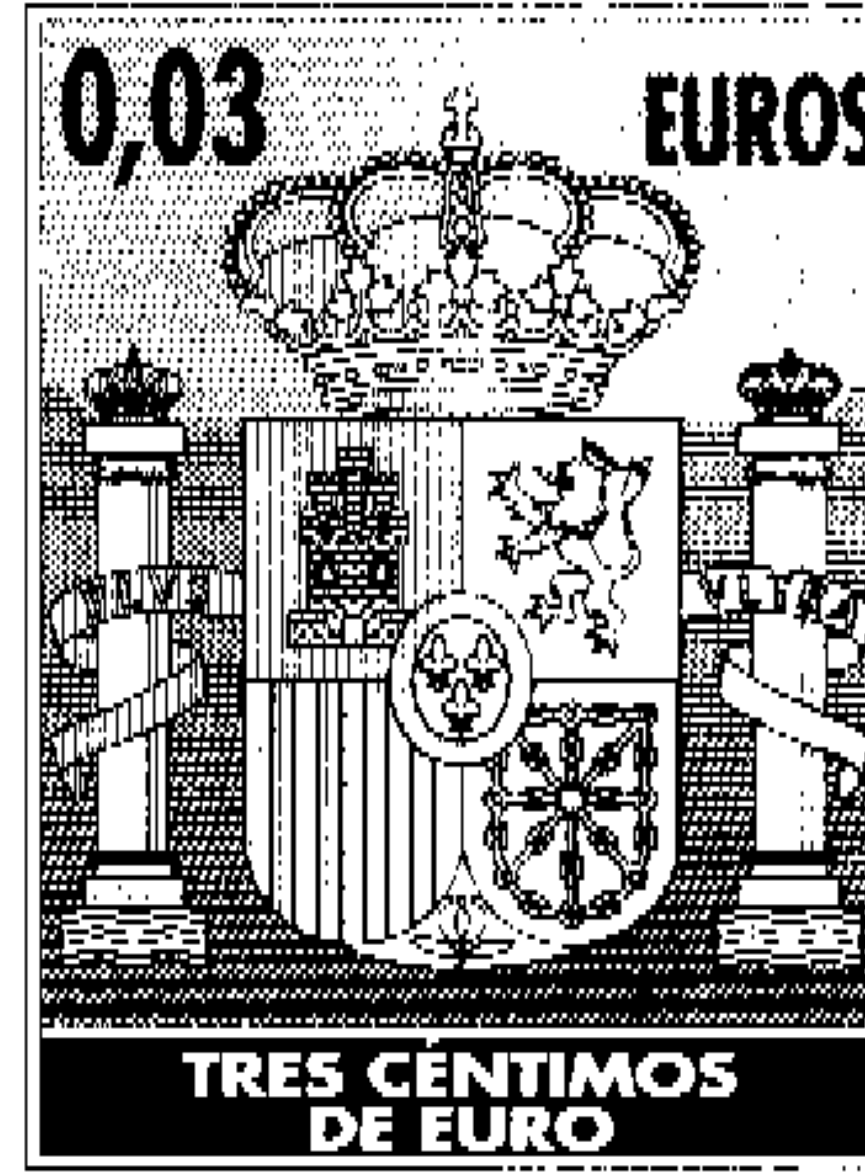
Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados 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 2004 fueron aprobadas el 19 de marzo de 2005.

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.<sup>a</sup>



0H6311874

**b) Comparación de la información**

Durante el ejercicio 2005, con objeto de la adaptación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Sociedad ha modificado el criterio de reconocimiento de ingresos para su actividad de promoción de forma que las ventas son reconocidas cuando existe compromiso de venta y se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes, esto es cuando las promociones se encuentran totalmente terminadas. De haberse aplicado dicho criterio, desde el 1 de enero del ejercicio anterior, el impacto hubiera sido un incremento de las existencias a 31 de diciembre de 2004 en 88,6 millones de euros (véase Nota 8), una disminución de la cifra de negocios del ejercicio 2004 en 3,9 millones de euros y una disminución del resultado del ejercicio en 7,8 millones de euros.

**3. Distribución de resultados**

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2005 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

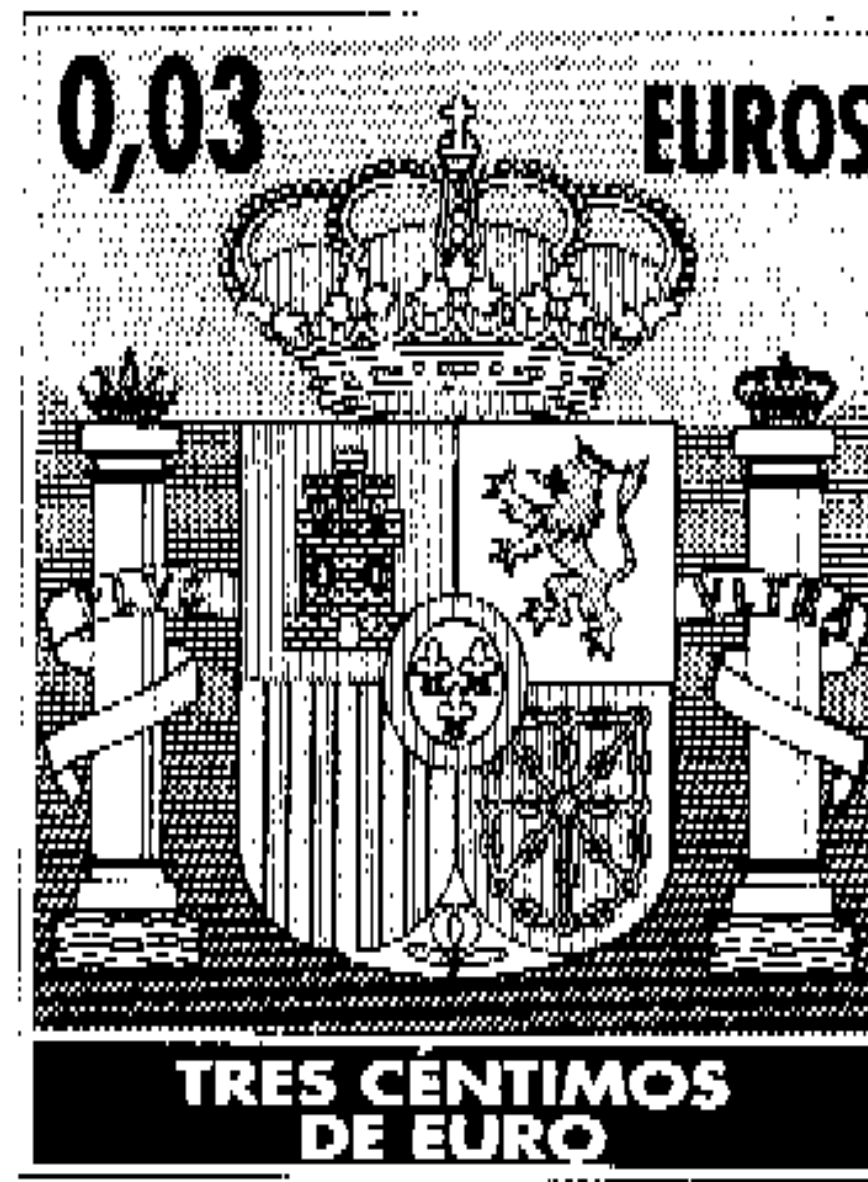
	Miles de Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	275.229
	<b>275.229</b>
<b>Distribución:</b>	
A dividendos	64.753
A reserva voluntaria	210.476
	<b>275.229</b>

La cifra destinada a dividendo corresponde al dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 15 de septiembre de 2005 por importe de 22.966 miles 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 41.787 miles de euros que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

**Estado contable justificativo de liquidez suficiente**

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





OH6311875

CLASE 8.<sup>a</sup>**Dividendo a cuenta aprobado el 15 de septiembre de 2005**

	Miles de Euros
Límite disponibilidad en cuentas de crédito a 31 de agosto de 2005	2.438.548
Saldo dispuesto a 31 de agosto de 2005	(1.718.356)
Previsión movimiento tesorería septiembre /octubre/noviembre/diciembre y ampliaciones líneas de crédito	(244.794)
<b>Saldo disponible previsto a 31 de diciembre de 2005</b>	<b>475.398</b>

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

	Miles de Euros
Resultado contable acumulado a 31 de agosto de 2005	236.260
Propuesta de Distribución:	
Primer dividendo a cuenta	22.966
Remanente	213.294

**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, así como las posteriores ampliaciones o mejoras de dicho sistema, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 25% anual.

**b) Inmovilizado material**

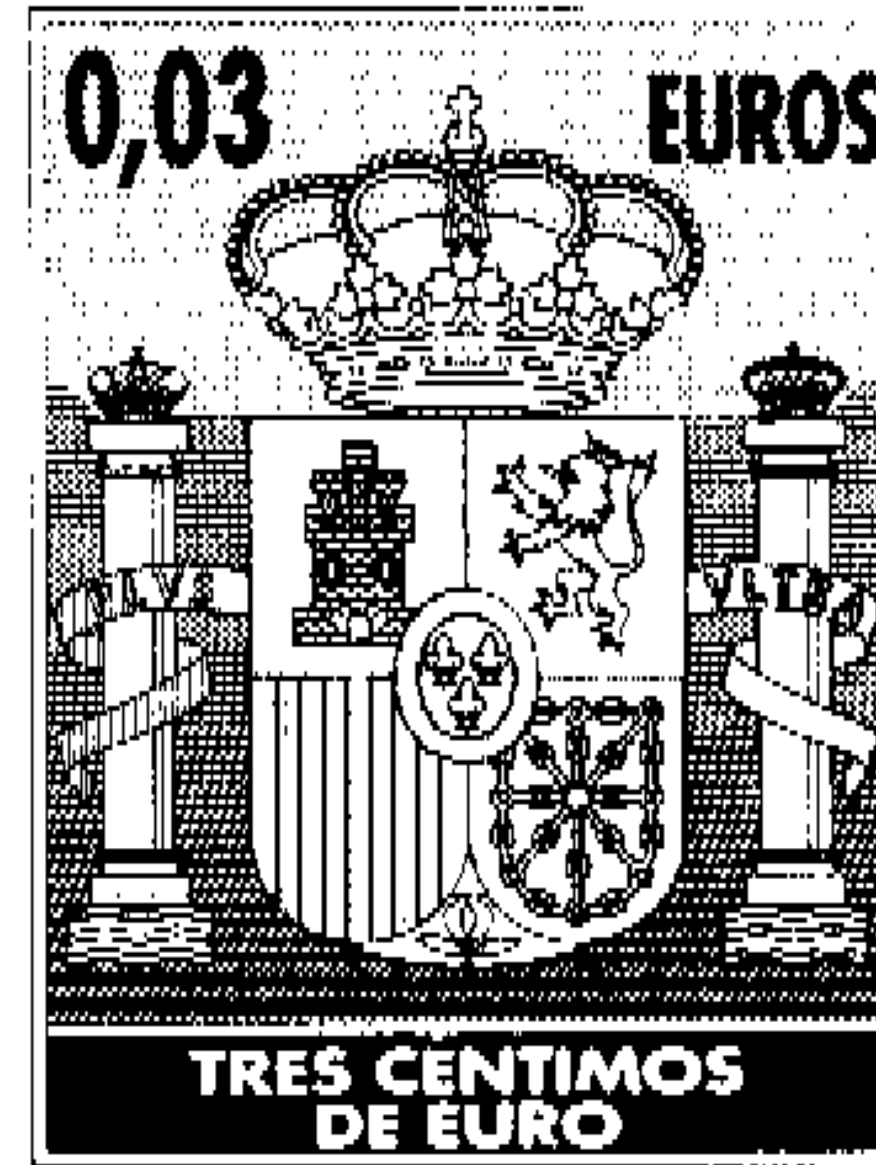
El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste, actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales anteriores a dicha fecha. Las adiciones posteriores se han valorado a coste de adquisición. Anualmente se compara dicho valor con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inmovilizado cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>

0,03 EUROS



0H6311876

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 y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

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 de sociedades del Grupo y asociadas a coste, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso de 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 del precio de adquisición. Las minusvalías, si las hubiera, entre el coste y el valor teórico contable al cierre del ejercicio se registran en la cuenta de "Provisiones para el inmovilizado financiero".

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades. Estas cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad formula separadamente cuentas anuales consolidadas. Este es el primer ejercicio, en que la Sociedad deja de presentar su consolidado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y presenta cuentas anuales consolidadas en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con el contenido de las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a Normas Internacionales de Información Financiera, el volumen total de las reservas consolidadas asciende a 127 millones de euros, el resultado consolidado del ejercicio asciende a 266,2 millones de euros y el volumen total de activos y de ventas ascienden a 4.654,9 y 552,7 millones de euros, respectivamente.

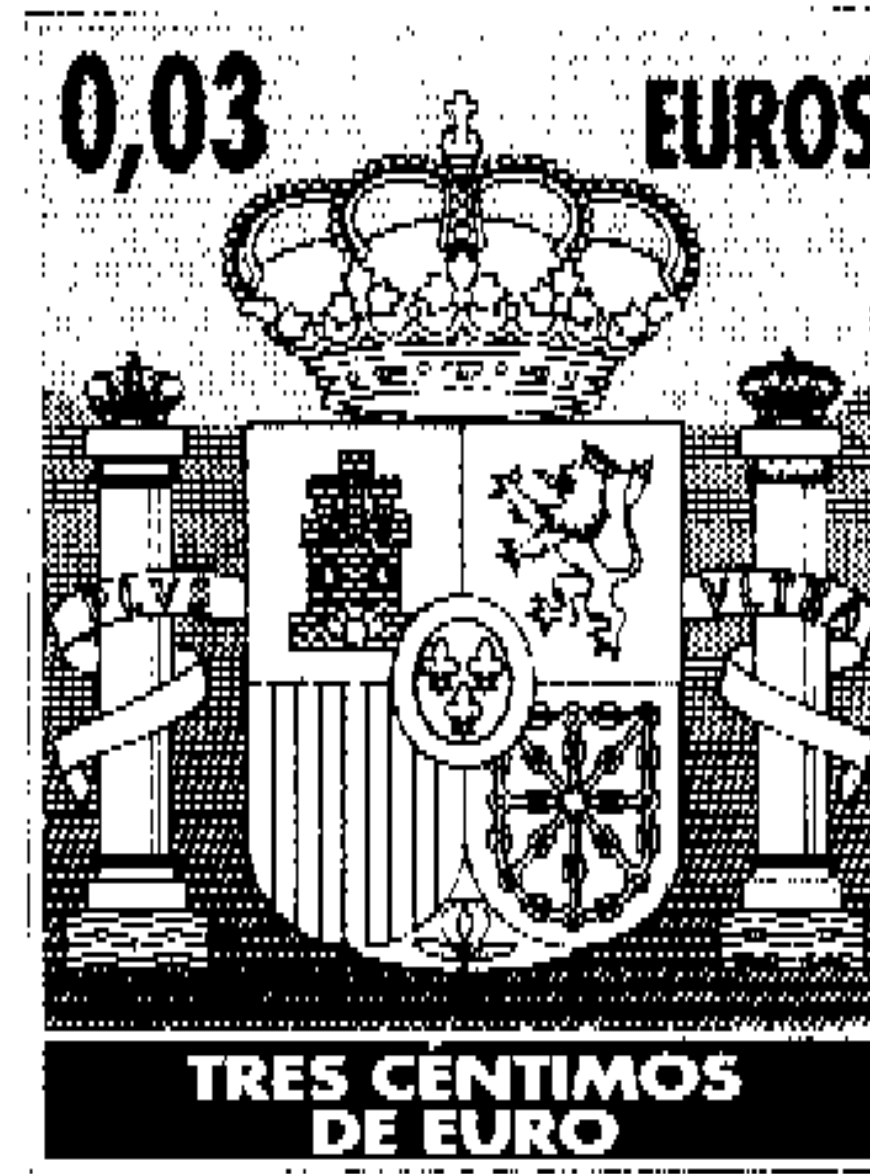
Los depósitos y fianzas corresponden a los depósitos entregados a Organismos Oficiales por fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

**d) Gastos a distribuir en varios ejercicios**

La Sociedad sigue el criterio de periodificar las comisiones de apertura de los préstamos y créditos imputándolos a resultados en función de un criterio financiero. Durante el ejercicio 2005, la Sociedad ha registrado un importe de 11,8 millones de euros correspondientes a comisiones de aperturas y créditos derivados de la refinanciación descrita en la Nota 11, que han sido saneados íntegramente en el ejercicio aplicando un criterio de prudencia.



**CLASE 8.ª**



0H6311877

**e) 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 éstas se encuentran en curso, siempre y cuando 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.

**f) 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.

**g) Corto/largo plazo**

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

**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, con el grupo fiscal nº 240/02.

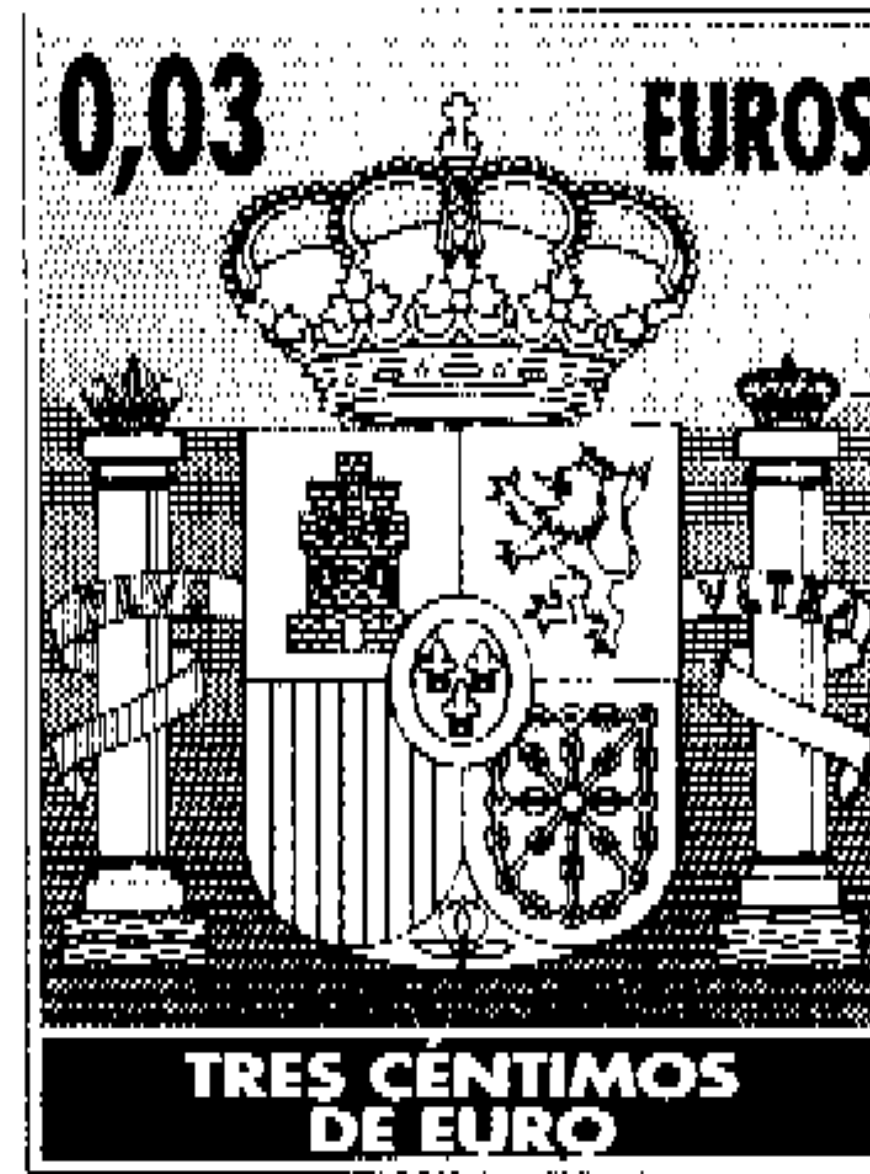
**i) Ingresos y gastos**

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

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.



**CLASE 8.ª**  
S.I.P.F.N.I.



0H6311878

#### *Actividad de promoción*

#### **Reconocimiento de las ventas en promociones**

Hasta el ejercicio 2004 la Sociedad seguía el criterio de registrar como ingreso de su actividad de promoción las ventas efectuadas de pisos, locales comerciales y plazas de aparcamiento por el importe establecido en los contratos correspondientes a aquellos inmuebles que se encontraban en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio, o cuya construcción se encontraba sustancialmente terminada, y a tal efecto se entendía cuando los costes previstos pendientes de terminación de la obra no eran superiores al 20% del presupuesto final de ejecución de la obra. En el ejercicio 2005, con objeto de minimizar la diferencia con el criterio de escrituración exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) la Sociedad ha modificado el criterio de reconocimiento de ingresos para su actividad de promoción de forma que las ventas son reconocidas cuando existe compromiso de venta y se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes, esto es, cuando las promociones se encuentran totalmente terminadas.

El epígrafe de "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto recoge un importe de 73,7 millones de euros en concepto de "Anticipos promociones" correspondientes a los cobros recibidos de clientes por unidades de venta aún no escrituradas y por las que la Sociedad no se ha registrado aún el correspondiente ingreso, mientras el coste incurrido de dichos inmuebles se mantiene como existencias.

#### **Consumos de explotación**

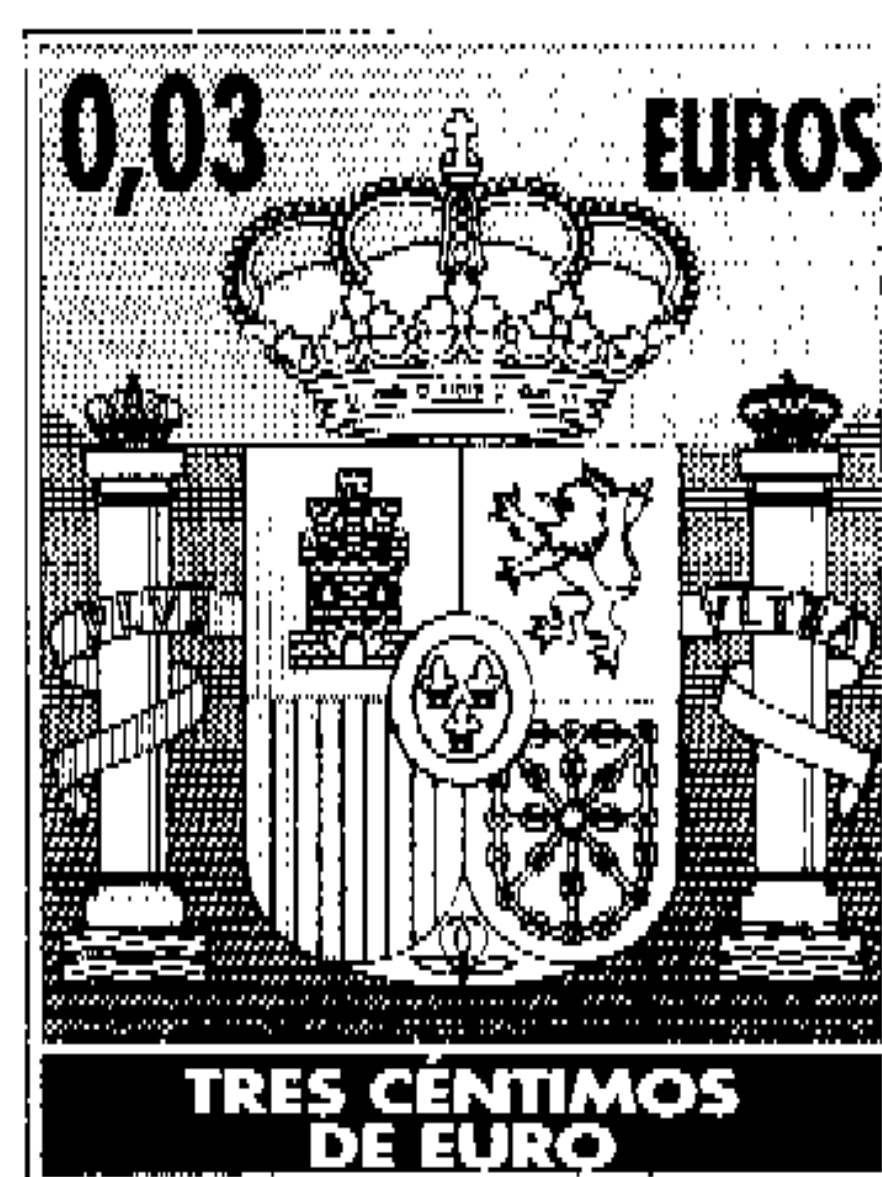
Este epígrafe incluye los costes de ejecución de las obras, así como el coste de los terrenos y solares correspondientes a las ventas del ejercicio.

#### *Actividad de patrimonio*

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.<sup>a</sup>



0H6311879

#### 5. Inmovilizado inmaterial

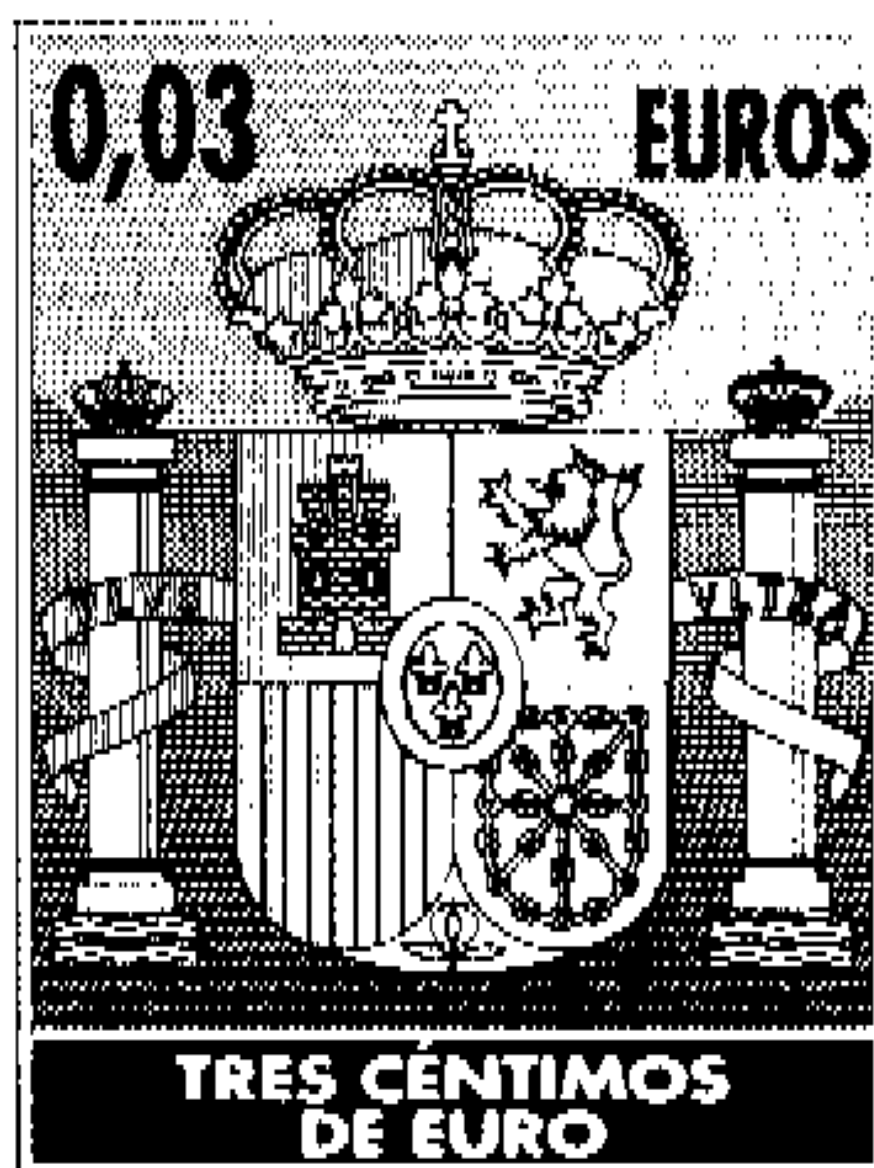
El movimiento habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
<b>Aplicaciones informáticas:</b>				
Coste	3.519	441	(93)	3.867
Amortización acumulada	(2.919)	(332)	93	(3.158)
	<b>600</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>709</b>
<b>Propiedad industrial:</b>				
Coste	1	-	-	1
Amortización acumulada	-	-	-	-
	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Total:</b>				
Coste	3.520	441	(93)	3.868
Amortización acumulada	(2.919)	(332)	93	(3.158)
<b>Total</b>	<b>601</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>710</b>

Las adiciones del ejercicio corresponden, básicamente, a las implantaciones de nuevos programas informáticos.

#### 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:



0H6311880

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

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Aumento (disminución) por trasпасos	Saldo final
<b>Inmuebles para arrendamiento:</b>					
Terreno	444.436	207.195	(1.868)	39.276	689.039
Construcciones	341.176	57.962	(23.969)	47.295	422.464
Amortización acumulada	(61.019)	(8.151)	8.312	649	(60.209)
	280.157	49.811	(15.657)	47.944	362.255
Instalaciones	283.571	87.322	(18.199)	10.677	363.371
Amortización acumulada	(117.626)	(23.973)	8.841	30	(132.728)
	165.945	63.349	(9.358)	10.707	230.643
Inmovilizado en curso	108.670	14.998	-	(97.927)	25.741
Anticipos de inmovilizado	-	-	-	-	-
<b>Total coste</b>	<b>1.177.853</b>	<b>367.477</b>	<b>(44.036)</b>	<b>(679)</b>	<b>1.500.615</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(178.645)</b>	<b>(32.124)</b>	<b>17.153</b>	<b>679</b>	<b>(192.937)</b>
	<b>999.208</b>	<b>335.353</b>	<b>(26.883)</b>	<b>-</b>	<b>1.307.678</b>
<b>Inmuebles para uso propio:</b>					
Terreno	2.205	-	-	-	2.205
Construcciones	2.286	-	-	-	2.286
Amortización acumulada	(873)	(46)	-	-	(919)
	1.413	(46)	-	-	1.367
Instalaciones	4.933	243	-	-	5.176
Amortización acumulada	(3.097)	(316)	-	-	(3.413)
	1.836	(73)	-	-	1.763
<b>Total coste</b>	<b>9.424</b>	<b>243</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.667</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(3.970)</b>	<b>(362)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.332)</b>
	<b>5.454</b>	<b>(119)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.335</b>
<b>Instalaciones técnicas:</b>					
Coste	188	14	(22)	(12)	168
Amortización acumulada	(90)	(33)	20	4	(99)
	98	(19)	(2)	(8)	69
<b>Otras instalaciones, utillaje y mobiliario:</b>					
Coste	915	33	-	12	960
Amortización acumulada	(394)	(88)	-	(4)	(486)
	521	(55)	-	8	474
<b>Otro inmovilizado:</b>					
Coste	1.623	344	(213)	-	1.754
Amortización acumulada	(1.097)	(307)	160	-	(1.244)
	526	37	(53)	-	510
<b>Provisión</b>	<b>(3.505)</b>	<b>(5.857)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9.362)</b>
<b>Total:</b>					
Coste	1.190.003	368.111	(44.271)	(679)	1.513.164
Amortización Acumulada	(184.196)	(32.914)	17.333	679	(199.098)
Provisión	(3.505)	(5.857)	-	-	(9.362)
<b>Total</b>	<b>1.002.302</b>	<b>329.340</b>	<b>(26.938)</b>	<b>-</b>	<b>1.304.704</b>



OH6311881

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

Las adiciones del ejercicio corresponden, básicamente, a los inmuebles adquiridos en el marco de la operación de ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente. La operación ha consistido en la adquisición, por parte de la Sociedad, de siete inmuebles ubicados en Madrid valorados en 352 millones de euros. Cinco de ellos (Paseo de la Castellana, 43, calle Miguel Ángel, 11, calle Sor Ángela de la Cruz, 3, calle Almagro, 40 y calle López de Hoyo, 35) han sido adquiridos mediante compraventa, por un importe total de 178 millones de euros y los dos restantes valorados en 174 millones de euros (calle Recoletos, 37 y calle José Abascal, 56) han sido aportados por Mutua Madrileña Automovilista en el marco de una ampliación de capital, que fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 21 de octubre de 2005 (véase Nota 10).

Asimismo, durante el ejercicio se han efectuado inversiones en rehabilitación de inmuebles y sustitución de elementos por un importe de 27,4 millones de euros.

En el epígrafe de "Retiros" se incluyen las bajas por ventas de inmuebles y por sustitución de elementos producidas durante el ejercicio cuyo valor neto contable es de 23,5 y 3,4 millones de euros, respectivamente.

La superficie (sobre y bajo rasante) de los inmuebles en explotación y proyectos en desarrollo al 31 de diciembre de 2005 es la siguiente:

	Superficie total (m2)		
	En explotación	Proyectos en desarrollo	Total
Barcelona	310.078	41.367	351.445
Madrid	347.427	11.190	358.617
Total Edificios	657.505	52.557	710.062
Resto Locales	24.401	-	24.401
	<b>681.906</b>	<b>52.557</b>	<b>734.463</b>

Al 31 de diciembre de 2005, el inmovilizado en curso corresponde a la rehabilitación integral de un edificio sito en Madrid así como a unos solares que la Sociedad tiene en Barcelona y sobre los que proyecta desarrollar inmuebles de oficinas.

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

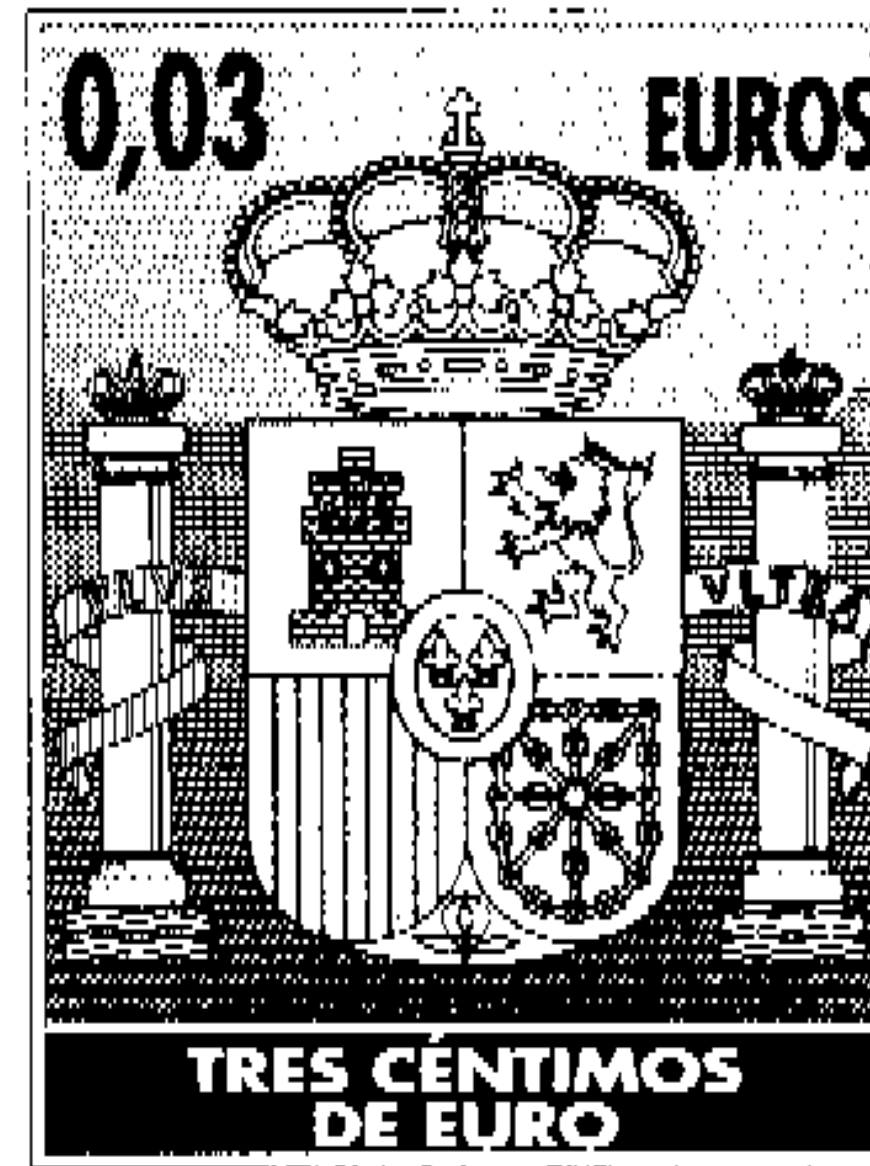
Durante 1992 "la Caixa" aportó unos bienes procedentes de la rama de actividad de dicha entidad relativa al alquiler de locales de negocio. Esta operación se realizó al amparo del régimen especial establecido por la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos 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. A 31 de diciembre de 2005 el valor neto contable de los bienes aportados asciende a 136,4 millones de euros, aproximadamente.

Al 31 diciembre de 2005, se incluyen en el inmovilizado material un total de 25,6 millones de euros de gastos financieros capitalizados.



CLASE 8.<sup>a</sup>

CLASE 8.<sup>a</sup>



0H6311882

Durante el ejercicio 2005, la Sociedad ha dotado una provisión por 5,8 millones de euros para ajustar algunos elementos de inmovilizado a su valor de realización según las tasaciones realizadas, siendo la provisión acumulada de 9,4 millones de euros.

La Sociedad mantiene una disputa con el anterior propietario de un inmueble por importe de 6 millones de euros aproximadamente, por sobrecostes soportados después de la compra, imputables al antiguo propietario.

## 7. Inmovilizado financiero

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

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Participaciones en empresas del Grupo	1.461.166	-	(96.657)	1.364.509
Depósitos y fianzas constituidos	8.560	2.288	(1.075)	9.773
<b>Total</b>	<b>1.469.726</b>	<b>2.288</b>	<b>(97.732)</b>	<b>1.374.282</b>

### Participaciones en empresas del Grupo y asociadas

Los movimientos habidos durante el ejercicio en las participaciones de Grupo y asociadas han sido los siguientes:

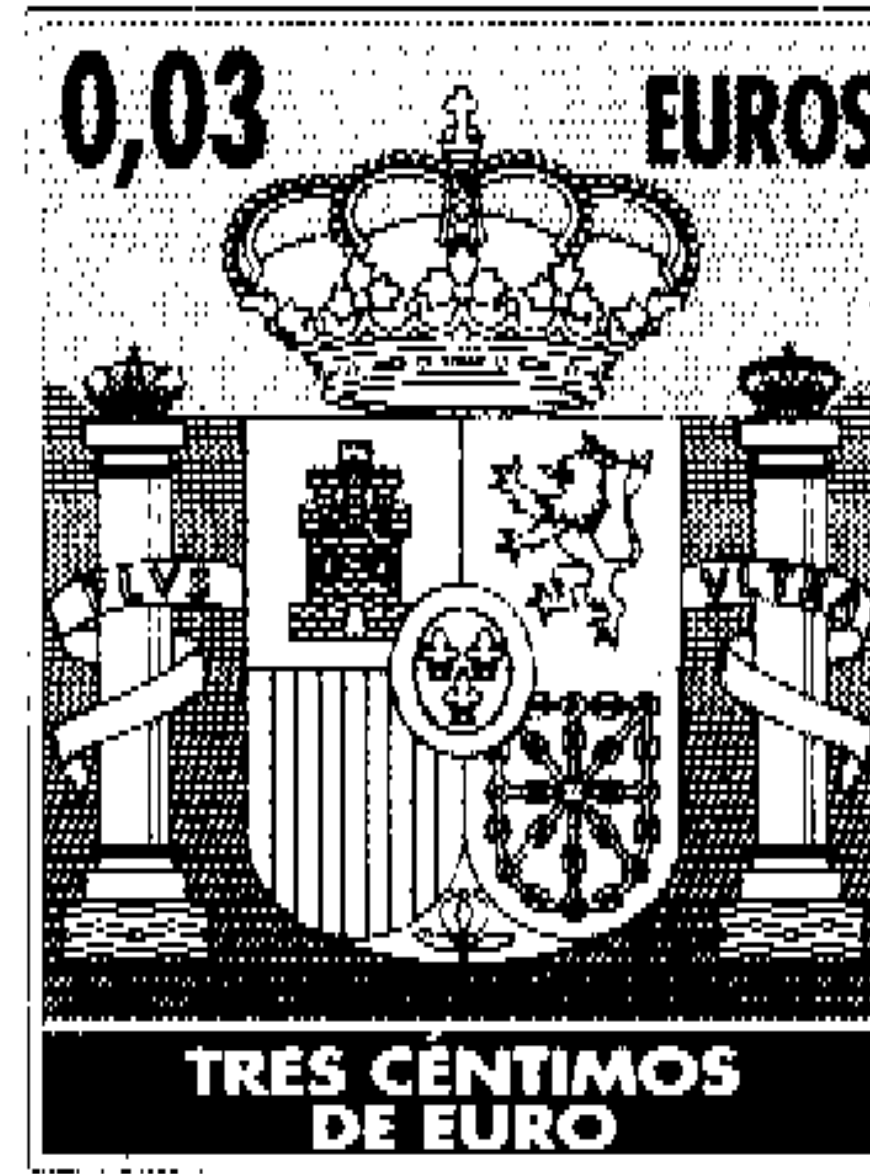
	Miles de euros		
	Saldo inicial	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Torre Marenstrum, S.L.	11.735	-	11.735
Subirats-Coslada- Logística, S.L.	71.971	-	71.971
Diagonal Les Punxes 2002, S.L.	3	-	3
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)	1.377.457	(96.657)	1.280.800
<b>Total</b>	<b>1.461.166</b>	<b>(96.657)</b>	<b>1.364.509</b>

La Sociedad participa a través de SFL, en el resto de sociedades incluidas en dicho grupo.

Con fecha 17 de marzo de 2005 la Sociedad vendió 2.579.505 acciones de SFL a través de una colocación privada a un grupo de inversores institucionales a un precio de 40,5 euros acción, lo que ha supuesto un beneficio de 7,5 millones de euros, dejando la participación del Grupo SFL en 79,37%.

La información relacionada con las empresas del Grupo y Asociadas, al 31 de diciembre de 2005, se detalla a continuación:



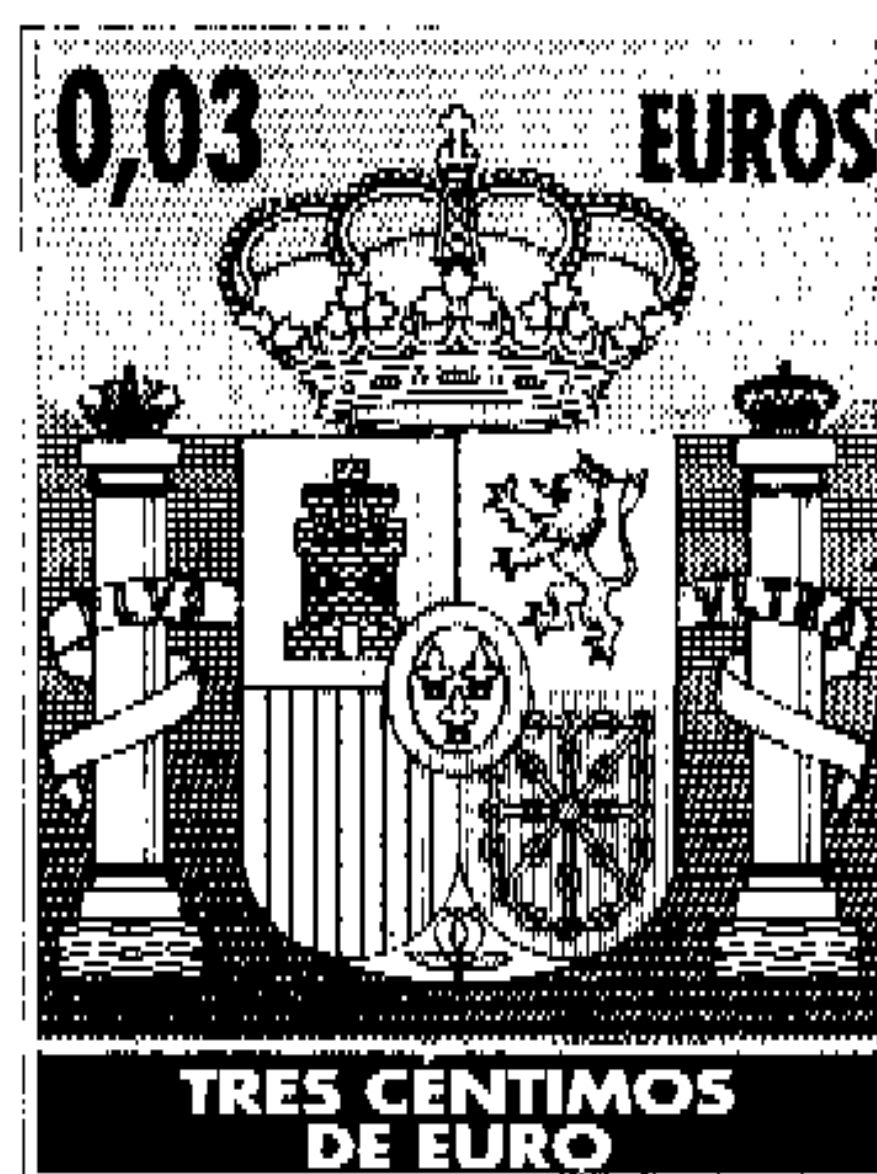


0H6311883

CLASE 8.<sup>a</sup>

INSTRUMENTO DE DEUDA

Sociedad	Miles de Euros									
	Capital	Reservas	Resultado ordinario	Resultado extraordinario	Dividendo percibido por la Sociedad	Participación %			Coste	Provisión
						Directa	Indirecta	Accionista		
Torre Marenstrum, S.A. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	5.334	15.636	(160)	-	-	55%	-		11.735	-
Subirats-Coslada-Logística, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	18.000	54.334	1.392	-	1.716	100%	-		71.971	-
Diagonal Les Punxes 2002, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	3	(1)	(1)	-	-	100%	-		3	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A. 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	86.128	1.217.686	43.803	5.687	70.071	79,37%	-		1.280.800	-
Scgpm, S.A. 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.293	1.691	1.140	176	-	-	100%	SFL	2.987	-
Locaparis, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	153	(325)	1.677	(143)	-	-	100%	Scgpm	437	-
SB1, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	-	-	-	-	100%	SFL	40	-
SB2, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	-	-	-	-	100%	SFL	40	-
SB3, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	-	-	-	-	100%	SFL	40	-
SCI SB3 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	2	-	-	-	-	-	100%	SFL	1	-
SCI Washington 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	94.872	810	13.382	(43)	-	-	66%	SFL	79.789	-
SCI COFIMMO 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.926	1.239	223	-	-	-	100%	SFL	20.111	-
SAS Parholding 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	15.000	133	2.436	1.374	-	-	50%	SFL	18.400	-
SC Pargrin 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	556	2.846	68	(264)	-	-	50%	SAS Parholding	1.067	-
SC Parsherbes 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.169	464	298	(116)	-	-	50%	SAS Parholding	2.287	-
SC Parchamps 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	88	626	(274)	-	-	50%	SAS Parholding	5.882	-
SC Pargal 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	9.120	(6.353)	1.468	(18)	-	-	50%	SAS Parholding	9.147	-
SC Parhaus 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(397)	(1.028)	270	-	-	50%	SAS Parholding	7.608	-



0H6311884

CLASE 8.<sup>a</sup>

INVENTARIO

Sociedad	Miles de Euros									
	Capital	Reservas	Resultado ordinario	Resultado extraordinario	Dividendo percibido por la Sociedad	Participación %			Coste	Provisión
						Directa	Indirecta	Accionista		
<b>SC Parchar</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	20	(561)	(4)	(4)	-	-	50%	SAS Parholding	38	-
<b>SC Parclys</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.775	(439)	814	(280)	-	-	50%	SAS Parholding	6.630	-
<b>SC Parkleb</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	936	740	1.248	(588)	-	-	50%	SAS Parholding	18.955	-
<b>SCI Paul Cézanne</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40.000	72	244	344	-	-	50%	SFL	34.085	-
<b>SCI n°6 rue de Courcellor II</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.196	1.330	(84)	-	-	-	38%	SFL	3.178	-
<b>SAS Iéna</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	4.825	(22)	(652)	-	-	-	25%	SFL	2.044	-
<b>SAS La Défense</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	2.562	(26)	(416)	-	-	-	25%	SFL	1.231	-
<b>SNC Iéna 1</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	3.285	292	1.124	-	-	-	25%	SAS Iéna	3.338	-
<b>SNC Iéna 2</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.463	243	464	-	-	-	25%	SAS Iéna	1.487	-
<b>SNC La Défense</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	2.521	1.054	212	-	-	-	25%	SAS La Défense	2.562	-
<b>SNC Amarante</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	8.245	10.831	(3.900)	-	-	-	15%	SFL	3.583	-
<b>SNC Péridot</b> 114, bis rue Michel Ange 75016 Paris (Francia)	10.491	(4.542)	3.280	-	-	-	15%	SNC Amarante	10.491	-
<b>SNC Lazuli</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	13.396	(6.282)	3.653	-	-	-	15%	SNC Amarante	13.396	-
<b>Grupo Vendôme Rome SCA (1)</b> Paris (Francia)	50.158	-	(2)	-	-	2,44%	-	SFL	1.071	-
<b>SCI Le Courcellor (1)</b> Paris (Francia)	3.230	-	(2)	-	-	19,98%	-	SFL	4.830	(4.179)
<b>SCI Tour Horizon (1)</b> Paris (Francia)	223	-	(2)	-	-	13,53%	-	SFL	312	(312)
<b>SCI Parmentier 2 (2)</b> Paris (Francia)	-	-	-	-	-	74,63%	-	SFL	120	(120)

(1) Sociedad inactiva.

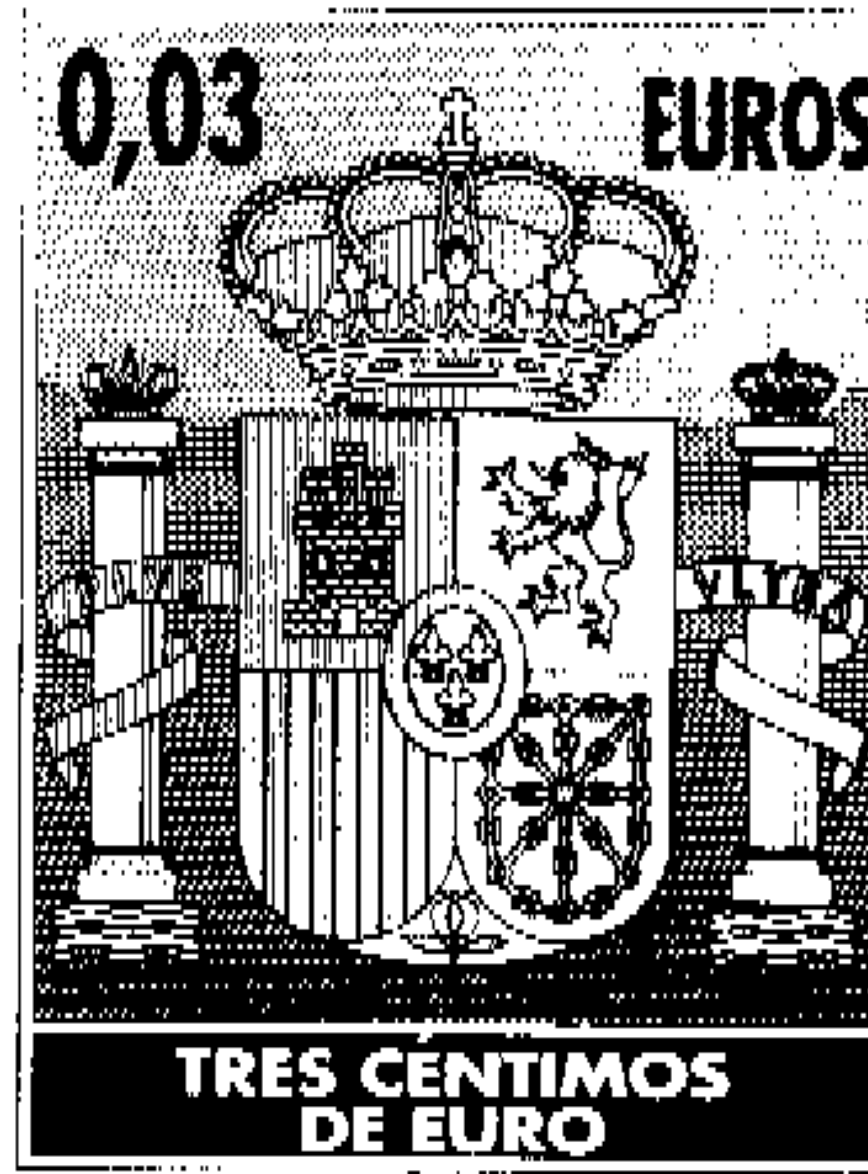
(2) Datos no disponibles.

La sociedad Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) cotiza en el mercado de París.



CLASE 8.<sup>a</sup>

7. 2011



0H6311885

Al 31 de diciembre de 2005, las Sociedades del Grupo y asociadas que han sido auditadas son las siguientes:

Sociedad	Auditor
Inmobiliaria Colonial, S.A.	Deloitte
Torre Marenostrom, S.A.	Deloitte
Subirats-Coslada-Logistica, S.L.	Deloitte
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Deloitte France
Segpim, S.A.	PriceWaterhouseCoopers France
Locaparis, SAS	Mazard & Gerard (Francia)
SB1, SAS	PriceWaterhouseCoopers France
SB2, SAS	PriceWaterhouseCoopers France
SB3, SAS	PriceWaterhouseCoopers France
SAS Parholding	PriceWaterhouseCoopers France
SAS Iéna	PriceWaterhouseCoopers France
SAS La Défense	PriceWaterhouseCoopers France
Grupo Vendôme Rome SCA	BDO Marque&Gendrot

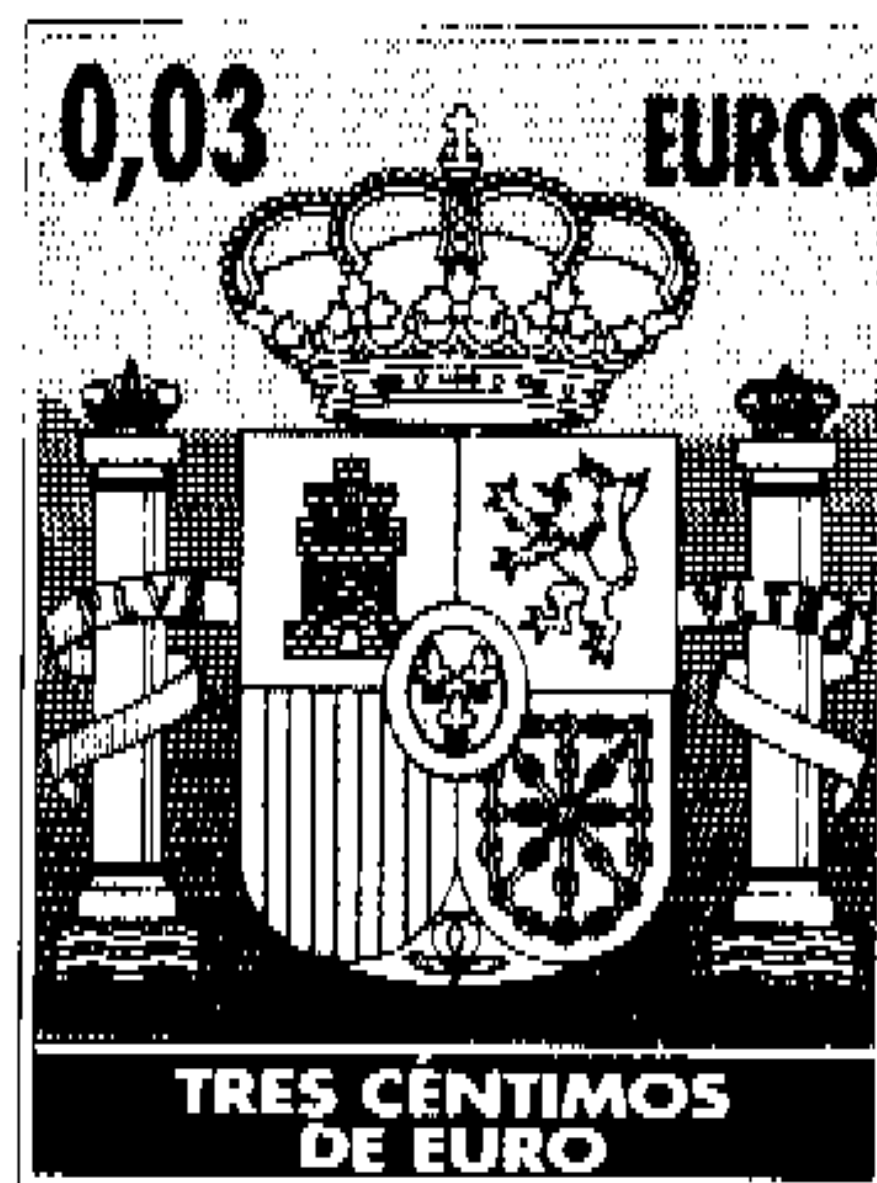
Para el resto de sociedades del Grupo y Asociadas mencionadas en los cuadros anteriores, se han obtenido los estados financieros cerrados al 31 de diciembre de 2005 no auditados.

La totalidad de las empresas del Grupo y Asociadas se dedican a 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, exceptuando las sociedades Segpim, S.A. y Locaparis, SAS que se dedican a la comercialización de inmuebles y a la prestación de servicios.

Al 31 de diciembre de 2005, las sociedades Diagonal Les Punxes 2002, S.L., SB1 SAS, SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 estaban inactivas.

#### 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.



0H6311886

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

Existencias

**8. Existencias**

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

	Miles de Euros					Saldo final
	Saldo inicial	Cambio criterio reconocimiento ingresos (Nota 2-b)	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Terrenos y solares no edificados	315.945	-	66.150	(13.011)	(19.261)	349.823
Promociones en curso	68.274	94.945	66.003	(172)	(89.199)	139.851
Promociones terminadas	16.978	(6.303)	-	(112.170)	108.460	6.965
Anticipos	843	-	-	(843)	-	-
Provisiones	(811)	-	(180)	738	-	(253)
	<b>401.229</b>	<b>88.642</b>	<b>131.973</b>	<b>(125.458)</b>	<b>-</b>	<b>496.386</b>

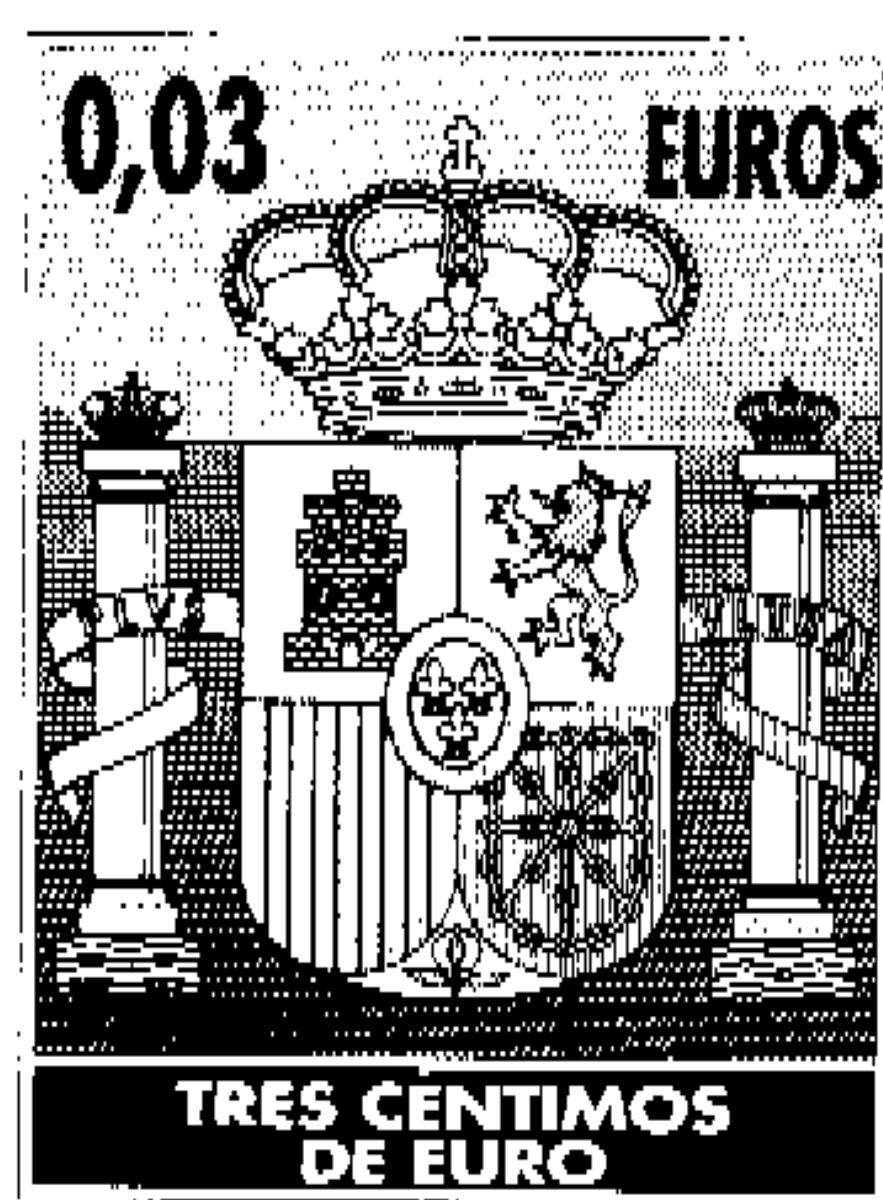
Las operaciones que se incluyen en los movimientos de las cuentas de existencias son:

	Miles de Euros
<b>Adiciones a terrenos y promociones:</b>	
Adquisición de solares	49.356
Urbanización y costes varios	16.794
Ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas,...)	63.449
Costes financieros activados	2.554
<b>Retiros de terrenos y promociones (a precio de coste):</b>	
Bajas por ventas de promociones de pisos y plazas de aparcamiento y locales comerciales	(112.170)
Bajas por ventas de solares	(13.183)

El epígrafe de existencias incluye un remanente de 2,8 millones de euros de gastos financieros capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2005 los compromisos de venta de promociones que aún no se han reconocido como ingreso por no estar las obras terminadas para su entrega, ascienden a un precio de venta de 354 millones de euros.

Las provisiones por 253 miles de euros pretenden adecuar a su valor estimado de realización determinadas unidades de promociones terminadas en ejercicios anteriores y aún no vendidas.



OH6311887

CLASE 8.ª

### 9. Cuentas con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas

El desglose de los saldos con sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

Entidad Financiera	Miles de Euros			
	Cuenta a cobrar	Deudas con Entidades de Crédito		Cuenta a pagar
		Corto plazo	Largo plazo	
"La Caixa"	22	200	93.290	-
Torre Marenostrom, S.L.	30	-	-	-
Subirats-Coslada-Logística, S.L.	6	-	-	6
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>200</b>	<b>93.290</b>	<b>6</b>

Las "Deudas con entidades de crédito" incluyen 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 2005 (véase Nota 11). 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 6 miles de euros derivada de la aplicación del régimen de consolidación fiscal (véase Nota 15).

No se incluye ni el saldo, ni los intereses devengados del préstamo Sindicado en el que participa y actúa como banco agente "la Caixa", puesto que su participación en el mismo es minoritaria.

### 10. Fondos propios

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

	Miles de Euros							
	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva voluntaria	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo entregado a cuenta	Dividendo complementario
Saldos iniciales	168.045	367.405	36.327	114.648	-	104.730	(19.828)	-
Ampliación de capital	11.042	162.534	-	-	-	-	-	-
Cambio criterio reconocimiento ingresos promociones	-	-	-	-	(51.085)	-	-	-
Distribución de beneficios:								
Otras reservas	-	-	-	50.955	-	(50.955)	-	-
Dividendo bruto	-	-	-	-	-	(53.775)	19.828	33.947
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	(22.966)	-
Beneficio del ejercicio	-	-	-	-	-	275.229	-	-
<b>Saldos finales</b>	<b>179.087</b>	<b>529.939</b>	<b>36.327</b>	<b>165.603</b>	<b>(51.085)</b>	<b>275.229</b>	<b>(22.966)</b>	<b>-</b>



0H6311888

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

Con fecha 21 de octubre de 2005, la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. aprobó la ampliación del capital social de la Sociedad en 11.041.434 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.680.478 acciones de 3 euros de valor nominal cada una. La ampliación ha sido suscrita y desembolsada íntegramente por Mutua Madrileña Automovilista, Sociedad de Seguros a Prima Fija, previa renuncia del derecho de suscripción preferente del resto de accionistas y mediante la aportación no dineraria de dos inmuebles ubicados en Madrid (véase Nota 6). Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 27 de octubre de 2005.

En consecuencia, el capital social al 31 de diciembre de 2005 está representado por 59.695.715 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 3 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 15 de septiembre de 2005, la Junta General de Accionistas aprobó el pago de un dividendo a cuenta de 0,41 euros por acción, por importe global de 22,9 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2005 los accionistas con una participación superior al 10% son los siguientes:

Sociedad	Porcentaje de participación
Caixa Holding, S.A.	18,248%
Caixa de Barcelona Seguros de Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros	21,293%
Mutua Madrileña Automovilista, Sociedad de Seguros a prima fija	10,034%

**Reserva legal**

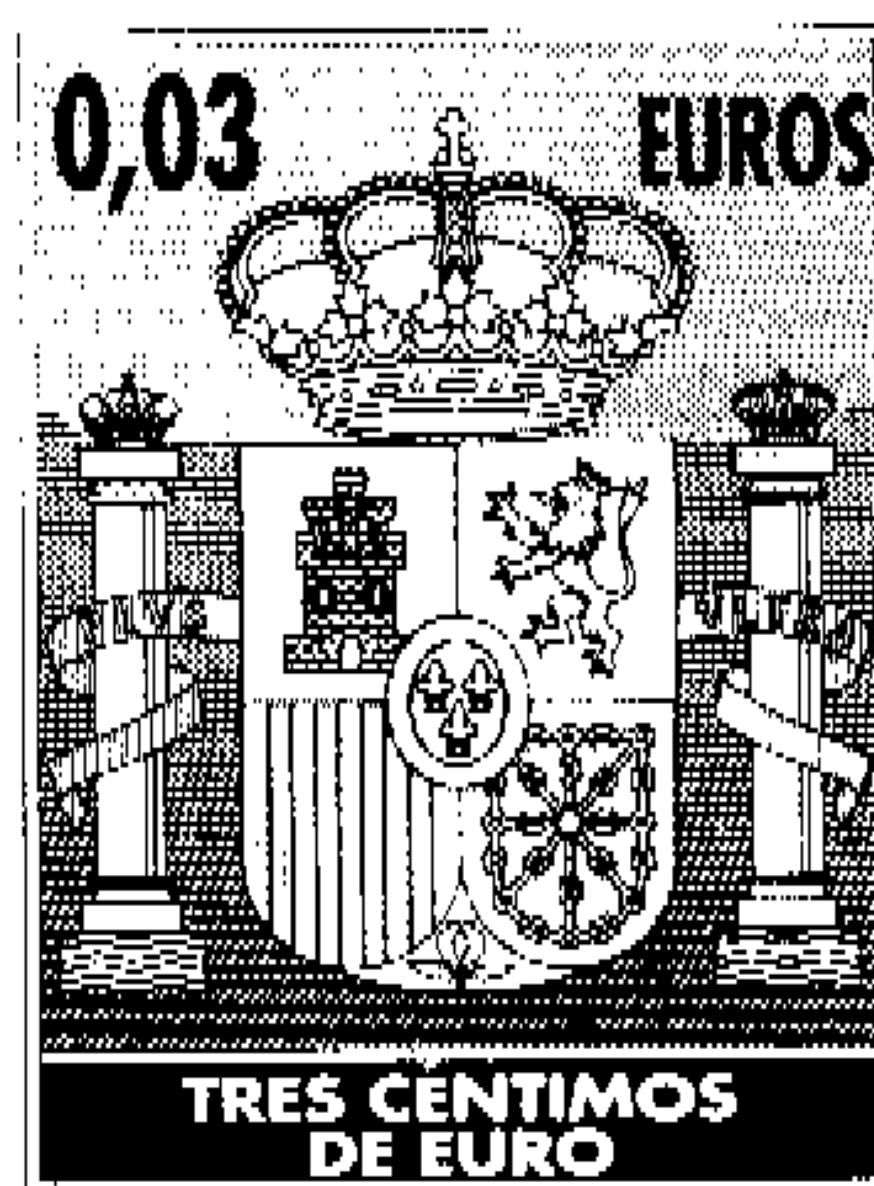
De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

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, 1995 y 2005.

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.



OH6311889

CLASE 8.<sup>a</sup>**Resultados negativos de ejercicios anteriores**

La Sociedad ha modificado su criterio de reconocimiento de ingresos en las ventas de su actividad de promoción, habiendo contabilizado contra "Resultados negativos de ejercicios anteriores" dicho efecto, neto de su impacto fiscal (véase Nota 2-b).

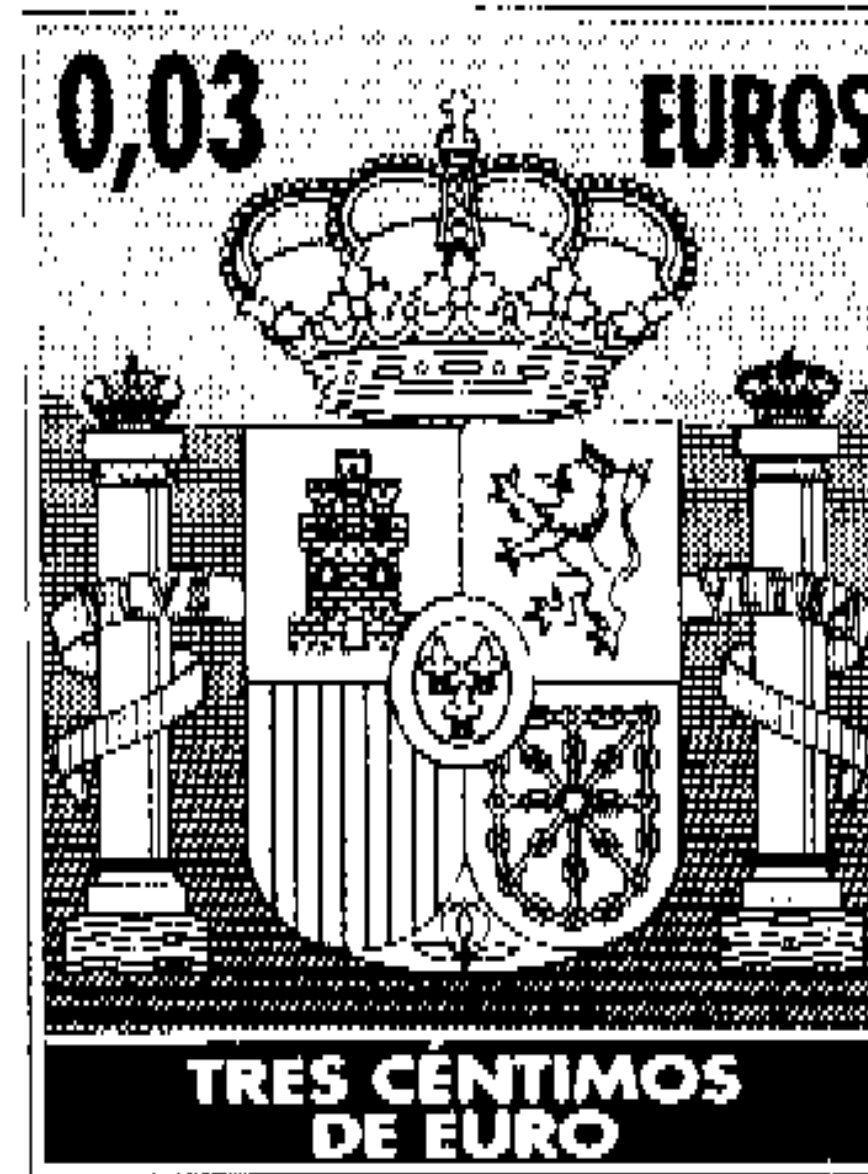
**11. Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 2005 la Sociedad tiene concedidos los préstamos y 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
<b>Largo plazo:</b>			
Entidades Grupo (Nota 9)-			
"la Caixa" hipotecas	30/09/2010	12.020	12.020
"la Caixa" (Póliza)	31/12/2008	150.000	81.270
		<b>162.020</b>	<b>93.290</b>
Otras entidades de crédito-			
Caja Madrid (Hipoteca)	21/11/2013	80.000	80.000
Banco Sabadell (Hipoteca)	01/05/2013	9.845	9.845
Préstamo Sindicado	02/02/2012	1.000.000	1.000.000
Préstamo Sindicado	02/02/2011	500.000	75.000
SCH (Póliza)	13/07/2009	137.000	41.748
Caixa Catalunya (Póliza)	12/12/2008	120.000	119.422
Banco Popular (Póliza)	29/06/2008	10.000	10.000
Deutsche Bank (Póliza)	22/05/2008	50.000	50.000
Barclays Bank (Póliza)	29/03/2008	18.000	18.000
Banco Sabadell (Póliza)	04/02/2008	60.000	58.058
Banesto (Póliza)	31/10/2007	34.000	34.000
Société Générale (Póliza)	29/07/2007	20.000	20.000
SCH (Póliza)	13/01/2007	13.000	8.631
		<b>2.051.845</b>	<b>1.524.704</b>
<b>Corto plazo:</b>			
Entidades Grupo (Nota 9)-			
"la Caixa" comisiones e intereses	-	-	200
		-	<b>200</b>
Otras entidades de crédito-			
BBVA (Póliza)	21/09/2006	225.000	225.000
Banco Sabadell (Hipoteca)	01/05/2006	1.406	1.406
Banco di Roma (Póliza)	20/01/2006	12.000	12.000
Comisiones e intereses			6.878
		<b>238.406</b>	<b>245.284</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0H6311890

El tipo de interés medio devengado durante el ejercicio 2005 por la deuda financiera, ha sido del 3,51%, si bien al incorporar el saneamiento y la periodificación de las comisiones de préstamos y créditos, el tipo final resultante se ha situado en el 3,90%.

A 31 de diciembre de 2005, el detalle de la deuda, por vencimientos es el siguiente:

	Miles de euros							Total
	Corto plazo	Largo plazo					Total	
		Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años		
Préstamos	1.406	55.406	31.406	85.407	29.427	52.219	253.865	255.271
Pólizas	237.000	8.631	28.058	252.440	-	-	289.129	526.129
Sindicado	-	-	-	-	333.333	741.667	1.075.000	1.075.000
<b>Total</b>	<b>238.406</b>	<b>64.037</b>	<b>59.464</b>	<b>337.847</b>	<b>362.760</b>	<b>793.886</b>	<b>1.617.994</b>	<b>1.856.400</b>

#### Préstamo sindicado

Con fecha 2 de febrero de 2005 la Sociedad suscribió un préstamo sindicado sin aseguramiento inicial (modalidad de "club deal"), cuyo banco agente fue "la Caixa" por importe total de 1.500 millones de euros en dos tramos, con las siguientes condiciones:

- Tramo A: límite de 1.000 millones de euros, con disposición obligatoria desde el 22 de febrero de 2005, con un plazo de amortización de 7 y 4 años de carencia, con el siguiente calendario:

Ejercicio	Amortización Millones de Euros
02/02/2010	333,3
02/02/2011	333,3
02/02/2012	333,3

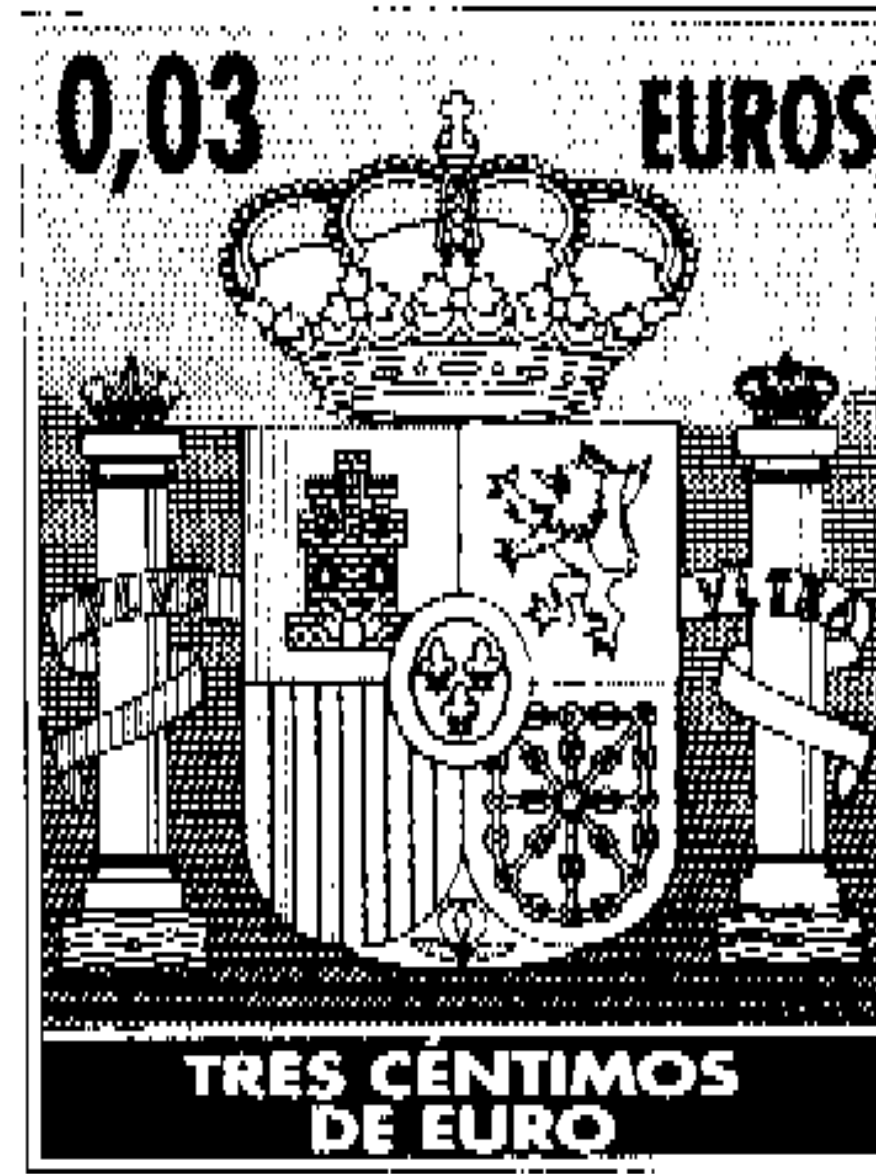
A 31 de diciembre de 2005, dicho tramo se encontraba totalmente dispuesto.

- Tramo B: límite de 500 millones de euros, disponibles desde el día de formalización del crédito sindicado y hasta 30 días antes del vencimiento a 2 de febrero de 2011. La amortización del total del capital dispuesto del tramo B tendrá lugar en un solo pago, en dicho vencimiento. A 31 de diciembre de 2005 dicho tramo B se encuentra dispuesto en 75 millones de euros.

Dicho préstamo sindicado incluye la obligación de cumplir con una serie de ratios financieros y coberturas de tipo de interés. A 31 de diciembre de 2005 la Sociedad cumple con todos los ratios y coberturas acordados con las entidades financieras que suscriben el contrato.

Con el límite de los tramos A y B, la Sociedad amortizó totalmente, con fecha 22 de febrero de 2005, el crédito sindicado otorgado con fecha 19 de diciembre de 2003, por importe de 600 millones de euros así como el préstamo puente, ("Bridge"), otorgado con fecha 14 de junio de 2004, por importe de 1.638 millones de euros, utilizado para la adquisición de la sociedad Société Foncière Lyonnaise.





OH6311891

CLASE 8.<sup>a</sup>**Objetivo de la política de gestión de riesgos**

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

- **Riesgo de tipo de interés:** la Sociedad tiene contratada la mayoría de su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. El Grupo tiene como objetivo mantener un ratio de cobertura de la deuda mínimo del 50%.
- **Riesgo de inflación:** la Sociedad tiene referenciados sus contratos de alquiler a la inflación española. Para asegurar un tipo mínimo la sociedad contrató coberturas de inflación.
- **Riesgo de refinanciación:** la estructura financiera de la Sociedad, con un "loan to value" (deuda financiera sobre el valor de mercado de los activos) a cierre del ejercicio 2005 del 44 %, requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- **Riesgos de contraparte:** la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.

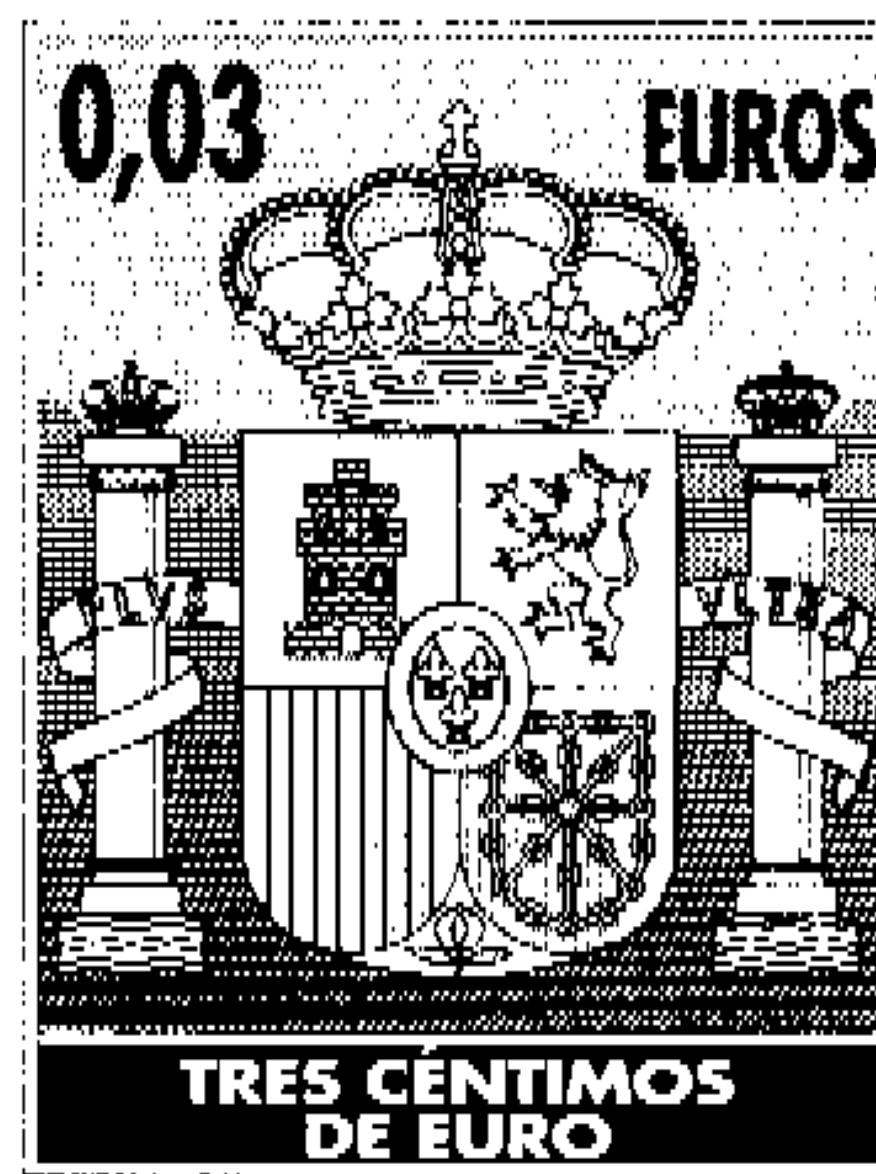
**Instrumentos financieros derivados**

El detalle de los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés y de tipo de inflación contratados por la Sociedad es el siguiente:

Entidad	Cobertura	Miles de Euros		Vencimiento
		Nominal cubierto	Valor de Mercado	
Goldman Sachs	Inflación	65.000	(11.704)	30-10-2011
Deutsche Bank	Tipo de interés	393.750	(24.714)	22-12-2010
Deutsche Bank	Tipo de interés	190.000	(13.477)	30-10-2010
Société Générale	Tipo de interés	75.000	169	09-02-2010
Goldman Sachs	Tipo de interés	150.000	(1.233)	09-02-2010
La Caixa	Tipo de interés	200.000	(456)	15-07-2009
Barclays	Tipo de interés	75.000	(1.727)	15-07-2009
Santander Central Hispano	Tipo de interés	200.000	(925)	15-07-2009
Société Générale	Tipo de interés	50.000	(1.174)	15-07-2009
Goldman Sachs	Tipo de interés	75.000	173	15-07-2009
<b>Total</b>		<b>1.473.750</b>	<b>(55.068)</b>	



CLASE 8.<sup>a</sup>



0H6311892

## 12. Otras deudas

El desglose de este epígrafe por naturaleza al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Administraciones Públicas (Nota 13)	6.092	-
Otras deudas	4.504	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	10.549
Impuesto sobre beneficios diferido	-	11.667
<b>Total</b>	<b>10.596</b>	<b>22.216</b>

Dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales" 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 no terminadas.

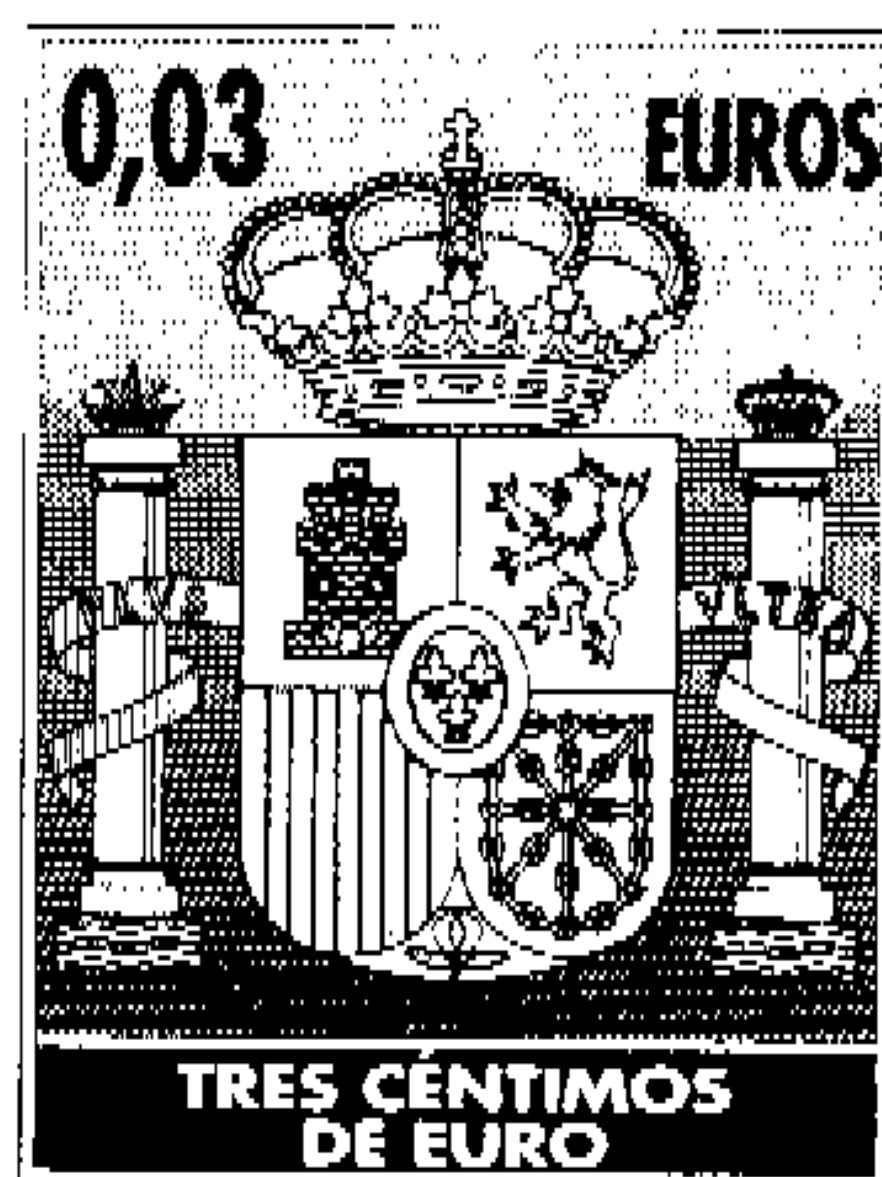
## 13. Situación fiscal

El detalle de los saldos con administraciones públicas a 31 de diciembre de 2005 es, en miles de euros, el siguiente:

	Miles de Euros		
	Saldo deudor	Saldo acreedor	
		Corto plazo	Largo plazo
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	24.101	-	-
Hacienda pública, IVA soportado	9.355	-	-
Impuesto sobre beneficios anticipados	1.034	-	-
Hacienda Pública, acreedor por conceptos fiscales	-	6.000	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	11.667
Organismos Seguridad Social, acreedores	-	92	-
<b>Total</b>	<b>34.490</b>	<b>6.092</b>	<b>11.667</b>

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, incluyéndose, por tanto, las sociedades Subirats-Coslada-Logística, S.L. y Diagonal Les Punxes 2002, S.L.

El gasto por 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.



0H6311893

CLASE 8.<sup>a</sup>

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)			275.229
Impuesto sobre beneficios del ejercicio			49.999
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	-	(20.180)	(20.180)
Cobro dividendo SFL	-	(70.071)	(70.071)
Otras provisiones	650	-	650
Otras diferencias permanentes	19	(166)	(147)
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio-			
Cambio criterio reconocimiento de ingresos	-	(78.593)	(78.593)
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	3.162	-	3.162
Otras diferencias temporales	28	-	28
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>3.859</b>	<b>(169.010)</b>	<b>160.077</b>

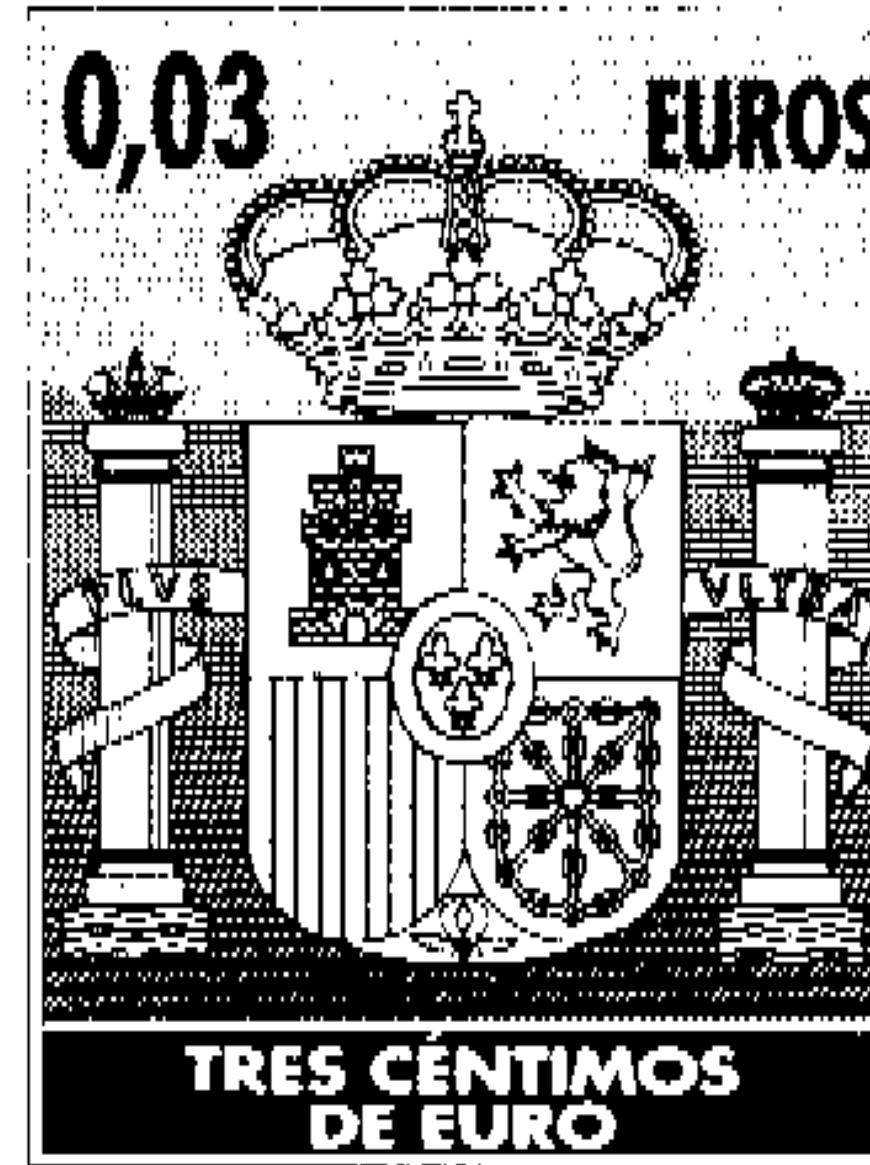
Durante el ejercicio 2005, se ha incluido en el gasto por impuesto de sociedades un ajuste del impuesto del ejercicio 2004 por importe de 37 miles de euros.

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 2005, 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	37	13	-	-
Diferimiento reinversión	33.298	11.654	-	-
Otras provisiones	-	-	2.946	1.031
Insolvencias	-	-	9	3
	<b>33.335</b>	<b>11.667</b>	<b>2.955</b>	<b>1.034</b>



CLASE 8.ª



0H6311894

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

	Miles de Euros
Deducción por reinversión	31.852
Deducción por doble imposición	604

La renta acogida a la deducción por reinversión prevista asciende a 159.259 miles de euros, habiéndose cumplido a 31 de diciembre de 2005 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.

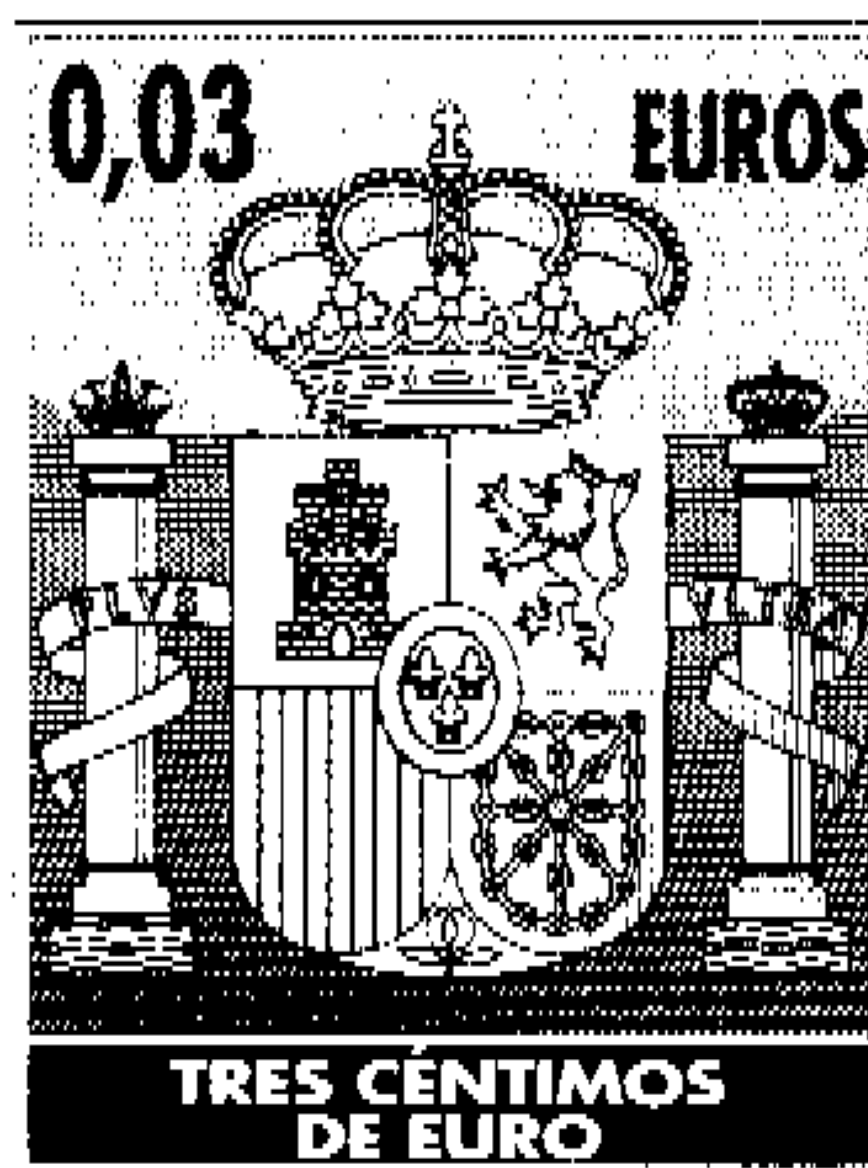
La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

#### **14. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Con fecha 24 de Noviembre de 2004 se firmó un contrato de compraventa de acciones entre Inmobiliaria Colonial y Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (en adelante Prédica) por el que aquella transmitió a Prédica el 9,6% de las acciones de SFL. Dentro del acuerdo de accionistas firmado entre ambas compañías, la Sociedad se compromete a comprar las acciones a Prédica, a requerimiento de ésta, en caso de renuncia al régimen SIIC por parte de SFL, de exclusión de cotización las acciones de SFL del mercado de Paris, o de una profunda reorientación de la actividad de SFL. El precio de la compraventa será el de mercado en el momento de la transmisión.



CLASE 8.ª



0H6311895

## 15. 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	104.834
Ventas correspondientes a promociones	204.098
Ventas correspondientes a terrenos	56.184
	<b>365.118</b>

### Aprovisionamientos

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

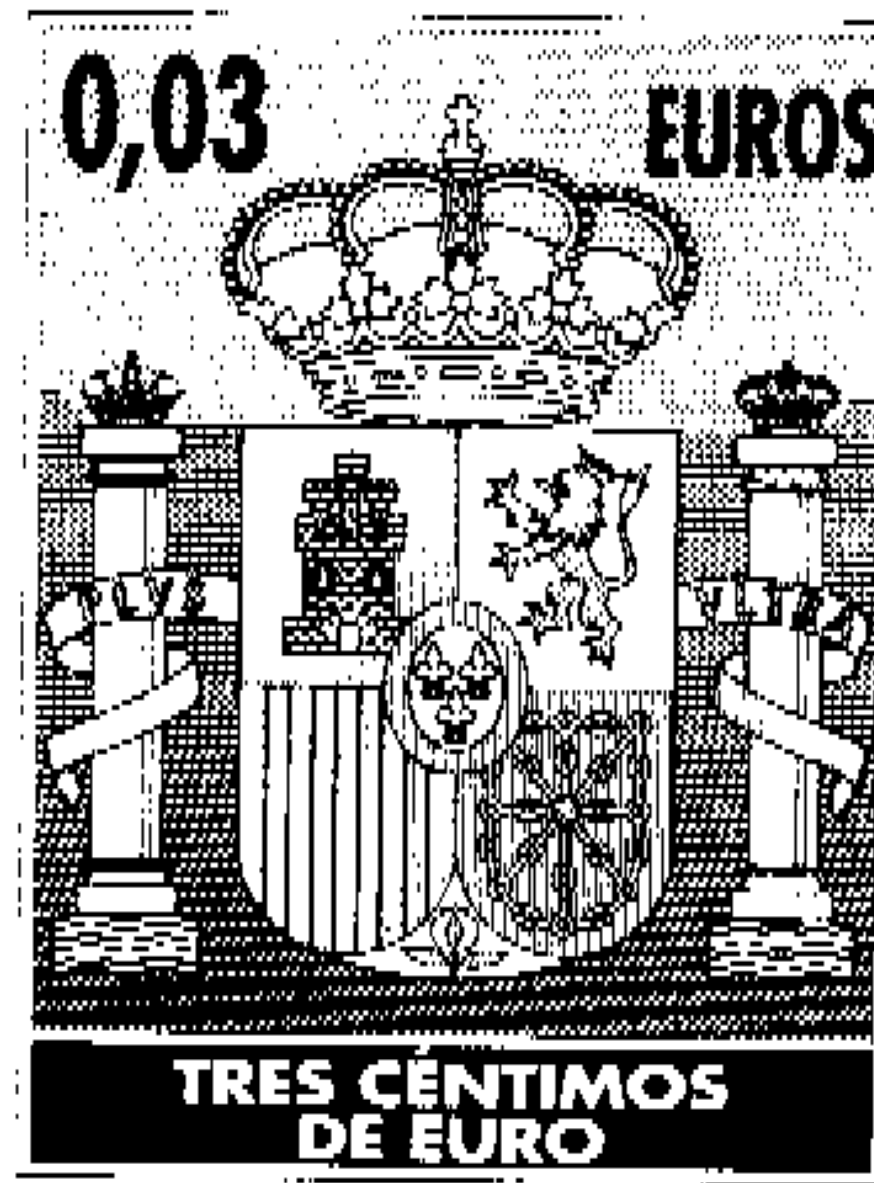
Actividades	Miles de Euros
<b>Consumos de explotación:</b>	
Compras	220.323
Variación de existencias de terrenos y solares no edificados	(33.878)
Otros	652
	<b>187.097</b>

### 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	8.828
Seguridad Social a cargo de la Empresa	1.037
Otros gastos sociales	660
Indemnizaciones	163
	<b>10.688</b>

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, y del personal directivo de la Sociedad. Se ofertaron un total de 420.113 opciones, (de las cuales 60.172 opciones fueron otorgadas a un miembro del consejo de administración) que representan el 0,7038% del capital social, cuya emisión es a partes iguales durante los ejercicios 2002, 2003 y



OH6311896

**CLASE 8.ª**

2004, y con un periodo determinado en cada año para la fijación del precio de ejercicio de la opción. Las opciones pueden 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. A 31 de diciembre de 2005 se han ejercitado 134.158 opciones, que han sido liquidadas por importe de 3,9 millones de euros.

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	9
Jefes administrativos	25
Técnicos titulados	13
Administrativos	72
Comerciales	9
	<b>128</b>

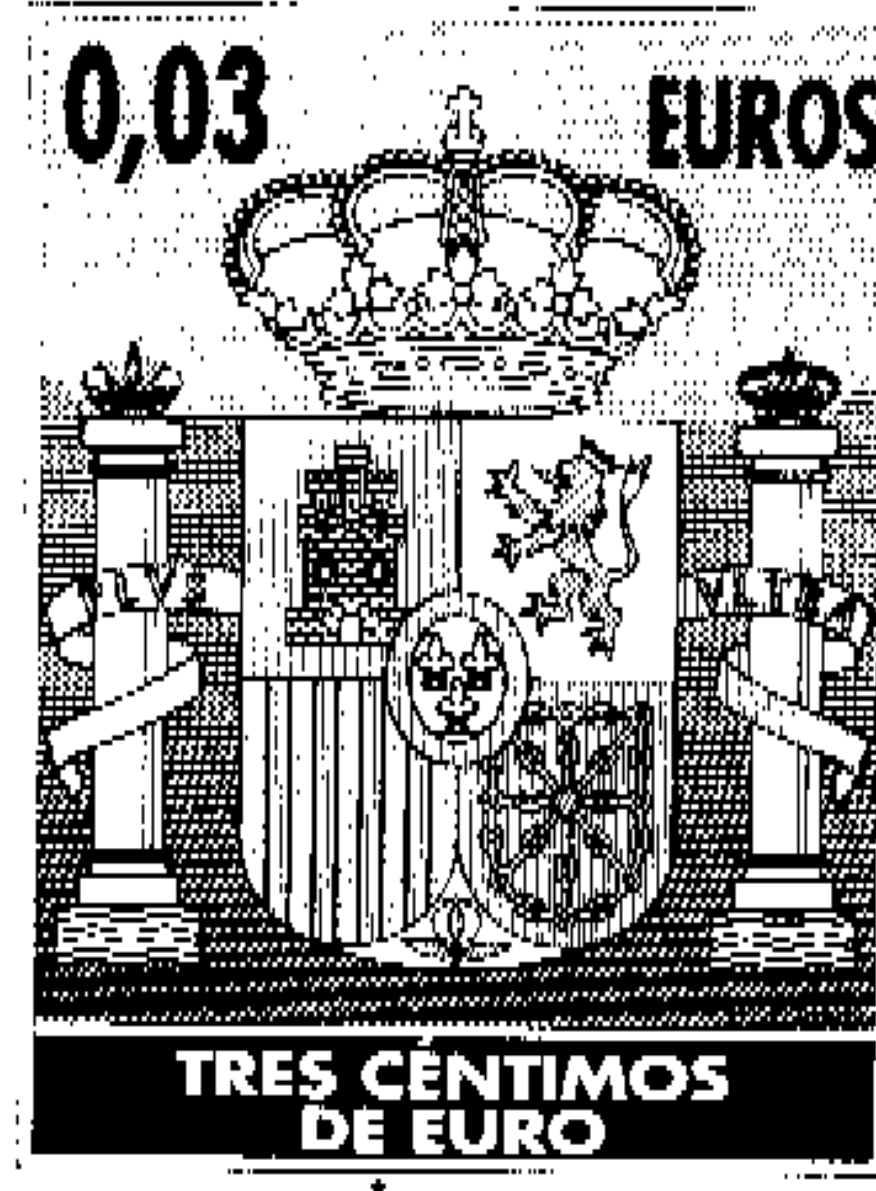
**Variación de las provisiones y pérdidas de créditos incobrables**

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	88
Dotación a la provisión	684
Aplicación a la provisión	(88)
<b>Saldo final de la provisión</b>	<b>684</b>

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	811
Dotación a la provisión	180
Aplicación a la provisión	(738)
<b>Saldo final de la provisión</b>	<b>253</b>



0H6311897

**CLASE 8.<sup>a</sup>****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	30.247
Tributos	6.649
<b>Total</b>	<b>36.896</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, S.L. por un importe de 207 miles de euros relacionados con servicios de auditoría y por un importe de 21 miles de euros relacionados con otros servicios.

**Transacciones con empresas del Grupo y vinculadas al accionista**

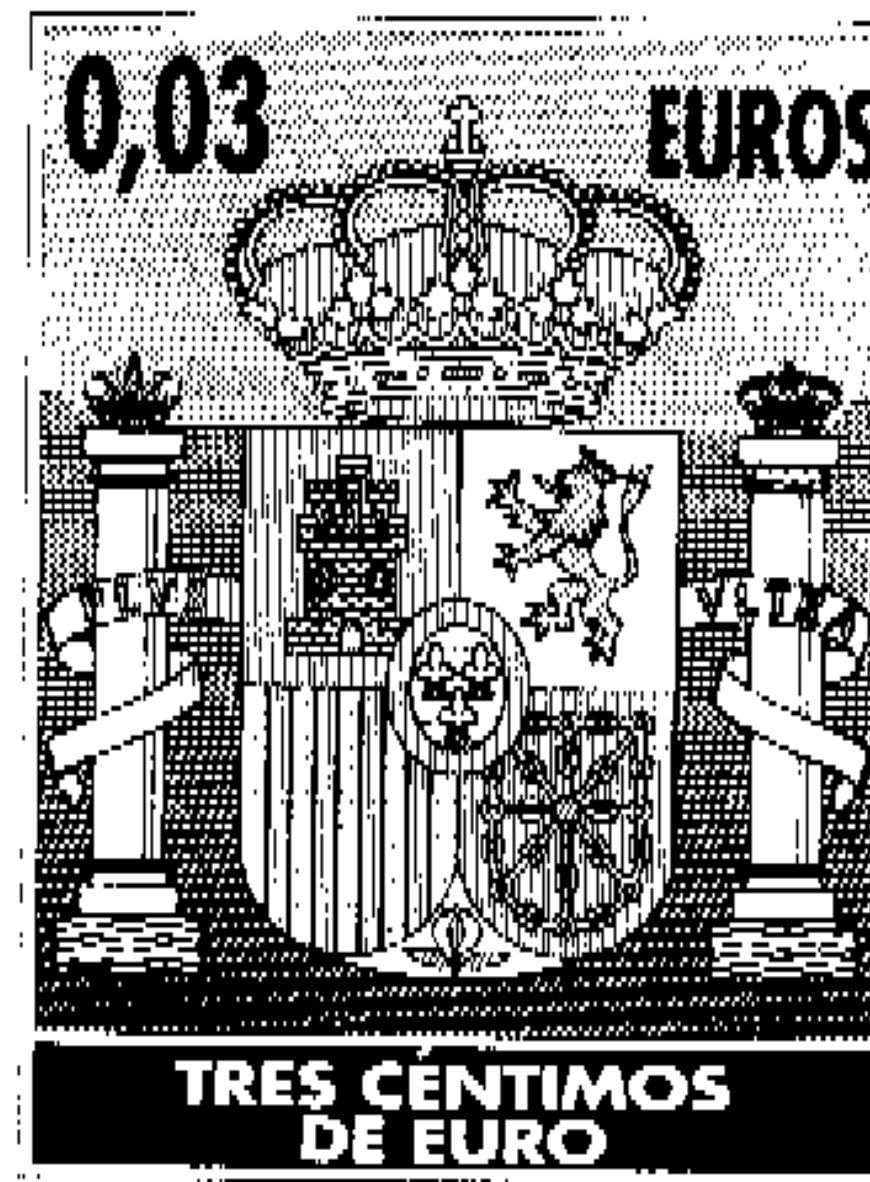
Las transacciones efectuadas con empresas del Grupo durante el ejercicio han sido, en miles de euros:

	Miles de Euros					
	Servicios bancarios recibidos	Adquisición de inmuebles	Aportación no dineraria / inmuebles	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos pagados	Dividendos cobrados
"la Caixa"	8.969	-	-	6.300	-	-
Subirats- Coslada Logística, S.L.	-	-	-	-	-	1.716
Torre Marenostrum, S.L.	-	-	-	308	-	-
Caixa Holding, S.A.	-	-	-	532	11.640	-
Caixa de Barcelona Seguros de Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros	-	-	-	-	15.240	-

La Sociedad mantiene transacciones con sociedades vinculadas a "la Caixa", que son de naturaleza comercial, que no han sido significativas durante el ejercicio 2005 y han sido realizadas a precios de mercado.

**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:



OH6311898

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

ASIMISMO

	Miles de Euros	
	Gastos	Ingresos
Beneficios por ventas correspondientes a inmuebles clasificados como "Inmuebles para su arrendamiento"	-	178.626
Variación de la provisión inmovilizado material (Nota 6)	5.857	-
Beneficios / Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	3.473	7.499
Gastos / Ingresos extraordinarios	620	19
Gastos / Ingresos extraordinarios ejercicios anteriores	33	1.041
	<b>9.983</b>	<b>187.185</b>

Los beneficios por ventas de inmuebles (situados en Barcelona y Madrid) se corresponden con los planes anuales que la Sociedad viene siguiendo desde 1993 en su política ordinaria de renovación del patrimonio e incluye 6.413 miles de euros correspondientes a gastos de comisiones, tributos y honorarios generados por dichas ventas.

El gasto extraordinario procedente del inmovilizado corresponde principalmente a las bajas sustitutivas registradas durante el ejercicio de un inmueble sito en Madrid en el que se ha iniciado una rehabilitación.

Asimismo, el ingreso extraordinario procedente del inmovilizado de importe 7.499 miles de euros, corresponde al beneficio por la venta de 2.579.505 acciones de SFL (véase Nota 7).

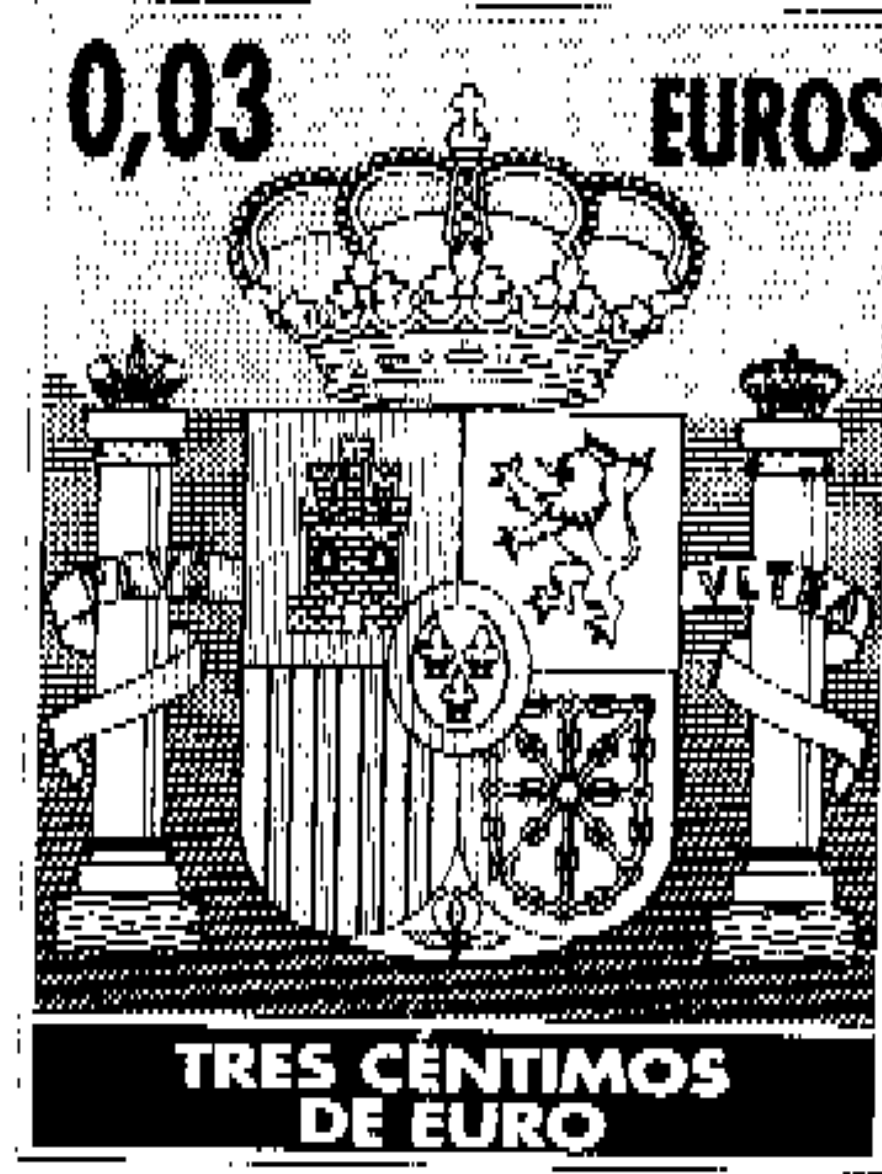
**18. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración**

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 853 miles de euros. Adicionalmente, se han devengado en concepto de dietas y otros gastos, 267 y 703 miles de euros, respectivamente. Asimismo, los miembros del Consejo de Administración han ejercido 20.058 opciones sobre acciones que han sido liquidadas por 572,3 millones de euros.

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.

Durante el ejercicio 2005, los siguientes miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en cumplimiento con el artículo 127 y 200 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, han declarado que han mantenido participaciones en el capital o han ostentado cargos en los consejos de Administración de las sociedades detalladas en el siguiente cuadro, las cuales tienen por objeto social actividades del mismo, análogo o complementario genero de actividad que el desarrollado por Inmobiliaria Colonial, S.A. No se incluyen sociedades patrimoniales propias, que, en cualquier caso, son de insignificante trascendencia en relación al volumen de actividad del Grupo.



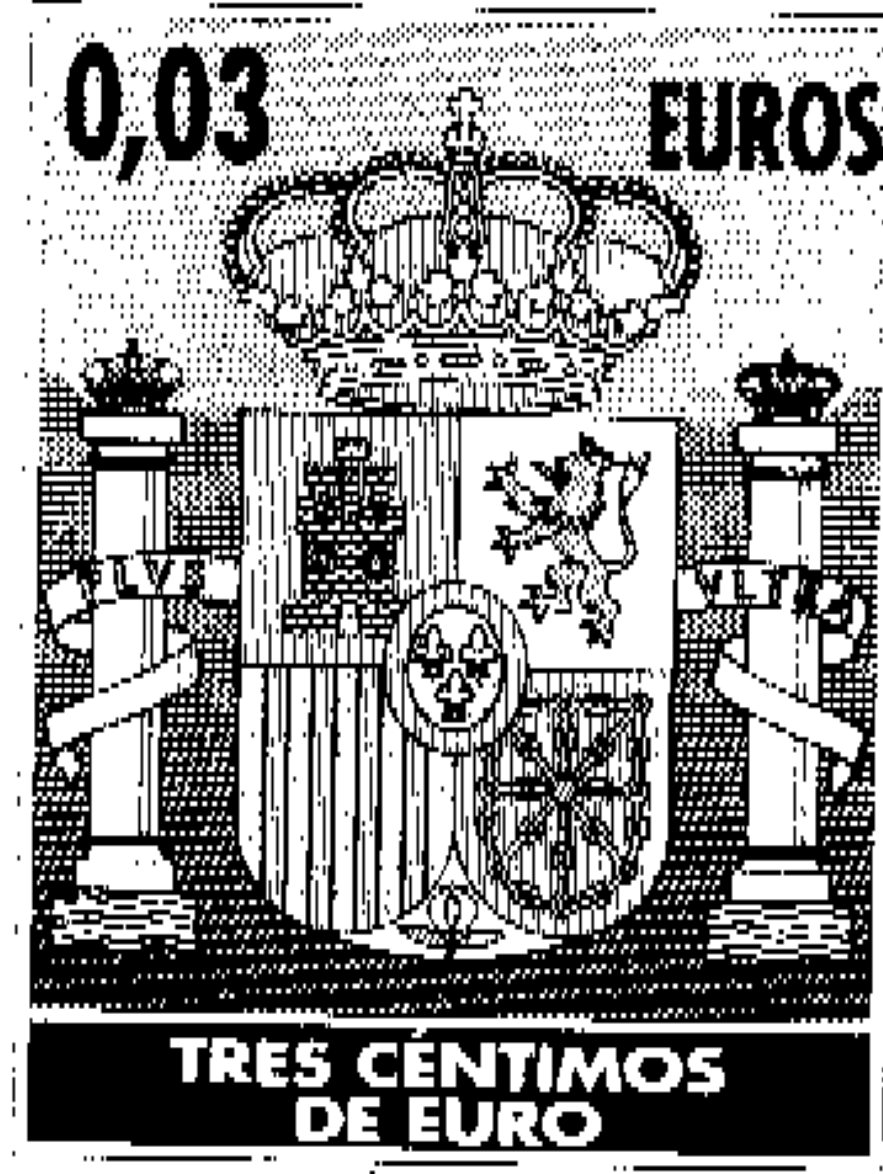


OH6311899

CLASE 8.<sup>a</sup>

Persona	Sociedad	Cargo o funciones	Participación
Sr. D. Juan José Brugera Clavero	Subirats-Coslada-Logística, S.L. Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Administrador Consejero	0,00% 0,00%
Sr. D. Manuel García Biel	Saba Aparcamientos, S.A.	Consejero	0,00%
Sr. D. Jorge Mercader Miró	Abertis Infraestructuras, S.A.	Consejero	0,00%
Sr. D. Miquel Noguer Planas	Abertis Logística, S.A.	Consejero	0,00%
Sr. D. Juan Antonio Samaranch Torrelló	Saba Aparcamientos, S.A.	Consejero	0,00%
Sr. D. José Vilarasau Salat	Saba Aparcamientos, S.A. Abertis Infraestructuras, S.A.	Consejero -	0,00% 0,00%
Sr. D. Miquel Valls i Maseda	Saba Aparcamientos, S.A. Promvias XXI, S.A. Constructora Pirenaica, S.A. Consortio Zona Franca	Consejero Presidente Vocal Consejo Asesor y Vocal Comité Ejecutivo y Pleno	0,00% 0,00% 0,00% 0,00%
Sr. D. Alfonso Cortina de Alcocer	Mutua Madrileña Automovilista Comunidad de bienes	Consejero -	0,00% 60,00%
Sr. D. Jaime Lamo de Espinosa Michels de Champourcin	Mutua Madrileña Automovilista	Consejero	0,00%
Sr. D. Ignacio Garralda Ruiz de Velasco	Mutua Madrileña Automovilista	Vicepresidente 2º	0,00%
Sr. D. José Manuel Basáñez Villaluenga	Grupo Thyssen Krupp, S.A. Abertis Infraestructuras, S.A. Saba Aparcamientos, S.A.	Miembro Consejo Administración -	0,00% 0,00% 0,00%
Sr. D. José Manuel Rosell Lastortras	Civislar, S.A. Congost Plastic, S.A.	Consejero Consejero	66,00% 71,00%
Sr. D. Manuel Raventós Negra	Abertis Infraestructuras, S.A.	-	0,00%

Asimismo, no han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de las sociedades del Grupo, ni han realizado durante el presente ejercicio operaciones con las sociedades del Grupo ajenas al tráfico ordinario de la misma o fuera de condiciones de mercado.



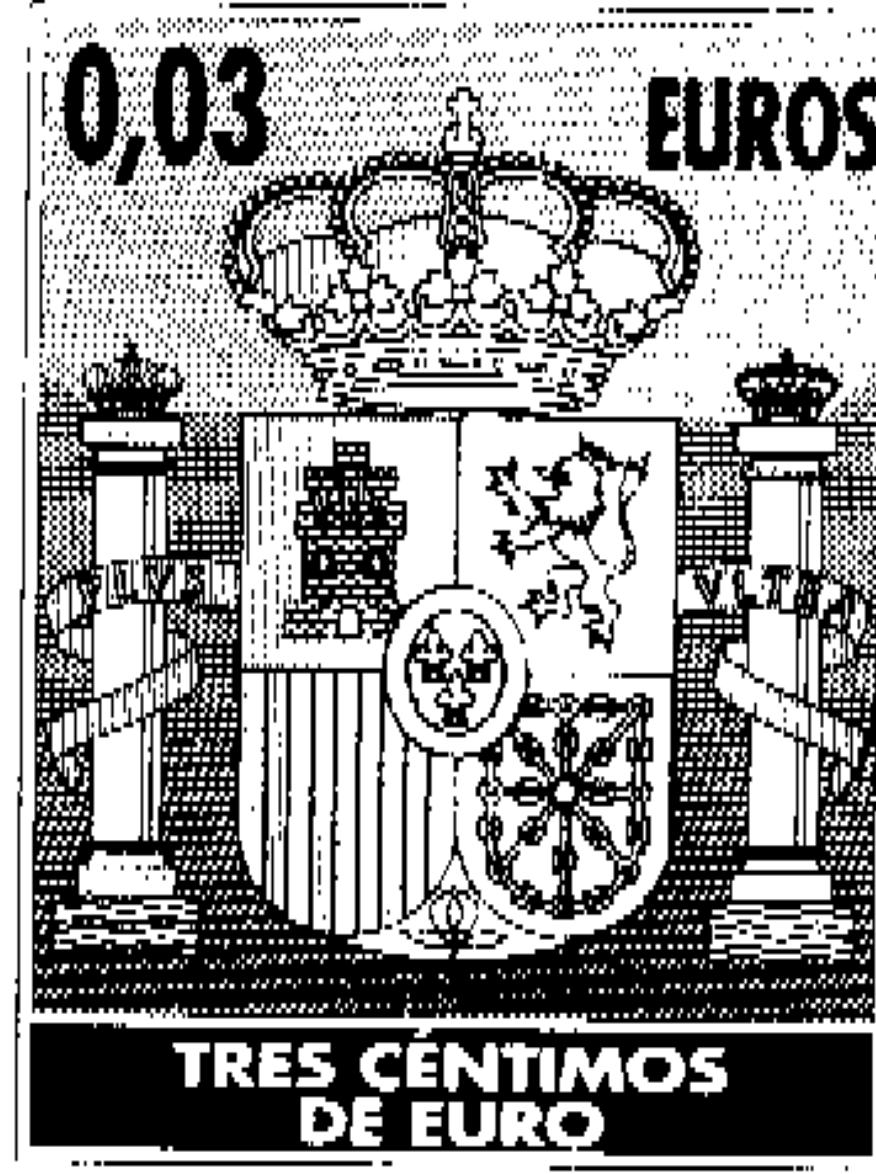
0H6311900

CLASE 8.<sup>a</sup>

17. Cuadros de financiación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005 y 2004

APLICACIONES	Miles Euros		ORÍGENES	Miles Euros	
	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004		Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
Adquisiciones de inmovilizado			Recursos procedentes de las operaciones	125.101	95.361
Inmovilizaciones inmateriales	441	265	Deudas a largo plazo		
Inmovilizaciones materiales	368.111	33.216	Con entidades de crédito del Grupo	81.270	-
Inmovilizaciones financieras	2.288	1.561.324	Otras entidades de crédito	653.957	413.002
			Otras deudas	-	42.376
Resultados negativos ejercicios anteriores	51.085	-	Ampliación de capital	173.576	-
Dividendo a cuenta	22.966	19.828	Traspaso a corto plazo deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	4.919
Dividendo complementario	33.947	30.864	Traspasos de inmovilizado a existencias	-	11.440
			Gastos a distribuir en varios ejercicios	11.858	-
Cancelación o traspaso de deudas a largo plazo			Enajenación de inmovilizado-		
Con entidades de crédito del Grupo	-	65.581	Inmovilizaciones materiales	208.606	78.112
Otras deudas	33.997	-	Inmovilizaciones financieras	105.231	183.260
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	4.184			
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>612.835</b>	<b>1.715.262</b>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>1.359.599</b>	<b>828.470</b>
<b>EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>846.764</b>	<b>-</b>	<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>-</b>	<b>886.792</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.359.599</b>	<b>1.715.262</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.359.599</b>	<b>1.715.262</b>

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Euros			
	2005		2004	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	95.157	-	89.898	-
Deudores	-	132.547	-	2.696
Acreedores	884.019	-	-	967.771
Inversiones financieras temporales	24	-	503	-
Tesorería	638	-	-	643
Ajustes por periodificación	-	527	-	6.083
<b>TOTAL</b>	<b>979.838</b>	<b>133.074</b>	<b>90.401</b>	<b>977.193</b>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>846.764</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>886.792</b>



0H6311901

CLASE 8.<sup>a</sup>

W 117 01

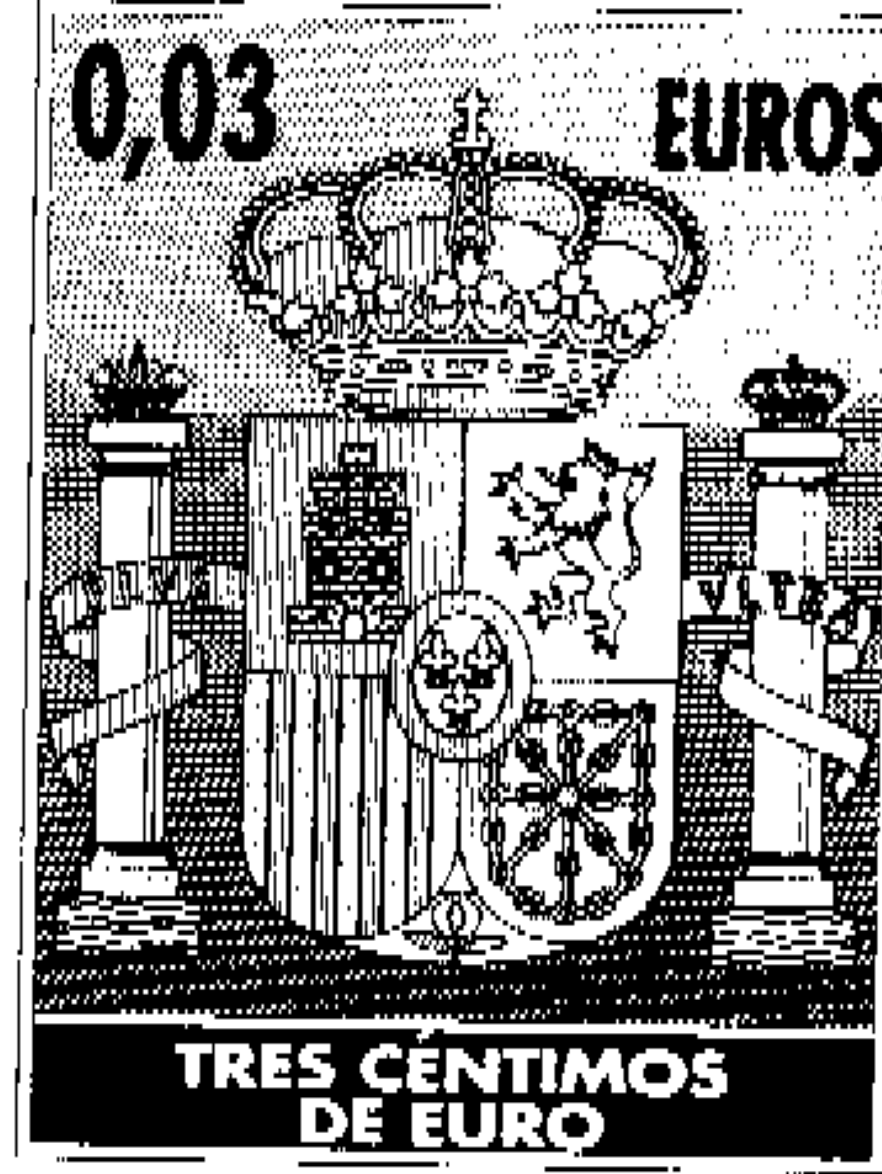
La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de las operaciones es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Resultado contable	275.229	104.730
Más:		
Dotación a las amortizaciones	33.246	31.690
Provisión inmovilizado material	5.857	-
Provisión para riesgos y gastos	-	3
Pérdidas por enajenación de inmovilizado	3.473	918
Menos:		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(64)	(479)
Beneficio por enajenación de inmovilizado	(192.640)	(41.578)
<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>125.101</b>	<b>95.284</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>

0,03 EUROS



0H6311902

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

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2005

### **Evolución de los negocios y situación de la sociedad**

#### ***Entorno macroeconómico***

##### *Economía Mundial*

A finales del 2005 la economía mundial proseguía su expansión a un ritmo relativamente vigoroso. En el último trimestre del año, el crecimiento del PIB aumentó visiblemente en Japón, pero se redujo en Estados Unidos. Los datos más recientes sobre la actividad económica mundial a principios del 2006 sugieren que ésta ha seguido siendo bastante dinámica y que es probable que se produzca una cierta reactivación en Estados Unidos. Las presiones inflacionistas han continuado estando bastante bien contenidas en la mayoría de los países.

En conjunto, las perspectivas del entorno exterior, y por consiguiente de la demanda exterior de la zona del euro, siguen siendo positivas.

##### *Zona Euro*

Después de unos ejercicios marcados por un bajo ritmo de actividad, la zona euro ha asistido a un repunte económico en la segunda mitad del ejercicio 2005, hasta acercarse a ritmos de avances próximos al potencial de crecimiento. En este sentido, el PIB de la zona euro aceleró su crecimiento en el cuarto trimestre hasta un 1,7%, que ha permitido situar el crecimiento para el conjunto del ejercicio en el 1,4%.

Las previsiones para el ejercicio 2006 mantienen este escenario favorable de recuperación sólida y sostenida, basado en las positivas expectativas de la demanda esperada, condiciones financieras favorables y beneficios empresariales en buena situación. Los riesgos para el cumplimiento de este escenario son ya conocidos, y se traducen en la volatilidad que presenta el precio del petróleo como la amenaza proveniente de los desequilibrios globales por cuenta corriente.

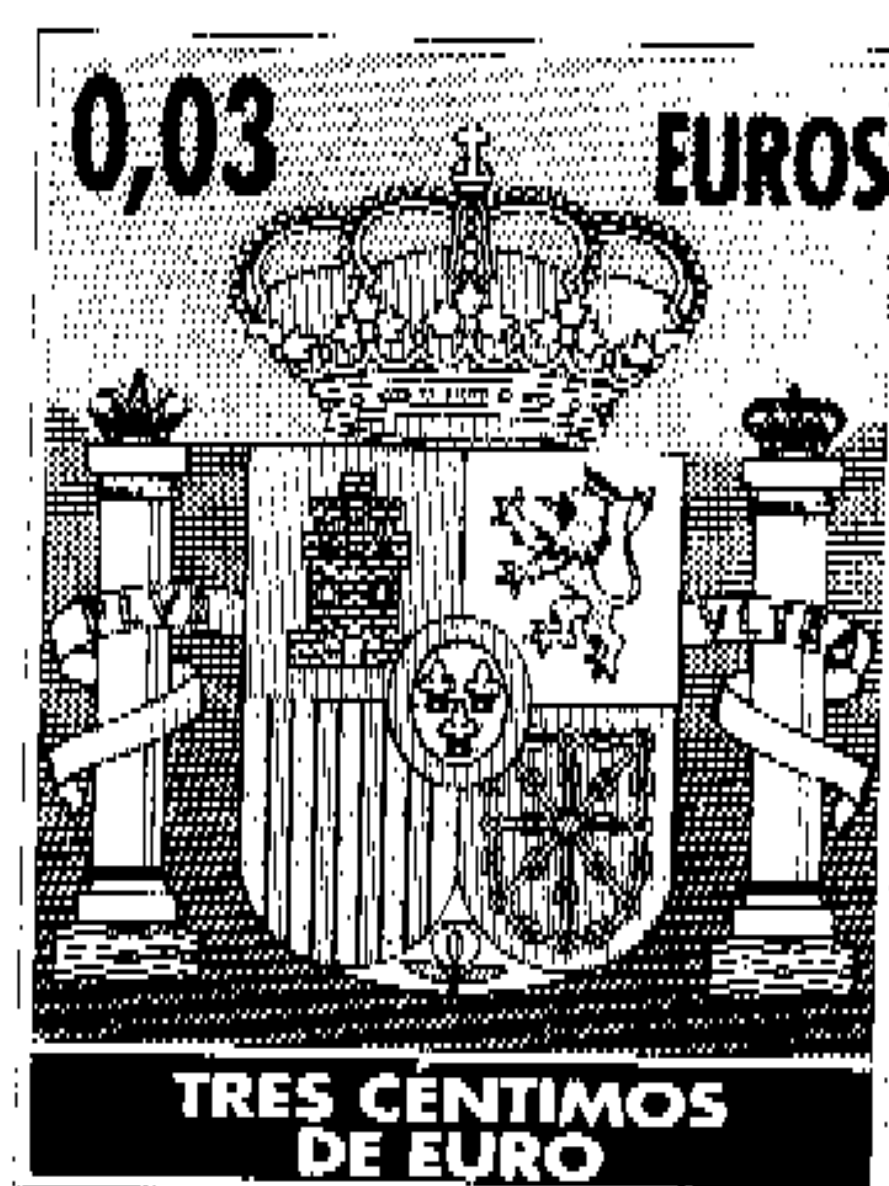
##### *España*

En 2005, la economía española ha registrado un crecimiento del 3,4%, superior al 3,1% registrado en el año 2004, dato que supera con creces el registrado en el 2005 por los países de la zona euro, cuyo crecimiento del PIB se ha situado, en promedio, alrededor del 1,4%

La aceleración del PIB español se explica por el mayor dinamismo de la demanda nacional, mientras que el sector exterior tuvo una aportación negativa al crecimiento. El gasto interno se apoyó en un crecimiento elevado del consumo privado (4,3%) y en un repunte de la inversión, que fue más acusado en los bienes de equipo (con un aumento del 9,5%), sin olvidar al sector de la construcción, que ha seguido manteniendo su empuje hasta



CLASE 8.<sup>a</sup>



0H6311903

crecer a un ritmo del 6% anual. El empleo, que creció un 3,2% en el conjunto de 2005, mantuvo el dinamismo de los últimos años.

En la otra cara de la moneda, la escalada de los precios, que resta competitividad, el crecimiento del déficit exterior y el excesivo protagonismo del sector de la construcción como uno de los motores de la actividad, suscitan incertidumbres sobre las posibilidades de que este modelo de crecimiento pueda mantenerse en el futuro.

En este sentido, ante el escenario previsto de alzas progresivas y moderadas de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, la hipótesis más probable es la de una desaceleración gradual del ritmo expansivo de la demanda nacional y la mejora de los desequilibrios actuales.

#### *Situación del mercado*

##### *Mercado de alquiler*

##### *Madrid y Barcelona*

La favorable evolución de la economía española antes descrita ha tenido su reflejo en el comportamiento positivo de los mercados de oficinas de Madrid y Barcelona en el transcurso del ejercicio 2005 confirmando la tendencia a la recuperación apuntada a finales del ejercicio anterior.

La demanda de oficinas del mercado de Madrid ha seguido mostrándose robusta, con una cifra de absorción que ha vuelto a superar los 700.000 m<sup>2</sup>, reduciéndose la tasa de desocupación promedio del 9,3% al 9,0%. El mejor comportamiento lo han vuelto a registrar las zonas céntricas de negocio, con tasas de vacío inferiores al 5% y un aumento de las rentas máximas para las oficinas prime del 6%, hasta alcanzar los 327 €/m<sup>2</sup>/año. Para el ejercicio 2006 se espera que continúe la tendencia positiva de las rentas, considerando las favorables perspectivas de crecimiento de la economía española y la limitada nueva oferta de oficinas que tiene prevista su salida al mercado

El mercado de Barcelona registró un fuerte repunte en la demanda de oficinas, hasta los 400.000 m<sup>2</sup> (+14% respecto a 2004). Al igual que se observa en Madrid, las zonas céntricas son las que registran mejores fundamentales, con desocupaciones inferiores al 2% y repunte de las rentas máximas del 4% hasta los 288 euros/m<sup>2</sup>/año. Cabe destacar que la escasa oferta de calidad disponible en el centro ciudad está favoreciendo la consolidación de las Nuevas Áreas de Negocios, destacando el impulso registrado en el transcurso del año por el distrito 22@.

##### *Mercado residencial*

El mercado residencial en España en el año 2005 ha seguido manteniéndose muy activo, si bien el crecimiento de los precios, del 13,9% en términos anuales, ha experimentado, con carácter general, una moderación respecto a los incrementos, superiores al 17%, registrados en los tres años anteriores.

Pese a esta ralentización, el precio de la vivienda sigue experimentando crecimientos sensiblemente superiores al aumento registrado por el índice de precios al consumo (IPC)

Las causas de esta tendencia creciente y sostenida de los precios no cabe buscarlas en una falta de oferta, puesto que ésta ha sabido adaptarse en los últimos años a las necesidades de la demanda, hasta el punto que en el año 2005 el indicador de viviendas iniciadas se ha situado por encima de las 700.000 unidades anuales.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OH6311904

## Hechos más significativos

### Introducción

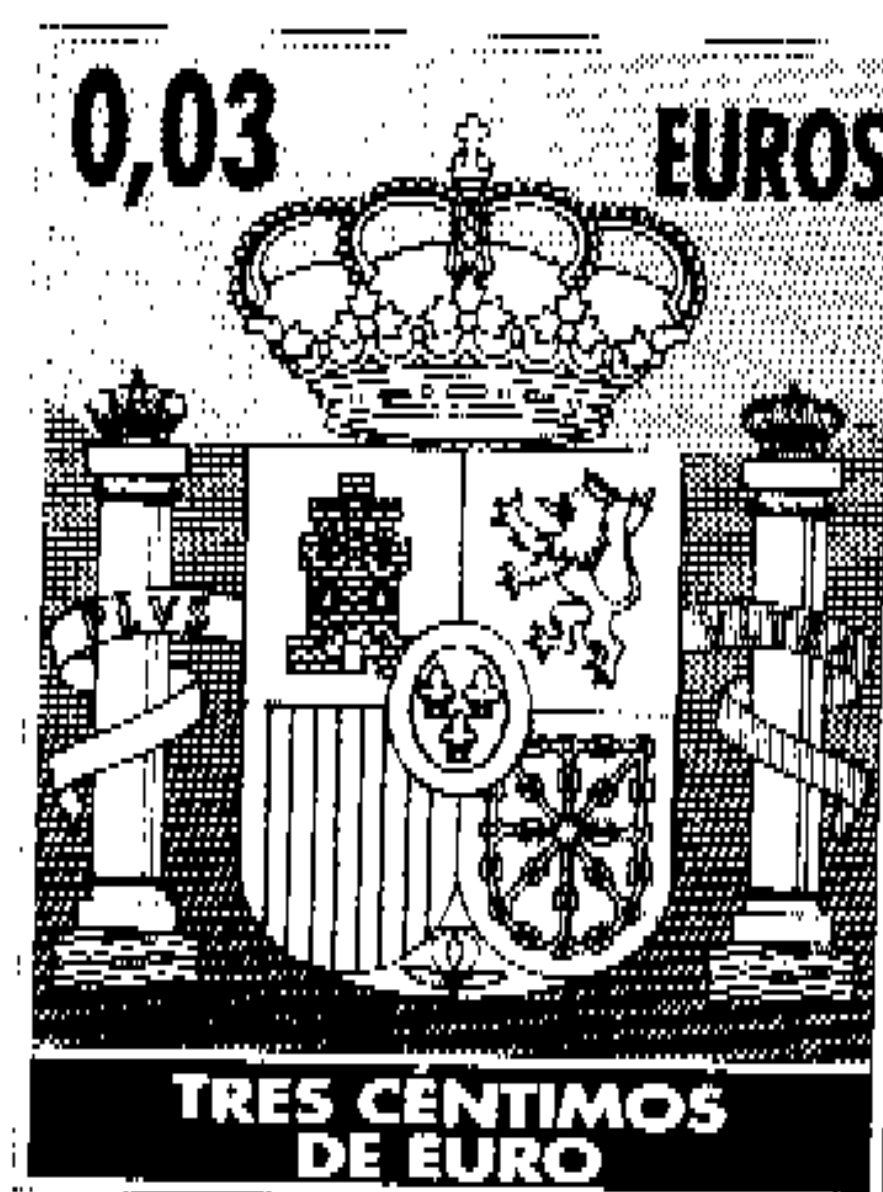
En este contexto macroeconómico y sectorial, los hechos más significativos de Inmobiliaria Colonial, S.A. han sido los siguientes:

- El total de ingresos (incluida la venta de inmuebles) alcanza los 574,1 millones de euros, (+24,0% respecto a 2004). De este importe, 104,8 millones de euros corresponden a los ingresos de alquiler, 260,3 millones de euros provienen de la venta de promociones y suelo y la venta de activos ha contribuido con 208,7 millones de euros.
- El EBITDA (beneficio antes de impuestos, intereses, amortizaciones y provisiones) total de la compañía (Incluida la venta de inmuebles) crece un 62,9%, alcanzando los 370,9 millones de euros, incremento que ha venido determinado por los siguientes factores:
  - Negocio de Alquiler: crecimiento del EBITDA del 5,2 % (83,2 millones de euros), gracias al aumento de los ingresos por rentas (104,8 millones de euros, +4 %).
  - Margen por venta de activos por 178,6 millones de euros; las ventas han alcanzado los 208,7 millones de euros, cifra superior en un 20,6% a la tasación de los inmuebles vendidos efectuada a diciembre de 2004.
  - Negocio de promociones: el EBITDA alcanza los 120 millones de euros, frente a los 118,5 millones de euros del año anterior.
  - Los gastos generales de estructura han sido de 11 millones de euros.
- Una vez descontadas las amortizaciones y provisiones, la compañía alcanza un EBIT (incluida la venta de inmuebles) de 331,8 millones de euros, superior en un 70,2% al del año anterior.
- El resultado financiero neto alcanza los -11 millones de euros; de este importe, 2,9 millones de euros corresponden a la activación de gastos financieros que disminuyen un 51,1% respecto al año anterior, y -13,9 millones de euros al gasto financiero neto, que se incrementa un 76,9% respecto al año 2004. Dicha variación ha venido determinada por los siguientes factores:
  - Disminución de la deuda financiera neta, que a diciembre de 2005 se ha situado en 1.863,5 millones de euros, frente a los 2.068 millones de euros del año anterior.
  - Mayor nivel de ingresos derivados de participaciones financieras, debido principalmente al cobro del dividendo generado por la participación de SFL.
- El resultado después de impuestos asciende a 275,2 millones de euros, con un aumento del 162,8% respecto al ejercicio anterior. La tasa impositiva se ve reducida del 26,4 % al 15,4%, por el efecto del tratamiento fiscal de las plusvalías por la venta de activos fijos.



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

401111111



0H6311905

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

#### ***Negocio de Alquiler***

- Los ingresos por alquiler ascienden a 104,8 millones de euros, con un incremento del 4 % respecto al año anterior. El EBITDA de alquiler asciende a 83,2 millones de euros (+5,2%), con una eficiencia, medida en términos de EBITDA sobre ingresos, del 79,4%.
- La superficie en explotación a diciembre de 2005 asciende a 681.906 m<sup>2</sup>, con un porcentaje de ocupación del 98,4% (99,1% en Barcelona y 97,6% en Madrid)
- Durante el año 2005 la división de patrimonio ha revisado/renovado contratos que representan una superficie total de 100.219 m<sup>2</sup> sobre rasante (el 23,2% de la superficie sobre rasante en explotación a diciembre de 2004).

#### ***Negocio de Promociones***

- Las ventas contables de promoción han ascendido a 204,1 millones de euros, un 16% inferiores a las ventas de promociones del ejercicio anterior. La contribución a resultados, sin embargo, se mantiene con un margen de las promociones contabilizadas del 45%.
- Los ingresos por venta de suelo, por su parte, han ascendido a 56,2 millones de euros, con un precio de venta en línea con la valoración de los suelos vendidos efectuada a diciembre de 2004. El margen de la venta de suelo ha sido del 76,5 %.
- Una vez restados los gastos de actividad del área el EBITDA alcanza los 120 millones de euros, (+1,3% vs. 2004).
- El ritmo de venta comercial se ha acelerado significativamente durante el ejercicio 2005, hasta alcanzar un total de 703 viviendas contratadas, con un valor de 257,4 millones de euros , un 53% más que en la venta comercial acumulada a diciembre de 2004.
- Al cierre del ejercicio el saldo de venta comercial pendiente de contabilizar asciende a 354 millones de euros, frente a los 301 millones de euros de diciembre de 2004, cifra ésta ya ajustada bajo la nueva contabilidad NIIFs.
- Al cierre del ejercicio Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que representan 1.457 viviendas, con una superficie edificable aproximada de 150.000 m<sup>2</sup>. En el transcurso del ejercicio se han iniciado nuevas promociones representativas de 451 viviendas y se han entregado 576 viviendas. La inversión en ejecución de obras ha ascendido a 61,1 millones de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0H6311906

### **Evolución previsible**

#### ***Negocio de Alquiler***

Para el ejercicio 2006 se prevé que se consolide la recuperación ya apuntada en 2005 en los principales mercados de oficinas de España, Madrid y Barcelona.

En el caso de Madrid, es de esperar que la demanda continúe mostrándose sólida y sostenida; este hecho, unido a la previsión de entrega de menores proyectos de oficinas para el período 2006 y 2007, permite suponer que Madrid continuará avanzando en la tendencia ya observada en 2005 de descenso de los niveles de desocupación de las zonas céntricas de negocio, combinado con la consolidación y avance de las rentas en las mejores zonas de negocio de la capital, en las cuales Colonial concentra la mayor parte de su actividad.

Es de esperar que Barcelona muestre una evolución similar, si bien el carácter más estable y defensivo del mercado de oficinas en la capital catalana permiten suponer una evolución más moderada que la prevista en Madrid.

Ante este escenario, Colonial estima que, gracias a la actual composición en su cartera de productos, centrada en los edificios de oficinas de calidad en los mercados de París, Madrid y Barcelona, está posicionado de manera muy correcta para beneficiarse de esta recuperación. Por todo ello los objetivos del Grupo se centrarán en:

- ✓ Gestionar activamente la cartera de contratos de arrendamiento, aumentando las rentas promedio así como continuar mejorando los índices de ocupación de nuestra cartera inmobiliaria.
- ✓ Consolidar los proyectos en curso que culminan en los próximos ejercicios.
- ✓ Continuar con la política de rotación de inmuebles maduros y no estratégicos, con el objetivo de aprovechar el buen momento de valoración que viven los activos inmobiliarios en la actualidad
- ✓ Mostrar una actitud atenta y selectiva ante las oportunidades de inversión que, sin duda, van a ir surgiendo en el mercado.

#### ***Negocio de Promociones***

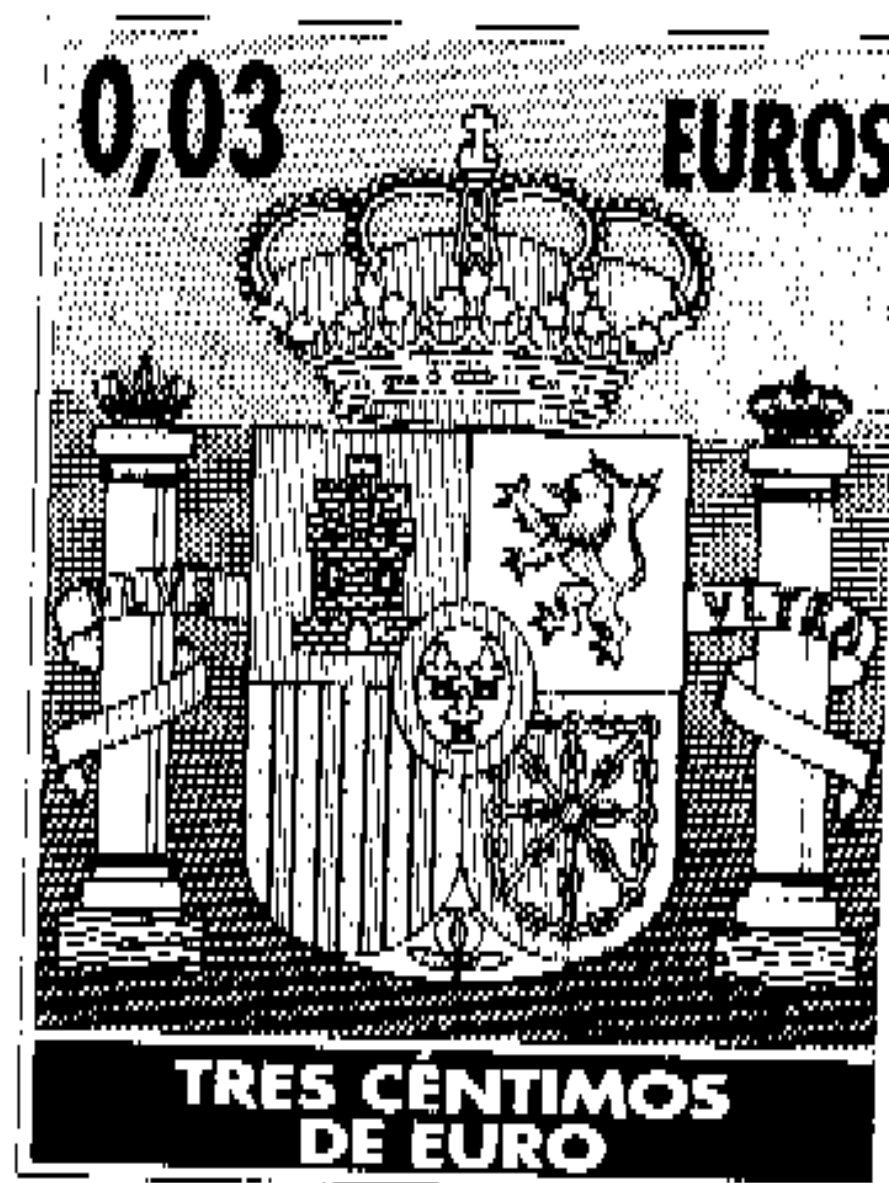
En cuanto al negocio de promoción residencial es previsible que en el transcurso del ejercicio 2006 se siga manteniendo el nivel de confianza suficiente que permita absorber a de manera adecuada la oferta de vivienda, especialmente la destinada a primera residencia, siempre que los tradicionales factores dinamizadores de la demanda, tales como el crecimiento económico, el ritmo de creación de empleo o los tipos de interés, no experimenten modificaciones sustanciales.

No obstante, es de esperar una ralentización en la velocidad de las ventas y el ritmo de crecimiento de los precios, como consecuencia de los altos niveles de precio alcanzados. Por ello es previsible que en el ejercicio 2006 los precios aún continúen creciendo por encima del IPC, si bien a tasas más moderadas





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



0H6311907

Ante esta situación de mercado, la estrategia de Inmobiliaria Colonial, S.A. 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.

#### **Objetivo y políticas de gestión del riesgo financiero**

La política de gestión de riesgos de Colonial se engloba dentro de la política del Grupo, la cual está enfocada a los siguientes aspectos:

- **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo tiene contratada la mayoría de su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. El Grupo tiene como objetivo mantener un ratio de cobertura de la deuda mínima del 50%, situándose dicho ratio a la fecha de cierre del ejercicio en el 76% (77,2% de Colonial). El objetivo del Grupo es asimismo conseguir una reducción de la volatilidad mínima del 50%, objetivo plenamente conseguido, tanto por Colonial como por el Grupo, con la cartera actual de coberturas.
- **La cartera actual de coberturas de Colonial** permite situar el tipo de interés medio para los próximos cuatro años, según las perspectivas actuales de tipo de interés, en un tipo medio del 3.76% (3,99% para el Grupo) y nunca por encima del 4.42% (4,83% para el Grupo), situando el coste financiero resultante en el 3.99% (4,20% para el Grupo).
- **Riesgo de tipo de cambio:** en Colonial no hay actualmente riesgo divisa.
- **Riesgo de inflación:** Colonial tiene referenciados sus contratos de alquiler a la inflación española, motivo por el cual tiene contratado un swap para asegurar un tipo mínimo de inflación.
- **Riesgo de refinanciación:** la estructura financiera de Colonial requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- **Riesgos de contraparte:** Colonial mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.

#### **Investigación y desarrollo**

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

#### **Acciones Propias**

Durante el ejercicio 2005 Inmobiliaria Colonial S.A. no ha adquirido acciones propias. Al 31 de diciembre de 2005 Inmobiliaria Colonial S.A. no posee acciones propias en concepto de autocartera.



0H6311908

CLASE 8.<sup>a</sup>

## 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 2005, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del día 28 de marzo de 2006, se han extendido en el anverso de 40 folios de papel timbrado del Estado de clase 8.<sup>a</sup> números 0H6311870 al 0H6311909, ambos inclusive, el último de los cuales es firmado por los Consejeros.

Barcelona, 28 de marzo de 2006

Fdo.: ~~D. Alfonso Cortina de Alcocer~~

Fdo.: ~~D. Ricardo Fornesa Ribó~~

Fdo.: ~~D. Juan Antonio Santaranch Torelló~~

Fdo.: ~~D. José Manuel Basáñez Vilalluenga~~

No firma por no asistir. Fdo. El Secretario

Fdo.: ~~D. Juan José Brugera Clavero~~

Fdo.: ~~D. Javier de Godó Muntañola~~

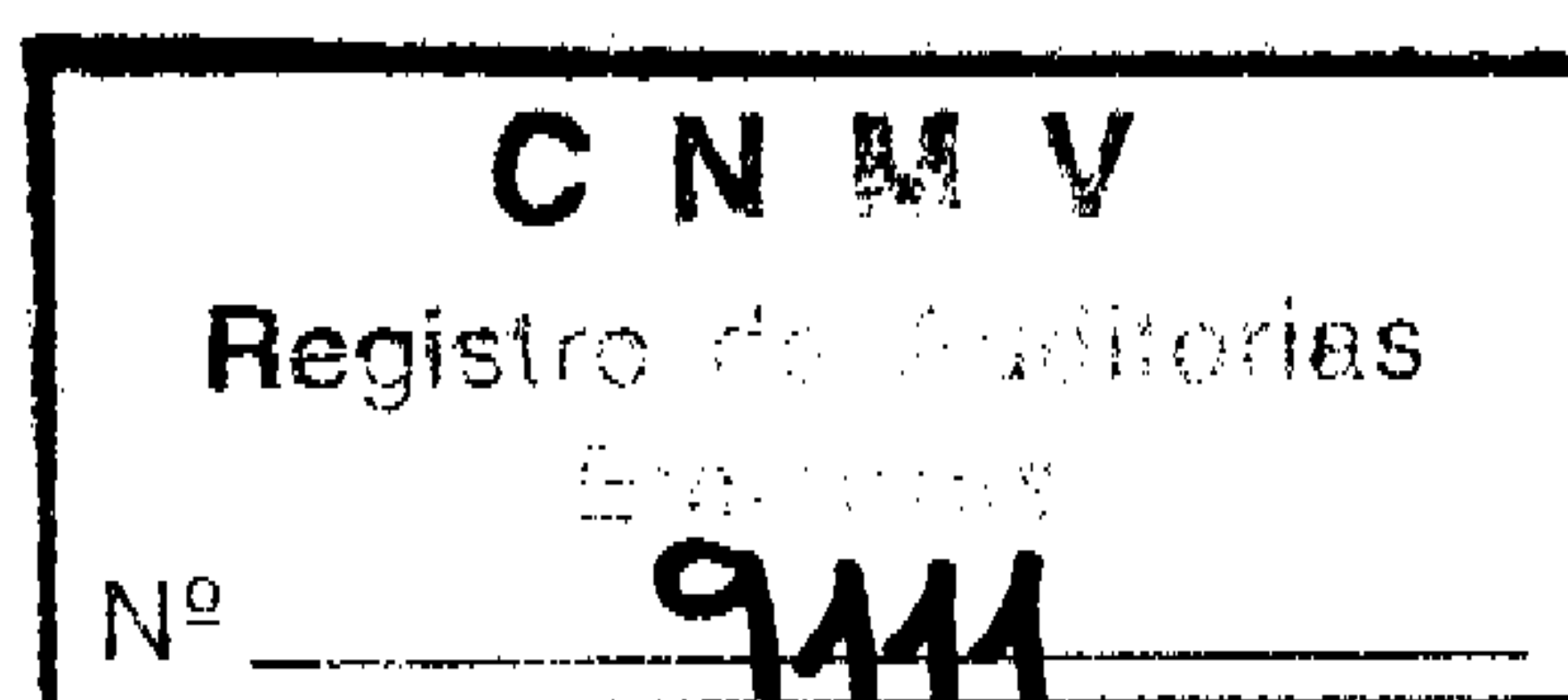
Fdo.: ~~D. Marel García Biel~~

Fdo.: ~~D. Ignacio Garralda Ruiz de Velasco~~

<b>C N M V</b>
Registro de Emisores
Nº <u>9111</u>

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

Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2005,  
elaboradas conforme a las Normas  
Internacionales de Información  
Financiera, junto con el Informe de  
Auditoría



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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 2005 y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas 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 normas de auditoría generalmente aceptadas en España, 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. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 son las primeras que el Grupo prepara aplicando las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2004 que fueron formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, detallándose en la nota 4 de la memoria de cuentas anuales consolidada adjunta las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2004 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2004 del Grupo. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Con fecha 19 de marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante 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 concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. 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 Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

  
Rafael Abella

29 de marzo de 2006

COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

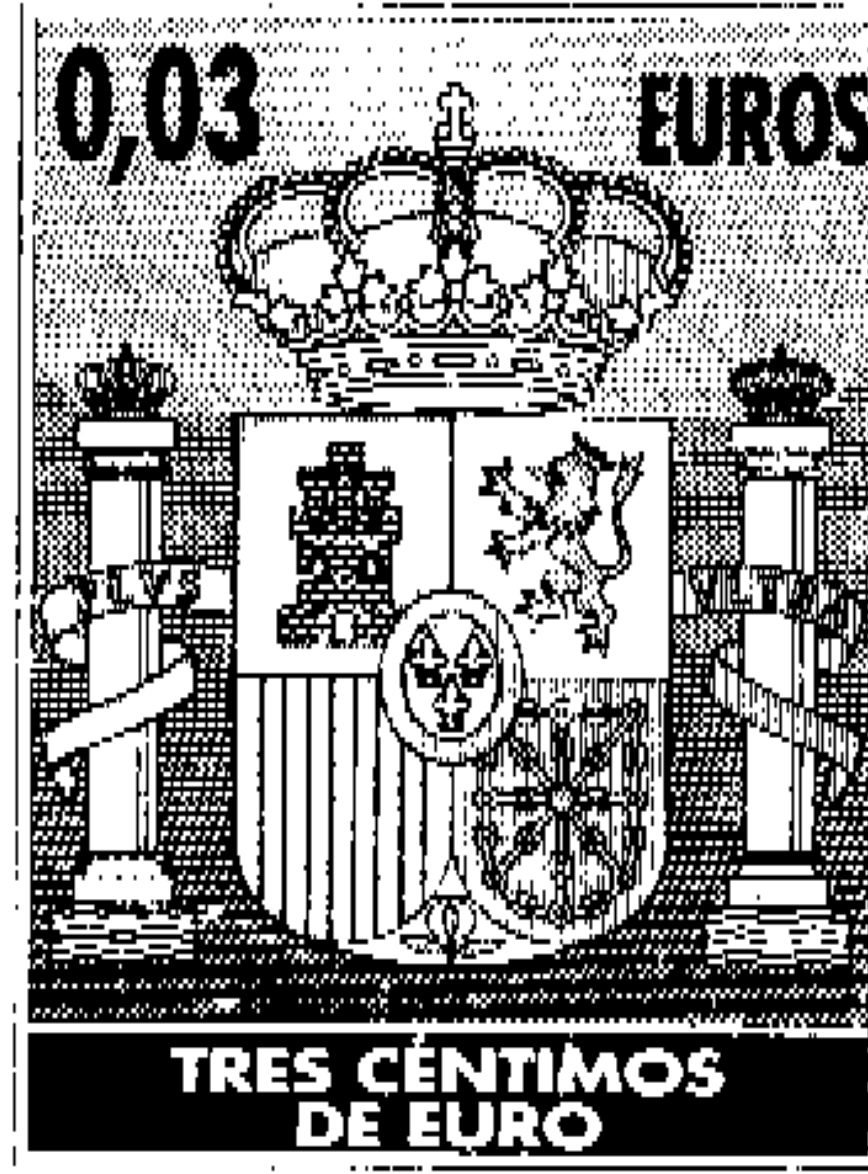
Membre exercent:  
**DELOITTE, S.L.**

Any **2006** Núm. **CC004089**  
IMPORT COL·LEGIAL: **67 €**

.....  
Aquest informe està subjecte a  
la taxa aplicable establerta a la  
Llei 44/2002 de 22 de novembre.  
.....



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



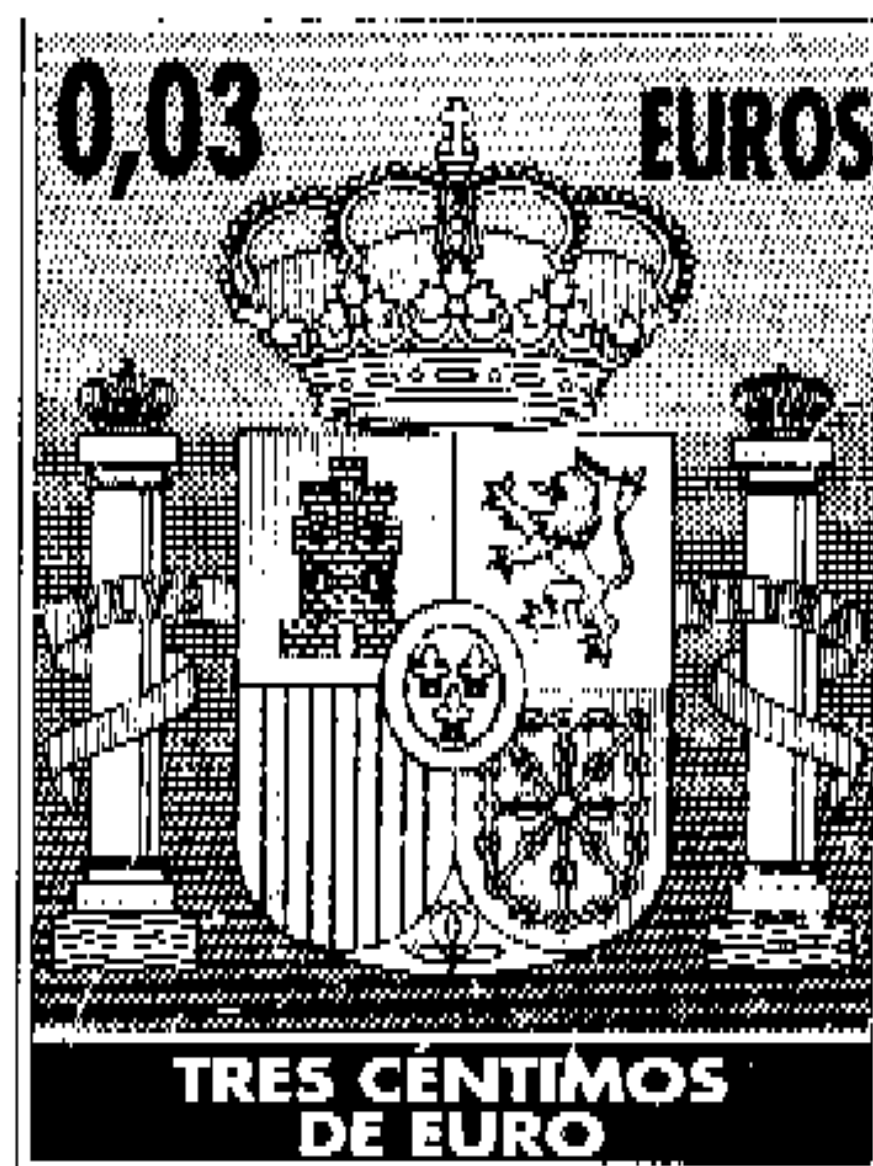
011325081

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

Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2005,  
elaboradas conforme a las Normas  
Internacionales de Información Financiera



CLASE 8.<sup>a</sup>



011325082

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2005	31 de diciembre de 2004	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31 de diciembre de 2005	31 de diciembre de 2004
Fondo de comercio	8	50.850	54.688	Capital Suscrito		179.087	168.045
Activos intangibles	9	2.498	2.598	Prima de emisión		529.939	367.405
Inmovilizado material	10	28.060	28.661	Reservas de la Sociedad Dominante		146.396	107.145
Inversiones inmobiliarias	11	3.730.445	3.346.780	Reservas consolidadas		12.874	818
Activos financieros	12	74.144	111.090	Ajuste en patrimonio por valoración		(32.254)	(36.047)
Activos por impuestos diferidos	22	23.236	47.515	Resultado del periodo		266.244	105.007
Otros activos no corrientes		252	-	Dividendo a cuenta		(22.966)	(19.828)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.909.485</b>	<b>3.591.332</b>	<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>1.079.320</b>	<b>692.545</b>
				Intereses minoritarios		<b>344.142</b>	<b>258.595</b>
				<b>PATRIMONIO NETO</b>	17	<b>1.423.462</b>	<b>951.140</b>
Existencias	13	497.189	504.844	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	18 y 19	2.525.068	1.639.025
Deudores comerciales y otros	14	104.741	65.875	Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	22	26.476	55.894
Activos financieros corrientes	15	32.017	73.787	Provisiones no corrientes	21	3.088	1.849
Efectivo y medios equivalentes	-	3.038	5.754	Otros pasivos no corrientes	20	29.864	63.775
Activos mantenidos para la venta	16	108.482	110.361	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.584.496</b>	<b>1.760.543</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>745.467</b>	<b>760.621</b>	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	18 y 19	331.700	1.392.144
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.654.952</b>	<b>4.351.953</b>	Pasivos por impuestos	22	45.990	59.519
				Provisiones corrientes	21	3.777	2.725
				Otros pasivos corrientes	20	265.527	185.882
				<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>646.994</b>	<b>1.640.270</b>
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.654.952</b>	<b>4.351.953</b>

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SOCIETAT DE RESPONSABILITAT LIMITADA



011325083

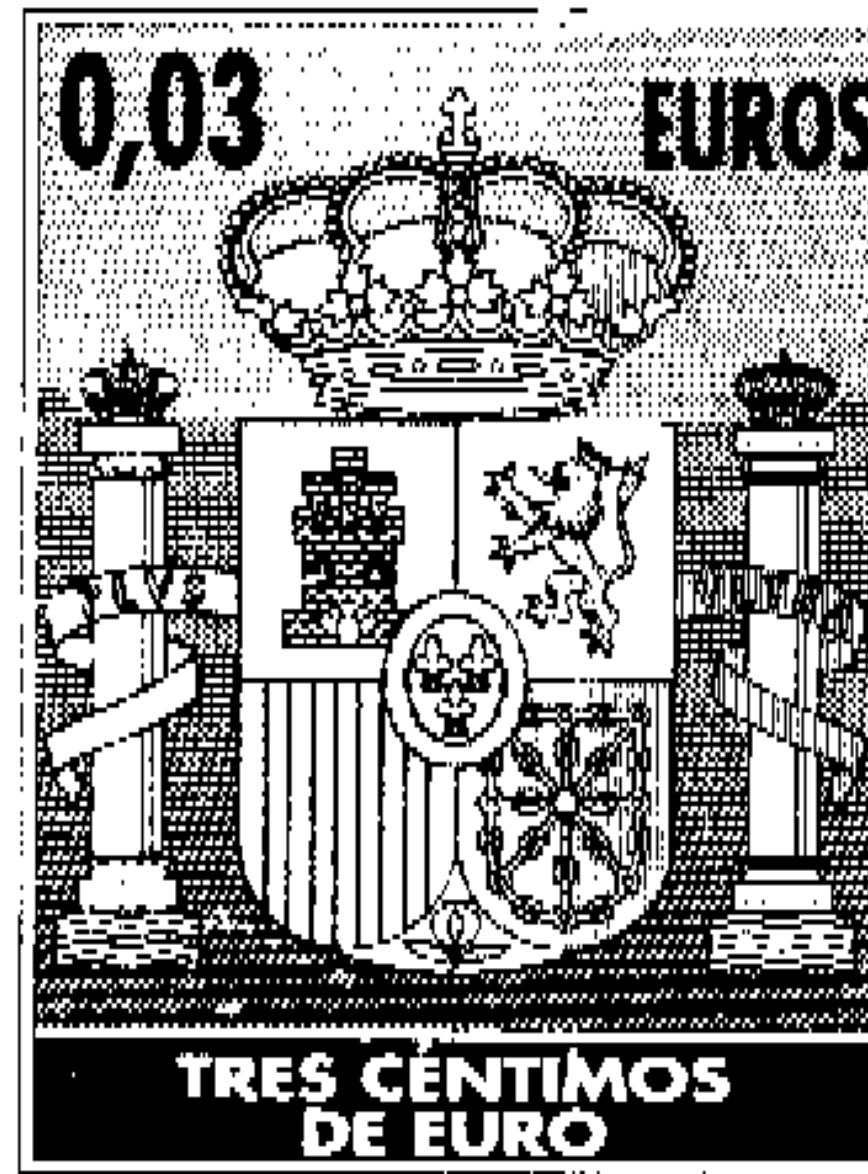
**INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO COLONIAL)**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
Importe neto cifra de negocios	24	552.739	481.259
Coste de las ventas		(125.529)	(157.429)
Otros ingresos	24	8.583	7.576
Gastos de personal	24	(22.463)	(14.760)
Otros gastos de explotación	24	(83.037)	(76.852)
Amortizaciones		(71.874)	(54.072)
Variación neta de provisiones	24	(4.111)	(392)
Beneficios netos por ventas de activos	24	201.604	43.319
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>455.912</b>	<b>228.649</b>
Ingresos financieros	24	19.739	7.402
Gastos financieros	24	(133.676)	(95.414)
Gastos financieros capitalizados	24	4.014	6.372
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	11,12	(10.446)	(6.643)
Resultado Sociedades por puesta en equivalencia	12, 24	1.378	1.594
<b>Beneficio antes de impuestos</b>		<b>336.921</b>	<b>141.960</b>
Impuesto sobre las ganancias	22	(46.290)	(32.165)
<b>Beneficio consolidado neto</b>		<b>290.631</b>	<b>109.795</b>
Resultado atribuido a intereses minoritarios	17	(24.387)	(4.788)
<b>Beneficio neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>266.244</b>	<b>105.007</b>
Beneficio básico por Acción	6	4,46	1,87

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2005.





011325084

CLASE 8.<sup>a</sup>  
REPUBLICA ESPAÑOLA

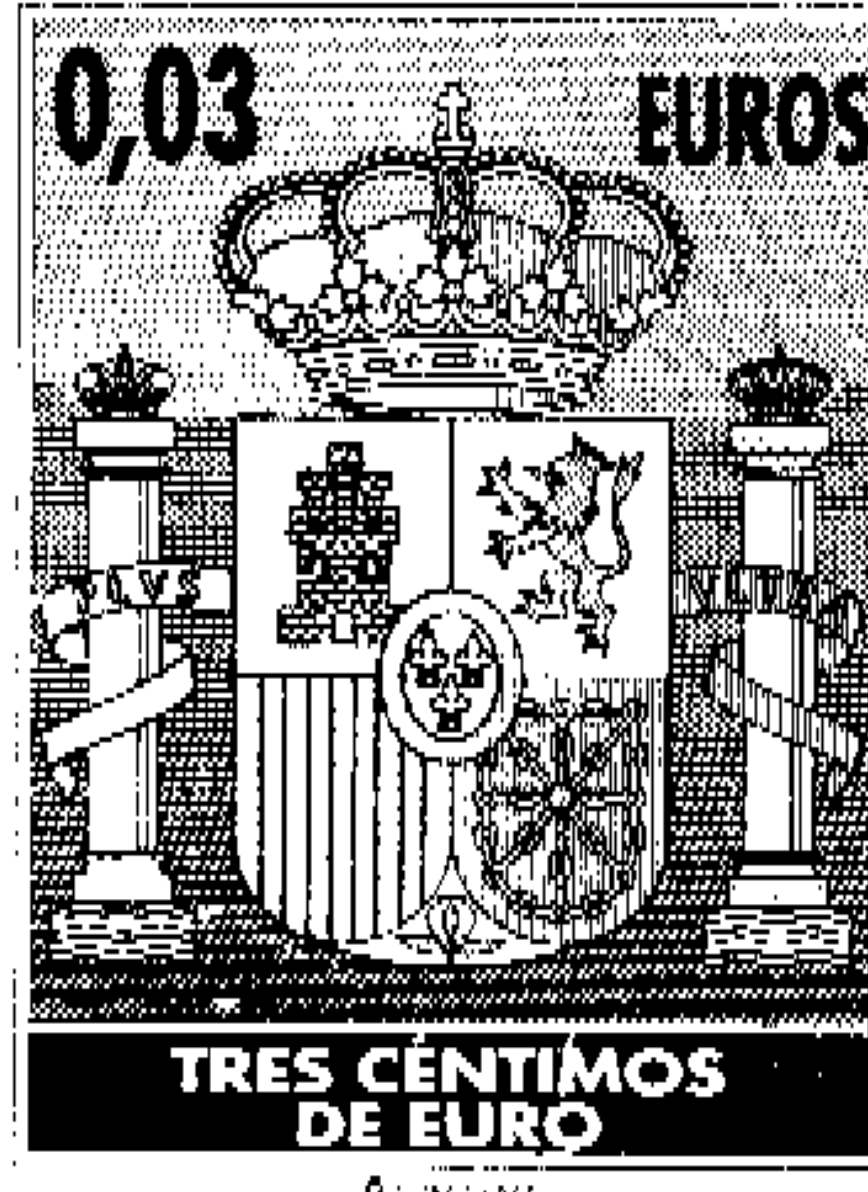
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y  
 SOCIEDADES DEPENDIENTES  
 (GRUPO COLONIAL)

ESTADO DE CAMBIO DEL PATRIMONIO  
 CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS  
 EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

(Miles de Euros)

	Nota	Capital Social	Reserva legal	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración	Resultado	Dividendo a cuenta	Dividendo complementario	Intereses minoritarios	Total
Saldos el 1 de enero de 2004	4, 17	168.045	36.327	367.405	78.571	(549)	-	86.372	(18.037)	-	9.506	727.640
Ajustes por cambios de criterio contable (Nota 4.a)		-	-	-	(43.529)	(197)	(20.114)	-	-	-	(89)	(63.929)
Saldos reexpresados el 1 de enero de 2004	4, 17	168.045	36.327	367.405	35.042	(746)	(20.114)	86.372	(18.037)	-	9.417	663.711
Distribución del resultado 2003					35.776	1.695	-	(86.372)	18.037	30.864	-	-
Incorporación al perímetro Grupo SFL						(131)					114.816	114.816
Cambios de participación y otros											129.574	129.443
Valoración de Instrumentos financieros derivados							(15.933)					(15.933)
Resultado neto del ejercicio 2004								105.007			4.788	109.795
Dividendo a cuenta									(19.828)			(19.828)
Saldo a 31/12/2004	4, 17	168.045	36.327	367.405	70.818	818	(36.047)	105.007	(19.828)	-	258.595	951.140
Distribución del resultado 2004					39.251	11.981		(105.007)	19.828	33.947		-
Ampliación de capital		11.042		162.534								173.576
Valoración de Instrumentos financieros derivados							3.793					3.793
Variaciones de perímetro y otros						75					61.180	61.235
Resultado del ejercicio 2005								266.244			24.387	290.631
Dividendo a cuenta									(22.966)			(22.966)
Saldo a 31/12/2005	4, 17	179.087	36.327	529.939	110.069	12.874	(32.254)	266.244	(22.966)	-	344.142	1.423.462

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005.



011325085

CLASE 8.<sup>a</sup>

SOCIETAT D'ESTATS

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.  
Y SOCIEDADES PARTICIPADAS

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (método indirecto)

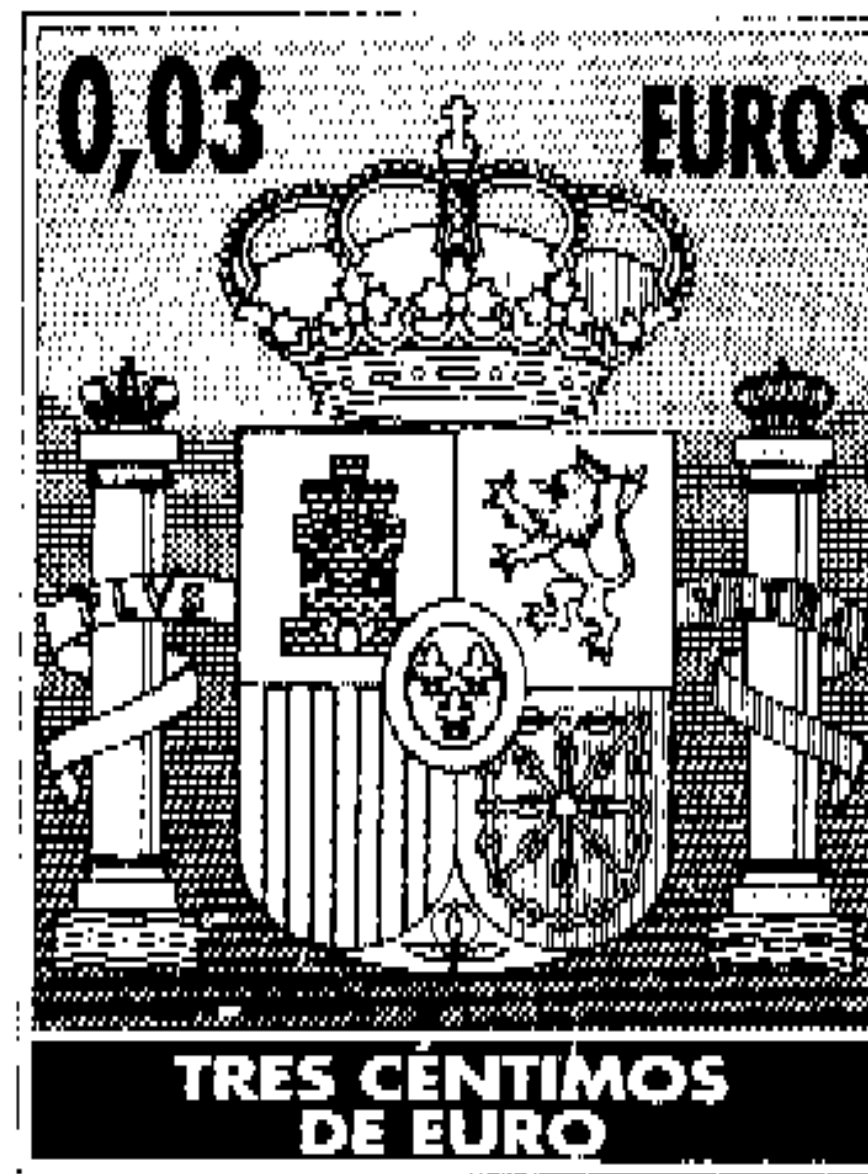
(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
<b>Flujo de efectivo de las actividades ordinarias</b>			
Beneficios de las actividades ordinarias antes de impuestos		336.921	141.960
<b>Ajustes de las partidas que no implican movimientos ordinarios de tesorería:</b>			
Amortizaciones	9, 10, 11	71.874	54.072
Variación neta de provisiones	11	4.111	392
Resultado por deterioro de activos	11	10.446	6.643
Resultado de las sociedades por puesta en equivalencia	12	(1.378)	(1.594)
Ingresos de participaciones en capital	12	(2.344)	2.821
Beneficios por venta de participaciones	12	(5.890)	1.615
Gastos financieros capitalizados		(4.014)	(6.372)
Gastos financieros		10.876	-
Provisiones financieras		3.795	782
Resultado por instrumentos financieros derivados	19	709	1.421
Beneficios por venta de activos	24	(201.604)	(43.319)
Gastos asociados a ventas de activos	24	(6.623)	(2.172)
<b>Beneficios ordinarios antes de cambios en fondo de maniobra (I)</b>		<b>216.879</b>	<b>156.249</b>
<b>Ajustes de las variaciones al capital circulante:</b>			
Variación en deudores comerciales y otros		(38.866)	21.317
Variación de existencias		7.655	(66.679)
Variación de activos financieros corrientes		39.103	(54.952)
Variación de otros pasivos corrientes		79.645	(38.182)
<b>Efectivo generado por las operaciones (II)</b>		<b>87.537</b>	<b>(138.496)</b>
<b>Flujo de efectivo por impuestos (III)</b>		<b>(64.874)</b>	<b>(53.445)</b>
<b>Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades ordinarias (A) = (I)+(II)+(III)</b>		<b>239.542</b>	<b>(35.692)</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión</b>			
Adquisición de activos intangibles	9	(751)	(73)
Adquisición de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado material	10, 11	(408.434)	(84.694)
Variación neta del perímetro	10, 11	(19.721)	(1.403.896)
Variación de activos financieros no corrientes	12	36.141	34.818
Cobro por ventas de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado material	10, 11	352.573	264.178
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión (B)</b>		<b>(40.192)</b>	<b>(1.189.667)</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiación</b>			
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito a largo plazo	18	1.618.671	318.960
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito a corto plazo y traspasos a largo plazo	18	340.277	1.367.871
Amortización y traspasos a corto plazo de deudas con entidades de crédito a largo plazo	18	(910.716)	(375.707)
Amortización de deudas con entidades de crédito a corto plazo	18	(1.148.449)	(64.780)
Variación de otros pasivos no corrientes y provisiones no corrientes	20, 21	(31.620)	32.783
Dividendos (incluidos intereses minoritarios)	17	(70.229)	(50.326)
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiación (C)</b>		<b>(202.066)</b>	<b>1.228.801</b>
<b>Variación neta de efectivo y demás medios equivalentes al efectivo (A + B + C)</b>		<b>(2.716)</b>	<b>3.442</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo en el principio del período</b>		<b>5.754</b>	<b>2.312</b>
<b>+ Efectivo y demás medios equivalentes al final del período</b>		<b>3.038</b>	<b>5.754</b>

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2005.



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



011325086

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

Memoria consolidada correspondiente  
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005

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

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.

El Grupo desarrolla su actividad patrimonial de alquiler de oficinas en España (en Barcelona y Madrid), y desde el ejercicio 2004, en París, a través del Grupo Société Foncière Lyonnaise (en adelante Grupo SFL). En cuanto a sus actividades de desarrollo de suelo y de promoción inmobiliaria, el Grupo sigue desarrollando sus actividades principalmente en España.

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

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

### **2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

#### ***a) Bases de presentación***

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial del ejercicio 2005, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 28 de marzo de 2006.

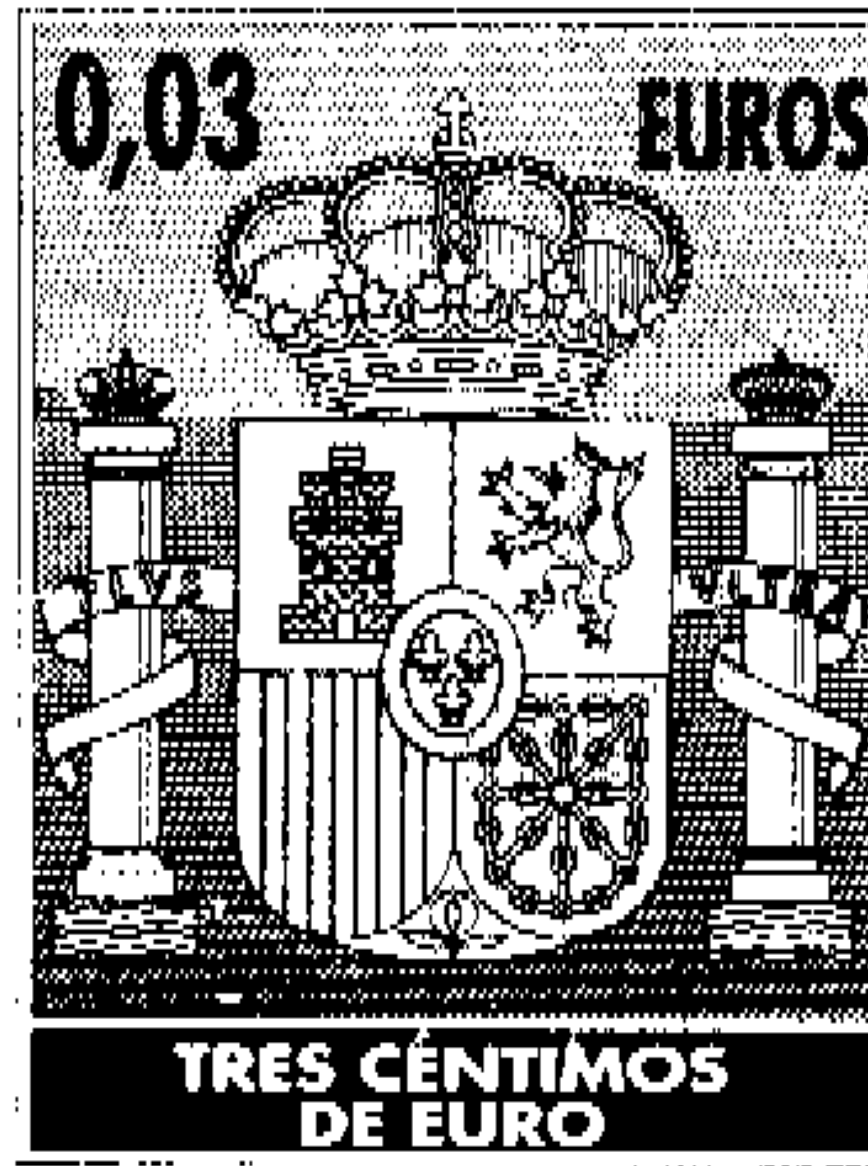
Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Colonial al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2005 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.



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

011325087



011325087

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2004, formuladas según la normativa local, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 15 de abril de 2005. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2005, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002 (en virtud de los que todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hayan sido convalidadas por la Unión Europea). En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa ha sido, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Esta nueva normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2004 (Plan General de Contabilidad, RD 1643/1990 de 20 de diciembre de 1990, y Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias):

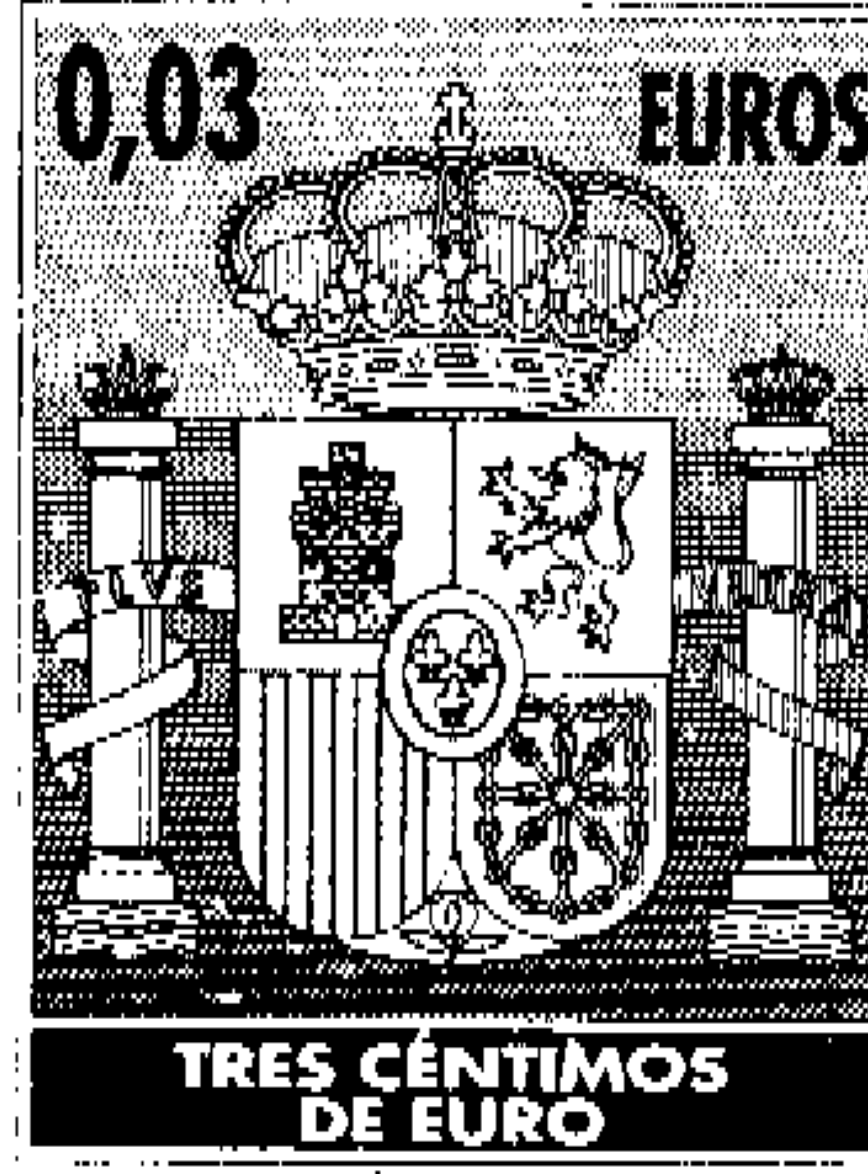
- Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales.
- La incorporación a las cuentas anuales consolidadas de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidados, y
- Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

En la Nota 4 aparece la conciliación exigida por la NIIF 1 entre los saldos de inicio y cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004 y que, por tanto, figuran en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes a ese ejercicio - y los correlativos saldos de apertura del ejercicio 2004 y 2005 determinados conforme a la nueva normativa.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Colonial se presentan en la Nota 5.

El Grupo Colonial ha adoptado las siguientes opciones con respecto a la Norma de Primera Aplicación (NIIF 1):

- Al no haber sido significativo, no se han recalculado las combinaciones de negocio con anterioridad a la fecha de transición, 1 de enero de 2004.



011325088

## CLASE 8.ª

EXERCISE 8.ª

- Se ha considerado como coste de transición el coste registrado en libros bajo Plan General Contable (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales).
- No ha sido necesario registrar pérdidas actuariales correspondientes a planes de beneficios a empleados.
- Se ha optado por realizar la primera aplicación de la NIC 32 y la NIC 39 con fecha 1 de enero de 2004, acogiéndose a la alternativa ofrecida por dichas normas.

Con respecto al resto de las NIIF, las principales opciones que ha adoptado Grupo Colonial son las siguientes:

- Presentar el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presentar la cuenta de resultados por naturaleza.
- Presentar el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
- Presentar el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
- Los segmentos primarios serán por línea de negocios (actividad de patrimonio y actividad de promoción y suelo). Los secundarios serán por zona geográfica (España y Francia).
- El Grupo ha decidido utilizar como base de partida el valor de coste para el inmovilizado inmaterial, material e inmuebles para arrendamiento (NIC 16, NIC 38 y NIC 40) (véase Notas 5.b, 5.c y 5.d).
- El Grupo ha optado por la aplicación retrospectiva a 1 de enero de 2004 de la norma sobre Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas (NIIF 5).
- El Grupo, una vez evaluados todos sus contratos de arrendamiento vigentes considerados como operativos en la normativa anterior, ha concluido que no existen contratos que cumplan las condiciones establecidas en la NIC 17 para ser considerados como arrendamientos financieros, por lo que la totalidad de los mismos han sido considerados como arrendamientos operativos.
- El Grupo ha optado por la capitalización como parte del coste de los activos, para aquellos costes por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción de los mismos siempre que la duración de las obras sea superior a un año (NIC 23).
- Pagos basados en acciones (NIIF 2): el Grupo ha optado por la aplicación retrospectiva a 1 de enero de 2004, excepto por los planes basados en acciones del Grupo SFL concedidos antes del 7 de noviembre de 2002 y que no hubieran consolidado los derechos el 1 de enero de 2005, para los que se ha optado no aplicar la norma, al no ser de obligado cumplimiento, según las disposiciones transitorias de la NIIF 2.

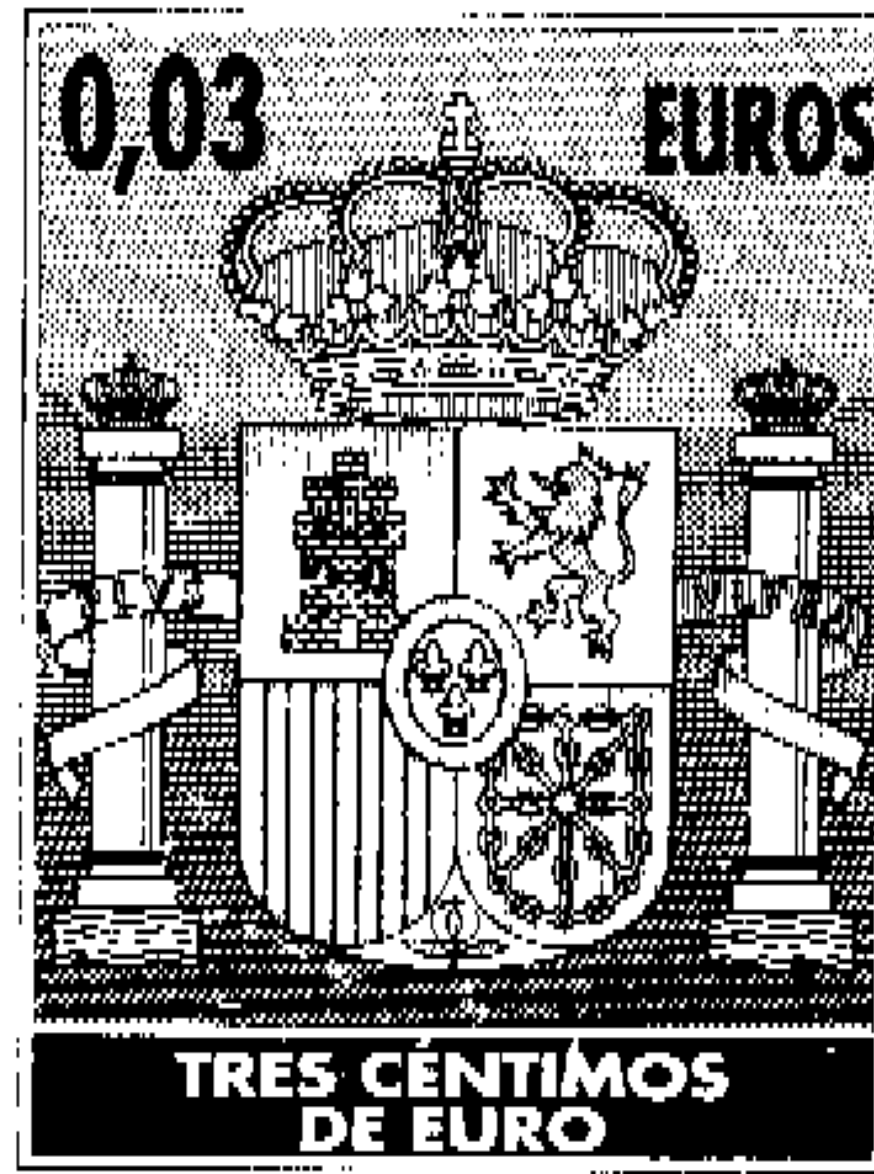
### c) *Moneda funcional*

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.



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

011325089



011325089

**d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores del Grupo. Se han realizado estimaciones soportadas en base a información objetiva por la Dirección del Grupo para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales, e inversiones inmobiliarias (Notas 5.b, 5.c, 5.d, 9, 10 y 11), y
- Las pérdidas por deterioro de determinadas inversiones inmobiliarias y existencias que se derivan de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Notas 5.e, 11 y 13),
- La valoración del fondo de comercio (Notas 5.a y 8).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2005 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a la NIC 8 de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**e) Información referida al ejercicio 2004**

Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2004 se presenta, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2005 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2004.

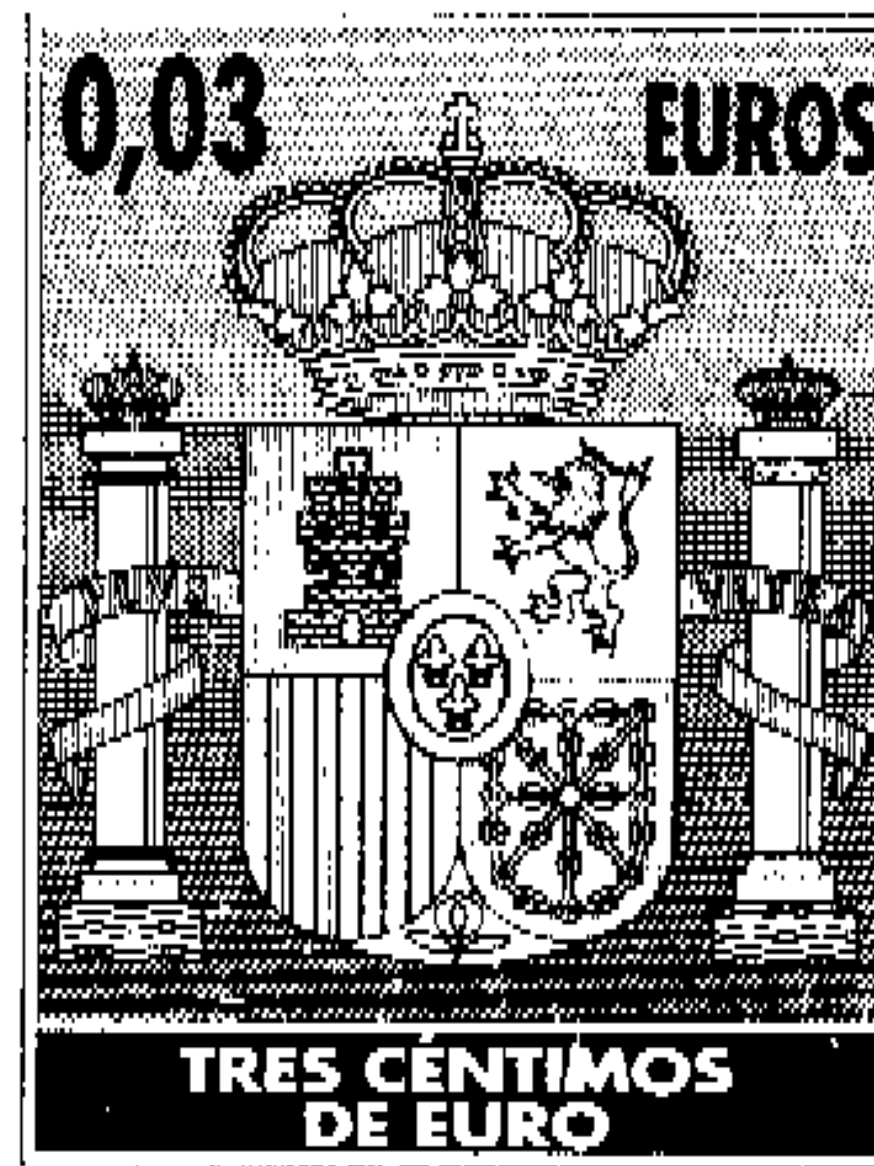
**f) Principios de consolidación**

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de cada sociedad. El control se considera ostentado por la Sociedad cuando ésta tiene el control efectivo al disponer de la mayoría de los votos en el Órgano de Administración.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del procedimiento de puesta en equivalencia.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el año se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o momento de venta, según proceda.

Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.



011325090

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

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado Atribuido a intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.

### **g) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Con fecha 9 de junio de 2004, Inmobiliaria Colonial, S.A. adquirió el 55,6% del capital del Grupo SFL por importe de 759,2 millones de euros a un precio por acción de 38 euros. De acuerdo con la legislación francesa, la Sociedad se vio obligada a lanzar una Oferta Pública de Adquisición (en adelante OPA) en efectivo por el resto de capital en las mismas condiciones económicas. Como resultado de la OPA, la Sociedad pasó a disponer de una participación del 94,8% del Grupo SFL, siendo el coste total de la inversión de 1.560 millones de euros, incluyendo gastos necesarios para la realización de la adquisición.

Con fecha 24 de noviembre de 2004, Inmobiliaria Colonial, S.A. vendió 4.126.400 acciones a la sociedad Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (en adelante Prédica) a un precio de 38 euros acción, quedando Inmobiliaria Colonial, S.A. con una participación del 85,51% sobre dicho grupo.

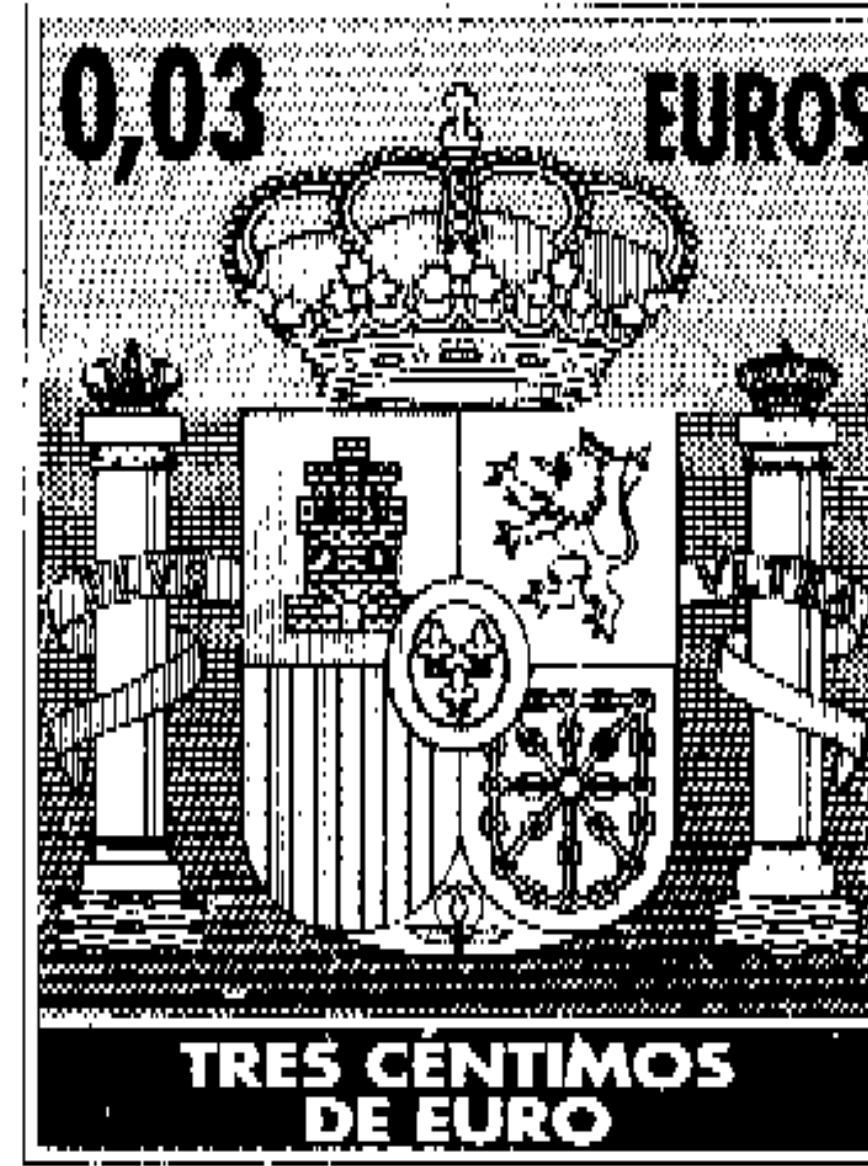
Durante el ejercicio 2004, se procedió a la fusión por absorción por parte de Société Foncière Lyonnaise, S.A. sobre catorce sociedades participadas al 100% (SA Cirgec, SAS Lyonnaise Marengo I, SAS 10 Nicolo, SAS 55 Montaigne, SNC Edouard VII, SNC Fiparim, SNC Haussmann Boccador, SCI Michelet la Défense, SCI Îlot Richelieu, SCI Berri Champs Elysées, SCI 21 Pyramides, SNC Îlot François 1er, SCI Scribe y SCI 77 Champs Elysées), realizándose la fusión con efectos retroactivos al 1 de enero de 2004.

Con fecha 17 de marzo de 2005, Inmobiliaria Colonial, S.A. vendió 2.579.505 acciones de SFL a través de una colocación privada a un precio de 40,5 euros acción, quedando Inmobiliaria Colonial, S.A., al 31 de diciembre de 2005, con una participación del 79,37 % sobre dicha sociedad, lo que ha supuesto un beneficio de 6,2 millones de euros, registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de resultados consolidada.

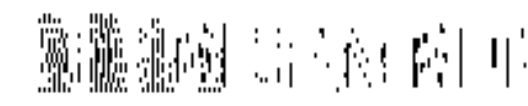
Con fecha 30 de junio de 2005, SFL ha vendido su participación en SAS Roosevelt y de su filial SNC Roosevelt, obteniendo un resultado de 0,8 millones de euros.

En octubre de 2005, se ha incorporado al perímetro del Grupo, la sociedad SCI Cofimmo, participada al 100% por SFL.

En el Anexo I esta Memoria, se detallan las sociedades incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.



011325091

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

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, las sociedades del Grupo SCI Parmentier 2, Grupo Vendôme Rome SCA, SCI Le Courcellor y SCI Tour Horizon están calificadas como "Activos financieros destinados a la venta", y por tanto no se han consolidado (véase Nota 12).

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, las sociedades Diagonal Les Punxes 2002, S.L., SB1 SAS, SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 estaban inactivas.

Al 31 de diciembre de 2005, las Sociedades del Grupo y asociadas cuyos estados financieros han sido auditados son las siguientes:

Sociedad	Auditor
Inmobiliaria Colonial, S.A.	Deloitte
Torre Marenostrum, S.A.	Deloitte
Subirats-Coslada-Logística, S.L.	Deloitte
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Deloitte France
Segpim, S.A.	PriceWaterhouseCoopers France
Locaparis, SAS	Mazard & Gerard (Francia)
SAS Parholding	PriceWaterhouseCoopers France
SAS Iéna	PriceWaterhouseCoopers France
SAS La Défense	PriceWaterhouseCoopers France

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

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2005 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

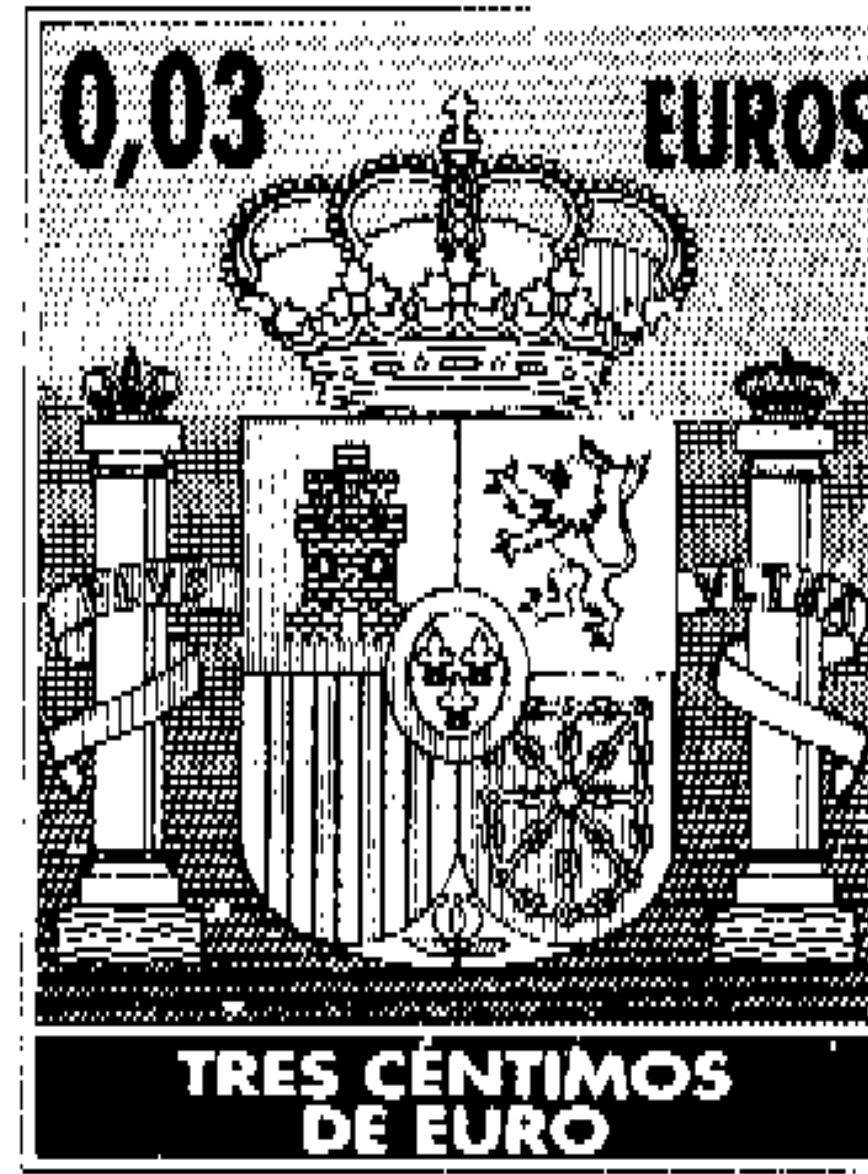
	Miles de Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	275.229
	<b>275.229</b>
<b>Distribución:</b>	
A dividendos	64.753
A reserva voluntaria	210.476
	<b>275.229</b>

La cifra destinada a dividendo corresponde al dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 15 de septiembre de 2005 por importe de 22.966 miles de euros, figurando como "Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio", dentro del apartado de "Patrimonio neto" del pasivo del balance de situación adjunto. Asimismo, se ha propuesto la distribución de un dividendo complementario de 41.787 miles de euros que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

#### **Estado contable justificativo de liquidez suficiente**

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





011325092

CLASE 8.<sup>a</sup>**Dividendo a cuenta aprobado el 15 de septiembre de 2005**

	Miles de Euros
Límite disponibilidad en cuentas de crédito a 31 de agosto de 2005	2.438.548
Saldo dispuesto a 31 de agosto de 2005	(1.718.356)
Previsión movimiento tesorería septiembre /octubre/noviembre/diciembre y ampliaciones líneas de crédito	(244.794)
<b>Saldo disponible previsto a 31 de diciembre de 2005</b>	<b>475.398</b>

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

	Miles de Euros
Resultado contable acumulado a 31 de agosto de 2005	236.260
Propuesta de Distribución:	
Primer dividendo a cuenta	22.966
Remanente	213.294

**4. Conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio 2004 (Transición a las NIIF)**

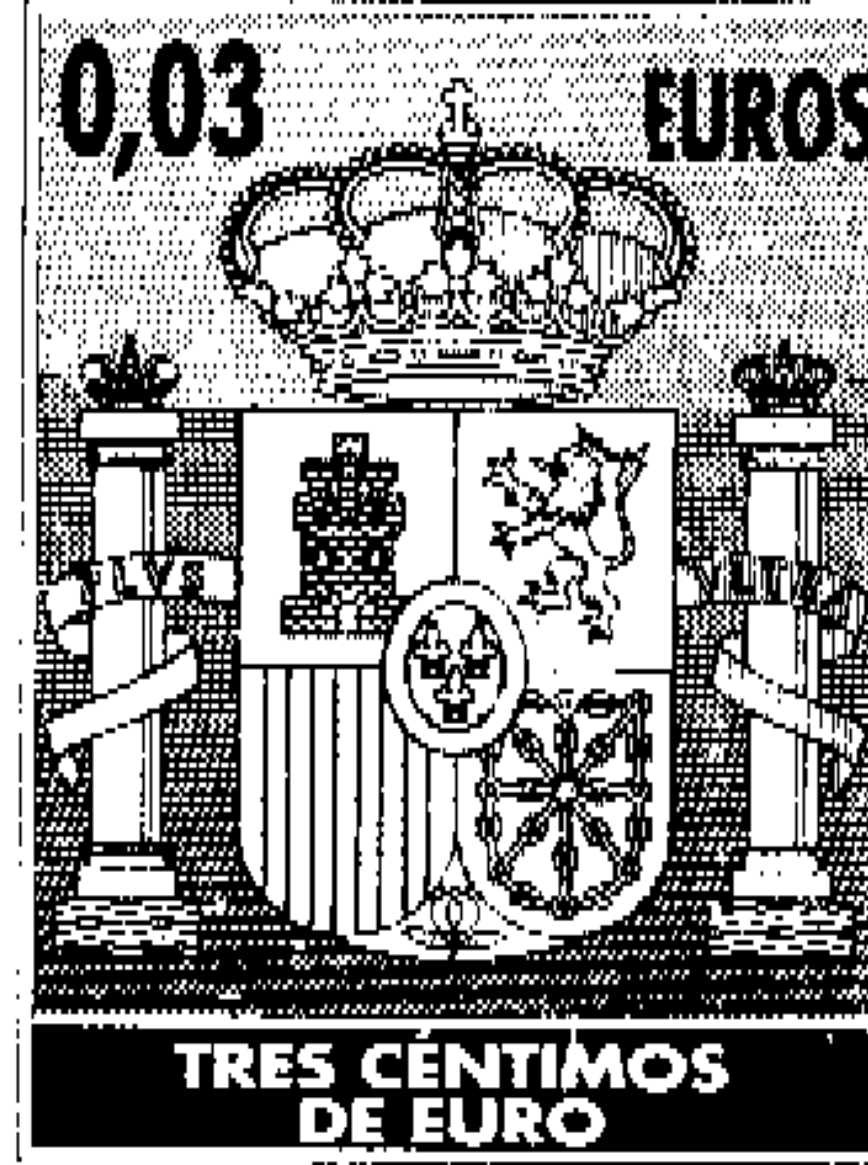
La Norma Internacional de Información Financiera N° 1 (NIIF 1) exige que las primeras cuentas anuales consolidadas elaboradas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera incluyan una conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio inmediatamente anterior con los saldos de cierre del ejercicio precedente y de apertura de los ejercicios al que estas cuentas anuales se refieren.

El ejercicio 2005 es el primer ejercicio en el que el Grupo Colonial ha presentado sus cuentas anuales conforme a NIIF. Las últimas cuentas anuales presentadas de acuerdo a principios españoles fueron las correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2004.

A continuación se presenta la conciliación de los saldos del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados a 1 de enero de 2004, fecha de la transición a las NIIF, y a 31 de diciembre de 2004, considerándose como ajustes los cambios con origen en los criterios de valoración y políticas contables modificados por la nueva normativa y como reclasificaciones los cambios con origen en la nueva forma de presentación de los estados financieros, incluidos todos ellos en el epígrafe "Efecto de la conversión":



CLASE 8.<sup>a</sup>



011325093

a) Conciliación del balance de situación al 1 de enero de 2004-

ACTIVO	1 de enero de 2004				Ref.
	Miles de Euros			NIIF	
	Principios españoles	Efecto de la conversión			
		Reclasificación	Ajuste		
Gastos de Establecimiento	197	-	(197)	-	
Fondo de comercio	-	-	-	-	
Activos intangibles	670	-	-	670	
Inmovilizado material	1.153.904	(1.146.726)	-	7.178	(a)
Inversiones inmobiliarias	-	1.147.189	-	1.147.189	(a)
Activos financieros no corrientes	9.500	-	1.307	10.807	(b)
Activos por impuestos diferidos	-	-	34.424	34.424	(c)
Otros activos no corrientes	4.919	(64)	-	4.855	
<b>Total Activo no corriente</b>	<b>1.169.190</b>	<b>399</b>	<b>35.534</b>	<b>1.205.123</b>	
Gastos a distribuir en varios ejercicios	8.115	(7.468)	(647)	-	(d)
Existencias	311.331	-	104.107	415.438	(c)
Deudores comerciales y otros	183.507	43	(152.069)	31.481	(c)
Activos financieros corrientes	93	-	-	93	
Efectivo y medios equivalentes	2.312	-	-	2.312	
Ajustes por periodificación	7.470	(522)	(6.948)	-	(e)
Activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	
<b>Total Activos corrientes</b>	<b>504.713</b>	<b>(479)</b>	<b>(54.910)</b>	<b>449.324</b>	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.682.018</b>	<b>(7.548)</b>	<b>(20.023)</b>	<b>1.654.447</b>	



011325094

CLASE 8.<sup>a</sup>

0000000000

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1 de enero de 2004				
	Miles de Euros				
	Principios españoles	Efecto de la conversión		NIIF	Ref.
Reclasificación		Ajuste			
Capital suscrito	168.045	-	-	168.045	
Prima de emisión	367.405	-	-	367.405	
Reservas de la Sociedad Dominante	114.898	-	(43.529)	71.369	(f)
Reservas en sociedades consolidadas	(549)	-	(197)	(746)	
Ajustes en patrimonio por valoración	-	-	(20.114)	(20.114)	(g)
Dividendo a cuenta	(18.037)	-	-	(18.037)	
Intereses minoritarios	-	9.506	(89)	9.417	(k)
Beneficios consolidados del ejercicio	86.372	-	-	86.372	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>718.134</b>	<b>9.506</b>	<b>(63.929)</b>	<b>663.711</b>	
Intereses minoritarios	9.506	(9.506)	-	-	(k)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	543	(543)	-	-	
Provisiones	11	-	-	11	
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	535.346	(6.733)	30.944	559.557	(d)/ (g)
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	-	-	-	-	
Provisiones no corrientes	-	-	-	-	
Otros pasivos no corrientes	14.791	(18)	-	14.773	
<b>Total Pasivo no corriente</b>	<b>550.137</b>	<b>(6.751)</b>	<b>30.944</b>	<b>574.330</b>	
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	189.787	-	-	189.787	
Pasivo por impuestos	28.000	-	-	28.000	
Provisiones corrientes	-	-	-	-	
Otros pasivos corrientes	182.549	3.097	12.962	198.608	(c)
Ajustes por periodificación	3.351	(3.351)	-	-	
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>403.687</b>	<b>(254)</b>	<b>12.962</b>	<b>416.395</b>	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.682.018</b>	<b>(7.548)</b>	<b>(20.023)</b>	<b>1.654.447</b>	



CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO DE SITUACIÓN



011325095

b) Conciliación del balance de situación al 31 de Diciembre de 2004-

ACTIVO	31 de diciembre de 2004				
	Miles de Euros				
	Principios españoles	Efecto de la conversión		NIIF	Ref.
Reclasificación		Ajuste			
Gastos de Establecimiento	150	-	(150)	-	
Fondo de comercio	3.806	-	50.882	54.688	(h)
Activos intangibles	529.297	(526.699)	-	2.598	(i)
Inmovilizado material	2.976.168	(2.947.507)	-	28.661	(a)
Inversiones inmobiliarias	-	3.354.816	(8.036)	3.346.780	(a)
Activos financieros no corrientes	110.077	(2.316)	3.329	111.090	(b)
Activos por impuestos diferidos	-	1.144	46.371	47.515	(c)
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	
<b>Total Activo no corriente</b>	<b>3.619.498</b>	<b>(120.562)</b>	<b>92.396</b>	<b>3.591.332</b>	
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>15.195</b>	<b>(14.293)</b>	<b>(902)</b>	-	(d)
Existencias	416.201	-	88.643	504.844	(c)
Deudores comerciales y otros	212.748	8.452	(155.325)	65.875	(c)
Activos financieros corrientes	71.716	-	2.071	73.787	
Efectivos y medios equivalentes	5.754	-	-	5.754	
Ajustes por periodificación	3.577	(2.972)	(605)	-	(e)
Activos mantenidos para la venta	-	110.361	-	110.361	(j)
<b>Total Activo corriente</b>	<b>709.996</b>	<b>115.841</b>	<b>(65.216)</b>	<b>760.621</b>	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.344.689</b>	<b>(19.014)</b>	<b>26.278</b>	<b>4.351.953</b>	



CLASE 8.<sup>a</sup>

5 8 2 0 1 1 0 2 1 0 1 0



011325096

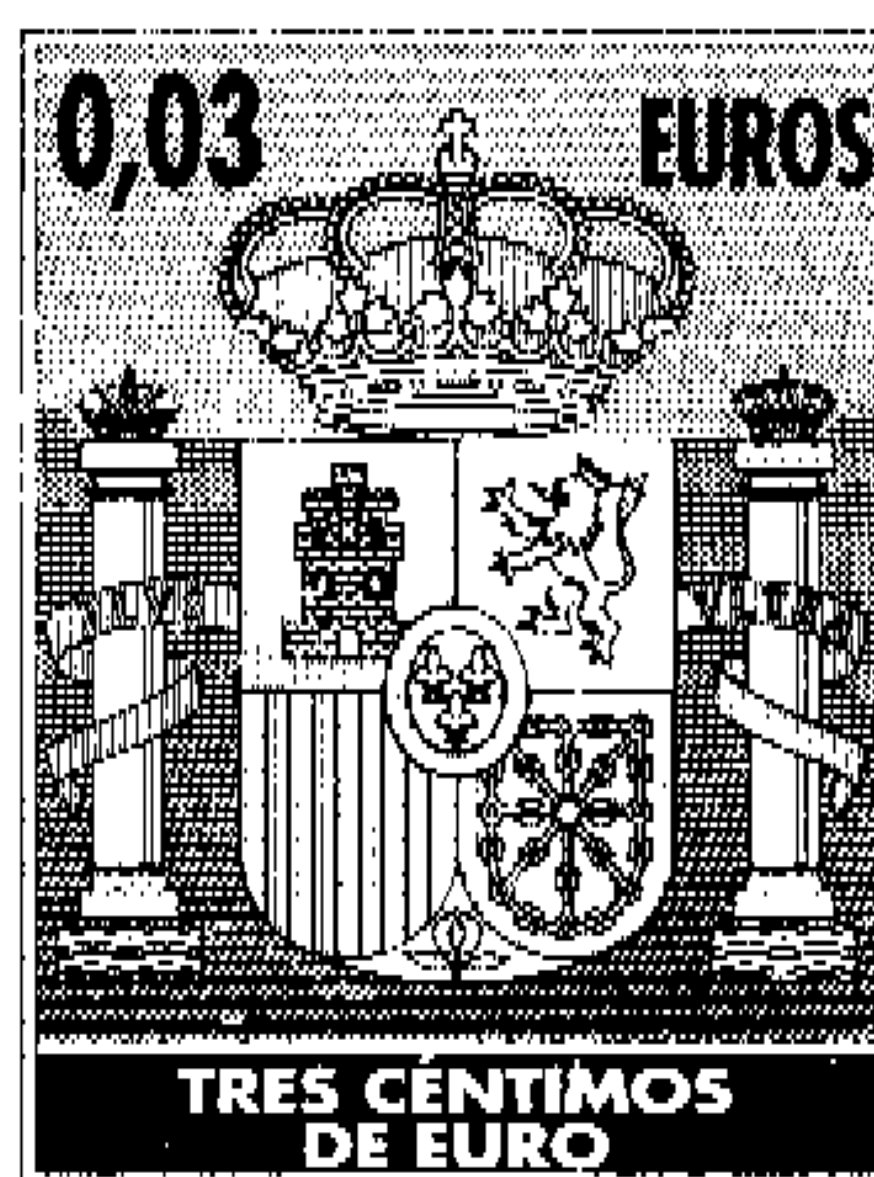
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31 de diciembre de 2004				Ref.
	Miles de Euros				
	Principios españoles	Efecto de la conversión		NIIF	
Reclasificación		Ajuste			
Capital suscrito	168.045	-	-	168.045	
Prima de emisión	367.405	-	-	367.405	
Reservas de la Sociedad Dominante	150.975	-	(43.830)	107.145	(f)
Reservas en sociedades consolidadas	845	-	(27)	818	
Ajustes en patrimonio por valoración	-	-	(36.047)	(36.047)	(g)
Dividendo a cuenta	(19.828)	-	-	(19.828)	
Intereses minoritarios	-	267.142	(8.547)	258.595	(k)
Beneficios consolidados del ejercicio	118.690	-	(13.683)	105.007	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>786.132</b>	<b>267.142</b>	<b>(102.134)</b>	<b>951.140</b>	
Intereses minoritarios	267.142	(267.142)	-	-	(k)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	170	(170)	-	-	
Provisiones	10.337	(4.574)	(5.763)	-	
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.528.756	(8.044)	118.313	1.639.025	(d)/(g)
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	55.428	466	-	55.894	
Provisiones no corrientes	-	1.849	-	1.849	
Otros pasivos no corrientes	64.916	(1.141)	-	63.775	
<b>Total Pasivo no corriente</b>	<b>1.649.100</b>	<b>(6.870)</b>	<b>118.313</b>	<b>1.760.543</b>	
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.398.169	(3.708)	(2.317)	1.392.144	(g)
Pasivo por impuestos	59.519	-	-	59.519	
Provisiones corrientes	-	2.725	-	2.725	
Otros pasivos corrientes	170.613	(2.910)	18.179	185.882	(c)
Ajustes por periodificación	3.507	(3.507)	-	-	
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>1.631.808</b>	<b>(7.400)</b>	<b>15.862</b>	<b>1.640.270</b>	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.344.689</b>	<b>(19.014)</b>	<b>26.278</b>	<b>4.351.953</b>	

Los principales ajustes y reclasificaciones al balance de situación al 1 de enero de 2004 y 31 de diciembre del 2004 son los siguientes:

- a) Reclasificación de presentación de los inmuebles para arrendamiento en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias".
- b) Ajuste por valoración por aplicación de la NIC 39 en relación con las opciones de compra sobre acciones de Colonial como consecuencia de los planes de opciones sobre acciones que mantiene el Grupo.
- c) Ajustes y reclasificaciones por el cambio de criterio en el reconocimiento de ingresos por las ventas de promociones.
- d) Los gastos a distribuir correspondientes a comisiones de apertura de préstamos y créditos se presentan neteados de la deuda correspondiente.
- e) Ajustes por gastos de promociones que se periodificaban bajo el Plan General de Contabilidad.
- f) Impacto de los ajustes de adaptación a las reservas de la sociedad dominante.
- g) Ajustes por valoración de instrumentos financieros derivados.
- h) Ajuste por incorporación del grupo SFL bajo NIIF y generación del fondo de comercio.
- i) Presentación de los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles como inversiones inmobiliarias.
- j) Reclasificación de inversiones inmobiliarias a activos no corrientes mantenidos para la venta.
- k) Presentación de los intereses minoritarios en el patrimonio neto.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
TRES CÉNTIMOS DE EURO



011325097

c) Conciliación de la cuenta de pérdida y ganancias consolidada del ejercicio 2004 -

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	Ejercicio 2004				Ref.
	Miles de Euros				
	Principios españoles	Efecto de la conversión		NIIF	
Reclasificación		Ajuste			
Importe neto cifra de negocios	493.385	(9.257)	(2.869)	481.259	(a)
Coste de las ventas	(173.217)	31.363	(15.575)	(157.429)	(a)
Otros ingresos	7.465	111	-	7.576	
Gastos de personal	(14.579)	-	(181)	(14.760)	
Otros gastos de explotación	(73.586)	(10.749)	7.483	(76.852)	(a)
Amortizaciones	(47.869)	-	(6.203)	(54.072)	(b)
Variación neta de provisiones	(277)	(115)	-	(392)	
Beneficios netos por venta de activos	-	43.319	-	43.319	
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>191.322</b>	<b>54.672</b>	<b>(17.345)</b>	<b>228.649</b>	
Ingresos financieros	3.182	2.440	1.780	7.402	(c)
Gastos financieros	(83.110)	(7.503)	(4.801)	(95.414)	(c)
Gastos financieros capitalizados	6.372	-	-	6.372	
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	-	(6.643)	-	(6.643)	
Resultado de sociedades por puesta en equivalencia	1.567	-	27	1.594	
Amortización del Fondo de Comercio	(79)	-	79	-	
<b>Beneficio ordinario</b>	<b>119.254</b>	<b>42.966</b>	<b>(20.260)</b>	<b>141.960</b>	
Resultado extraordinarios	42.966	(42.966)	-	-	(d)
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>162.220</b>	<b>-</b>	<b>(20.260)</b>	<b>141.960</b>	
Impuestos sobre las ganancias	(37.551)	-	5.386	(32.165)	
<b>Beneficio consolidado neto</b>	<b>124.669</b>	<b>-</b>	<b>(14.874)</b>	<b>109.795</b>	
Resultado atribuido a intereses minoritarios	(5.979)	-	1.191	(4.788)	
<b>Beneficio neto atribuido a la Sociedad Dominante</b>	<b>118.690</b>	<b>-</b>	<b>(13.683)</b>	<b>105.007</b>	

Los principales ajustes y reclasificaciones a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 son los siguientes:

- Ajustes y reclasificaciones por el cambio de criterio en el reconocimiento de ingresos por las ventas de promociones.
- Ajuste por adaptación del Grupo SFL a NIIF, y por reversión de provisiones de grandes reparaciones.
- Ajuste por aplicación de NIC 39 de instrumentos financieros, y actualización financiera del impuesto a pagar en varios ejercicios del Grupo SFL ("exit tax").
- Presentación de los resultados extraordinarios como ordinarios.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SANEAMIENTO DE VALORES



011325098

## 5. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales son las siguientes:

### **a) Fondo de comercio**

La diferencia positiva entre el coste de la participación del Grupo SFL, adquirido en junio de 2004, respecto a su correspondiente valor teórico-contable adquirido y ajustado en la fecha de primera consolidación bajo NIIF, se ha imputado de la siguiente forma:

- Asignación a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos del Grupo.
- La diferencia restante se ha registrado como un fondo de comercio, el cual representa por tanto, el pago anticipado realizado por Inmobiliaria Colonial de los beneficios económicos futuros derivados de los activos del Grupo SFL que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

Con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en el fondo de comercio algún deterioro que reduzca su valor a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procedería a su oportuno saneamiento contra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las pérdidas por deterioro relacionadas con el fondo de comercio no son objeto de reversión posterior.

A 31 de diciembre de 2005 no se ha realizado ningún saneamiento por deterioro del fondo de comercio.

### **b) Activos intangibles**

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.

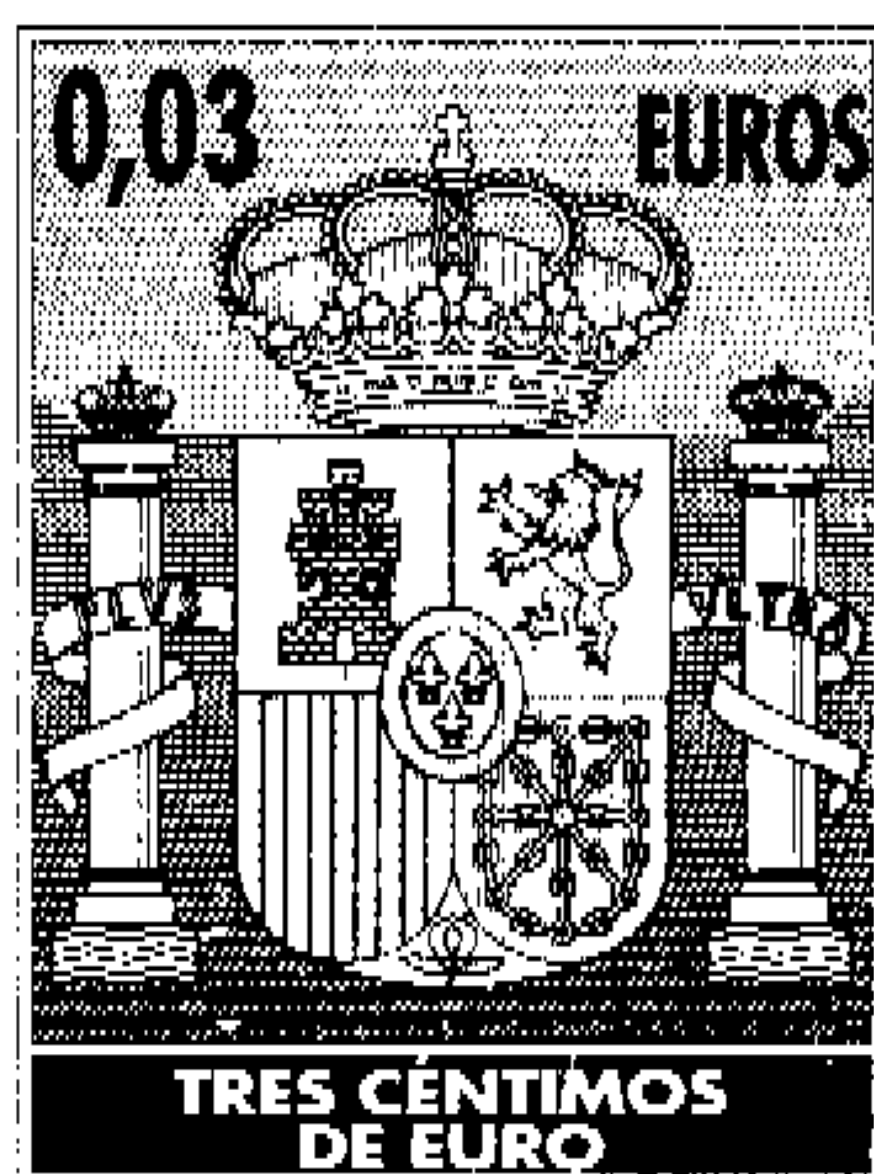
Las patentes se valoran a coste de adquisición. Se amortizan de forma lineal a razón de un 10% anual.

### **c) Inmovilizado material**

Algunos de los bienes del inmovilizado material y propiedades de inversión adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se hallan valorados 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, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren. En el caso de los inmuebles ubicados en Francia, se incluye en el coste de adquisición los derechos por cambios de uso de los inmuebles.

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 y cumplan que la duración de las obras sea superior a 1 año.



011325099

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

INMOBILIZADO MATERIAL

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. El detalle de las vidas útiles para los inmuebles ubicados en España y en Francia es el siguiente:

	Años de vida útil estimada	
	España	Francia
Inmuebles		
Construcciones	50	100 a 125
Instalaciones	10 a 15	10 a 50
Otras instalaciones	5 a 20	10 a 50
Otro inmovilizado	3 a 10	5 a 40

Con el fin de adecuar la contabilización de sus inmuebles, de acuerdo con las NIIF (y en concreto de las NIC 16 y 40), el Grupo SFL procedió a efectuar un estudio técnico sobre el valor de los distintos elementos del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, con el objetivo de detallar los elementos que lo componen. En dicho estudio se obtuvo, para cada inmueble, los valores de cada elemento que lo componen, reestimándose las vidas útiles para cada uno de ellos. Asimismo, se determinó para ciertos inmuebles emblemáticos y con características específicas históricas, un valor residual no amortizable que asciende a 31 de diciembre de 2005 a 414 millones de euros.

El método aplicado por el Grupo SFL relativo a la aplicación del método de coste según la NIC 40 podría verse modificado durante el ejercicio 2006, en función de la posición de las autoridades regulatorias contables francesas al respecto.

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Ingresos/(Pérdidas) netos por ventas de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales considerados en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor de contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y recompensas de la propiedad del arrendamiento. La amortización de estos derechos se realiza linealmente durante la vida útil del bien arrendado y de acuerdo con las políticas del Grupo en relación al inmovilizado material e inversiones inmobiliarias.

En el epígrafe "Deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes" del balance consolidado se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento a su valor actual minoradas por los gastos a distribuir. El gasto financiero de la operación se registra en la cuenta de resultados en el momento del pago de cada una de las cuotas a lo largo de la duración del contrato con un criterio financiero.

Los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero procedentes de SFL incorporan parte de la plusvalía asignada como consecuencia de su adquisición (Véase Nota 11).

Todos los otros arrendamientos se consideran como arrendamientos operativos y se registran como gasto en base a su devengo anual.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



011325100

**d) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que forman parte del patrimonio de alquiler del Grupo.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota anterior.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina anualmente, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por externos independientes, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 11 refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

**e) Deterioro del valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias**

El valor registrado de los activos materiales e inversiones inmobiliarias es analizado a la fecha de cierre para determinar si hay indicios de deterioro de valor de los mismos. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objetivo de determinar el deterioro de valor sufrido. Cuando el activo analizado no genera flujos de caja por sí mismo independientes de otros activos, el Grupo estima el valor razonable de la unidad generadora de efectivo donde se incluye el activo, registrándose en su caso, dicho deterioro, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para la determinación del valor razonable el Grupo Colonial obtiene valoraciones de todo su patrimonio inmobiliario (activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias) de forma semestral. A 31 de diciembre de 2005 dicha valoración ha sido realizada por CB Richard Ellis en España y CB Richard Ellis Valuation en París.

En caso que el deterioro de valor revierta, el valor registrado del activo podrá incrementarse hasta el valor recuperable revisado, con el límite del valor registrado previo al deterioro. La reversión del deterioro de un activo se contabiliza con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones de las pérdidas por deterioro figuran asignadas a los activos a los que se refieren.

**f) Activos mantenidos para la venta**

Los activos mantenidos para la venta se presentan por el menor entre su importe en libros o valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación.

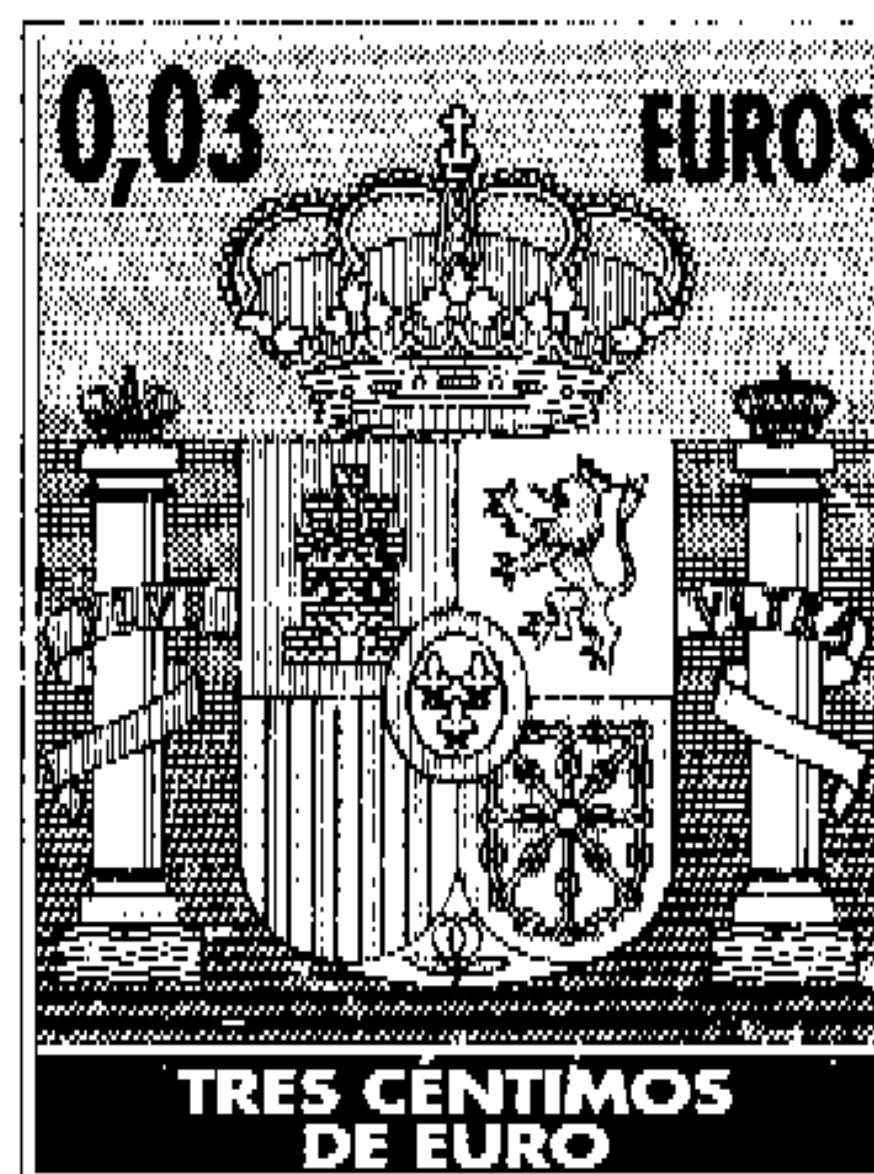
Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable y esté en condiciones para su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

El Grupo Colonial procede a clasificar los activos no corrientes como activos destinados para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el Consejo de Administración y un mandato de venta específico, así como una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses.



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

XXXXXXXXXXXX



011325101

**g) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)**

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

*Activos financieros*

- Las participaciones valoradas mediante el procedimiento de puesta en equivalencia se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición.
- Activos financieros destinados a la venta: se incluyen en este epígrafe, las inversiones en las que el Grupo no tiene influencia significativa o control, siendo valoradas a valor razonable, siendo éste el valor de mercado o el valor utilizando métodos de valoración como análisis de flujos de caja descontados. Cuando no es posible la determinación del valor razonable, se valoran a coste amortizado.
- Otros activos financieros: en este epígrafe se incluyen los créditos cedidos a terceros y a empresas asociadas que se hallan valorados por su valor nominal y clasificados atendiendo a su vencimiento. Asimismo, se incluyen en este epígrafe los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.
- Activos financieros no derivados: en este epígrafe se incluyen los valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste de adquisición o mercado, el menor. Los valores de renta fija corrientes se registran en el epígrafe de "Activos financieros corrientes". Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- Las acciones propias que la sociedad del Grupo, Société Foncière Lyonnaise, S.A. mantiene en autocartera, se valoran a su precio de adquisición, más los gastos inherentes a la operación, a su valor de mercado, cuando éste sea menor. Como valor de mercado se considera la menor entre la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio y la cotización al cierre. La consolidación de dichos activos financieros en el Grupo Colonial supone la incorporación de la plusvalía asignada como consecuencia de su adquisición.

*Pasivos financieros*

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

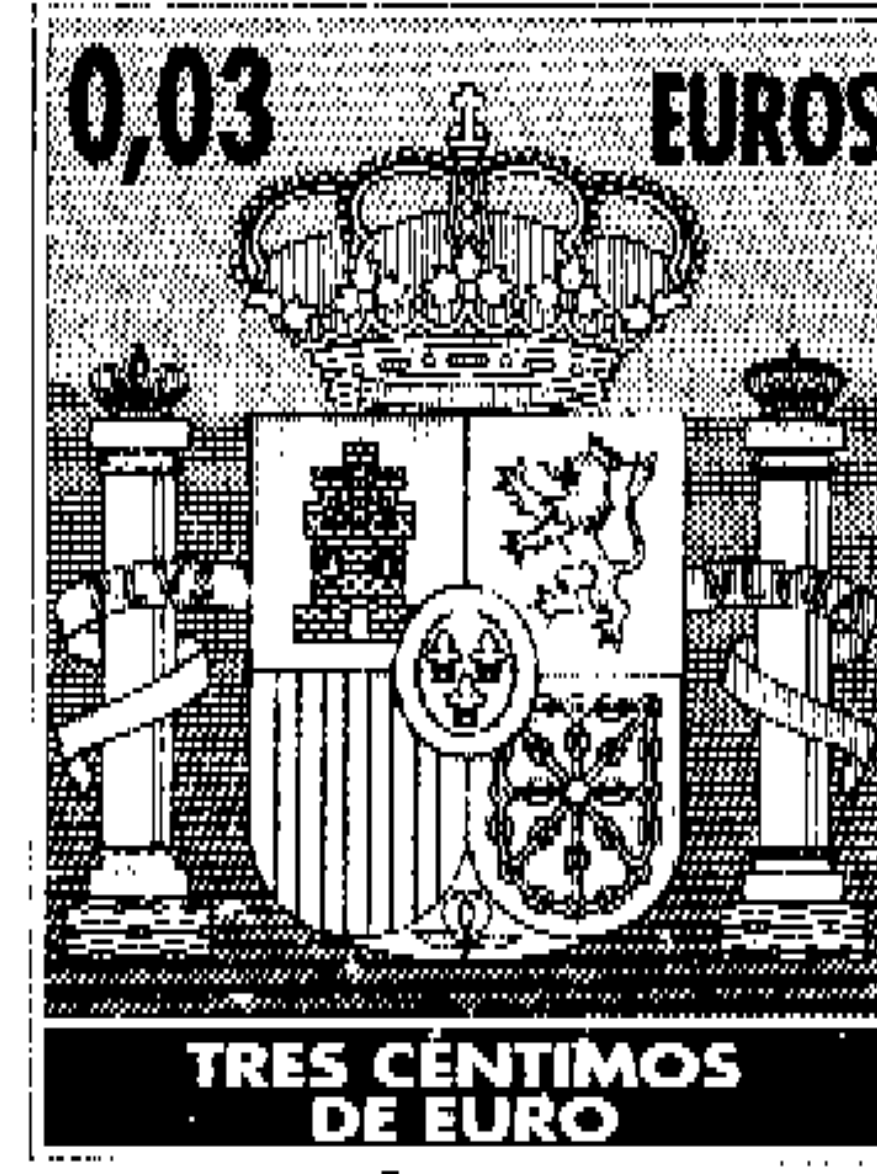
**h) Existencias**

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 un año.

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
8888888888888888



011325102

***j) Clientes***

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

***j) Efectivo y medios equivalentes***

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

***k) Provisiones y pasivos contingentes***

Los dos conceptos incluidos en este epígrafe son:

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

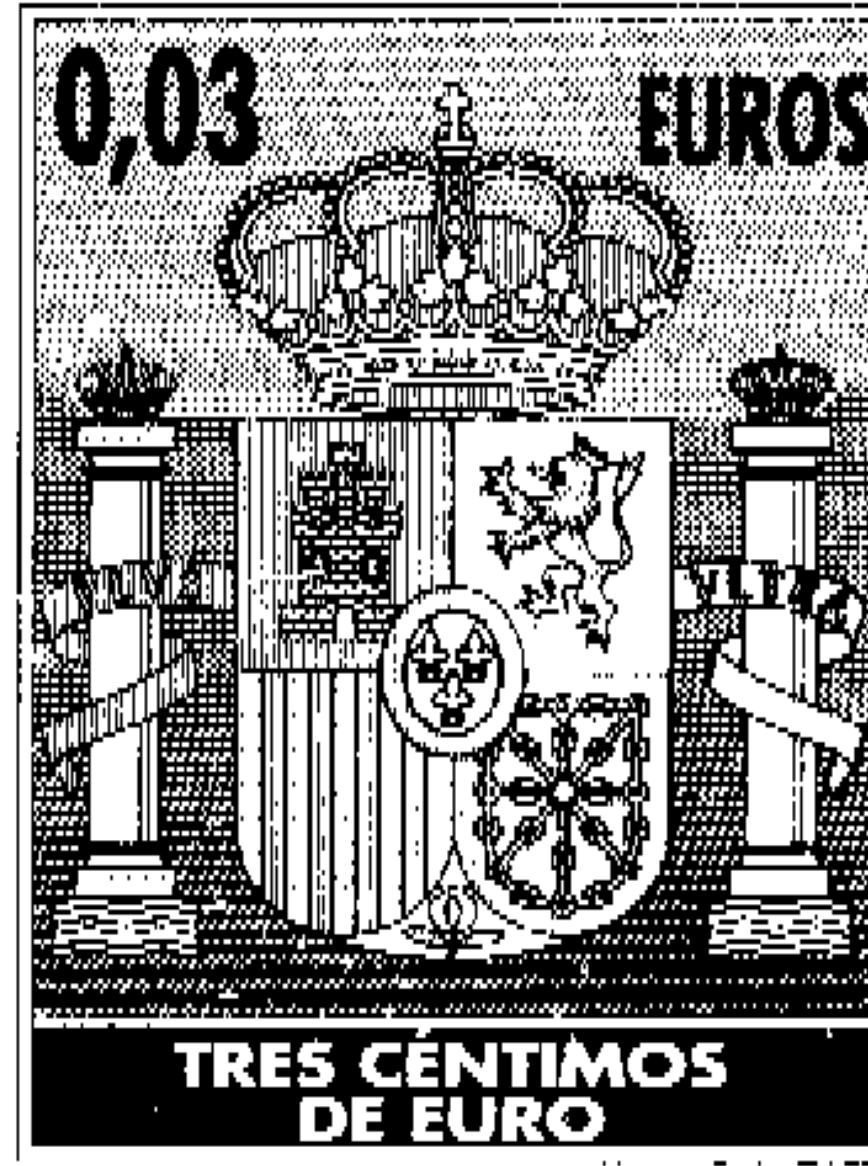
Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 23.

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

El Grupo SFL mantiene varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio es la suma del coste de los servicios del ejercicio, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales. Al 31 de diciembre de 2005, el importe total provisionado asciende a 2,9 millones de euros (véase Nota 21).

***l) Instrumentos financieros derivados***

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



011325103

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



- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en reservas (del epígrafe de "Patrimonio Neto") hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Coberturas de valor razonable, cuando cubren la exposición a las variaciones del valor razonable de un activo o pasivo, se contabilizan directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias por su valor razonable.
- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. Actualmente el Grupo no tiene ningún instrumento financiero derivado que no sea estrictamente de cobertura.

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

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

Asimismo, el Grupo mantiene opciones de compra sobre acciones de Colonial como consecuencia de los planes de opciones sobre acciones que mantiene (véase Nota 25). Se contabilizan como instrumentos financieros derivados, y se valoran a valor razonable, aplicando modelos de valoración de opciones, reconociéndose un activo financiero.

### *m) Corriente / no corriente*

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho periodo.

### *n) Impuesto sobre Sociedades*

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

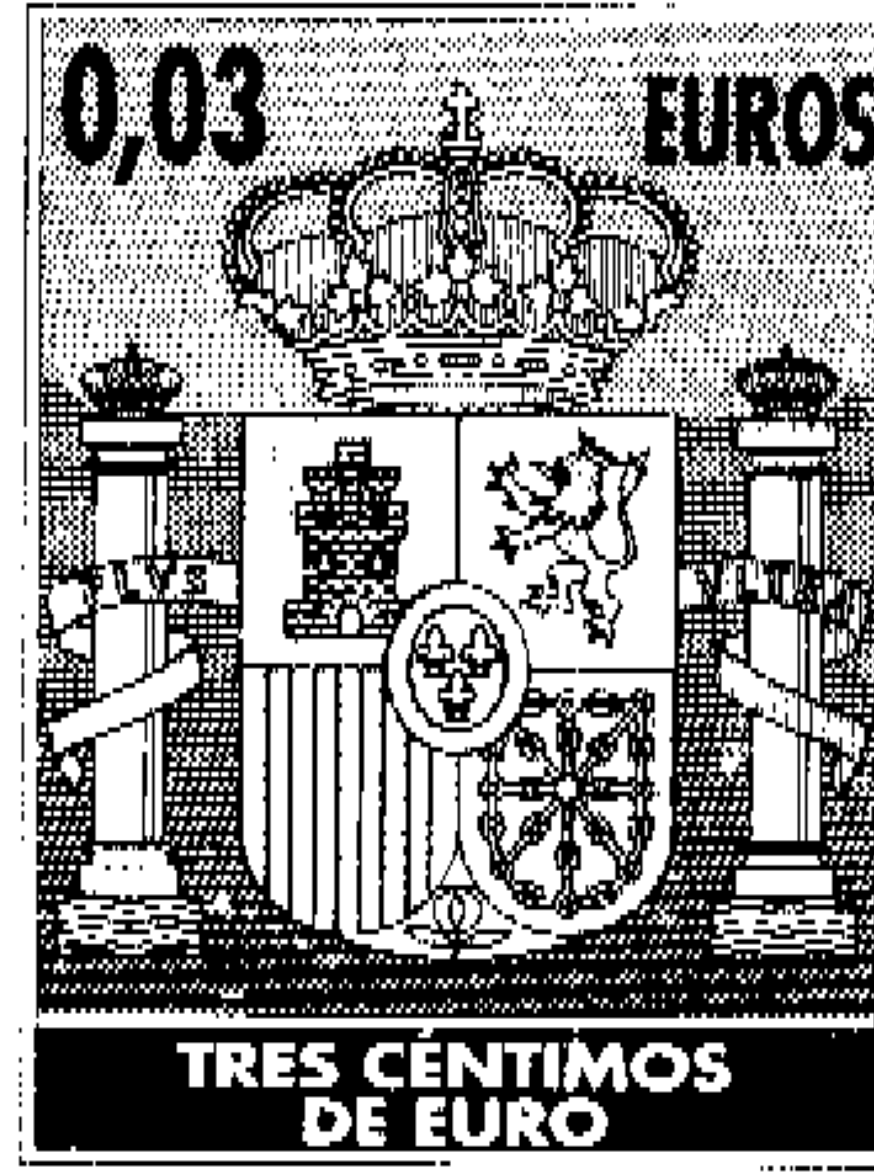
El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos.

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





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ECONOMÍA



011325105

**q) Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)**

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

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

**r) Activos y pasivos corrientes**

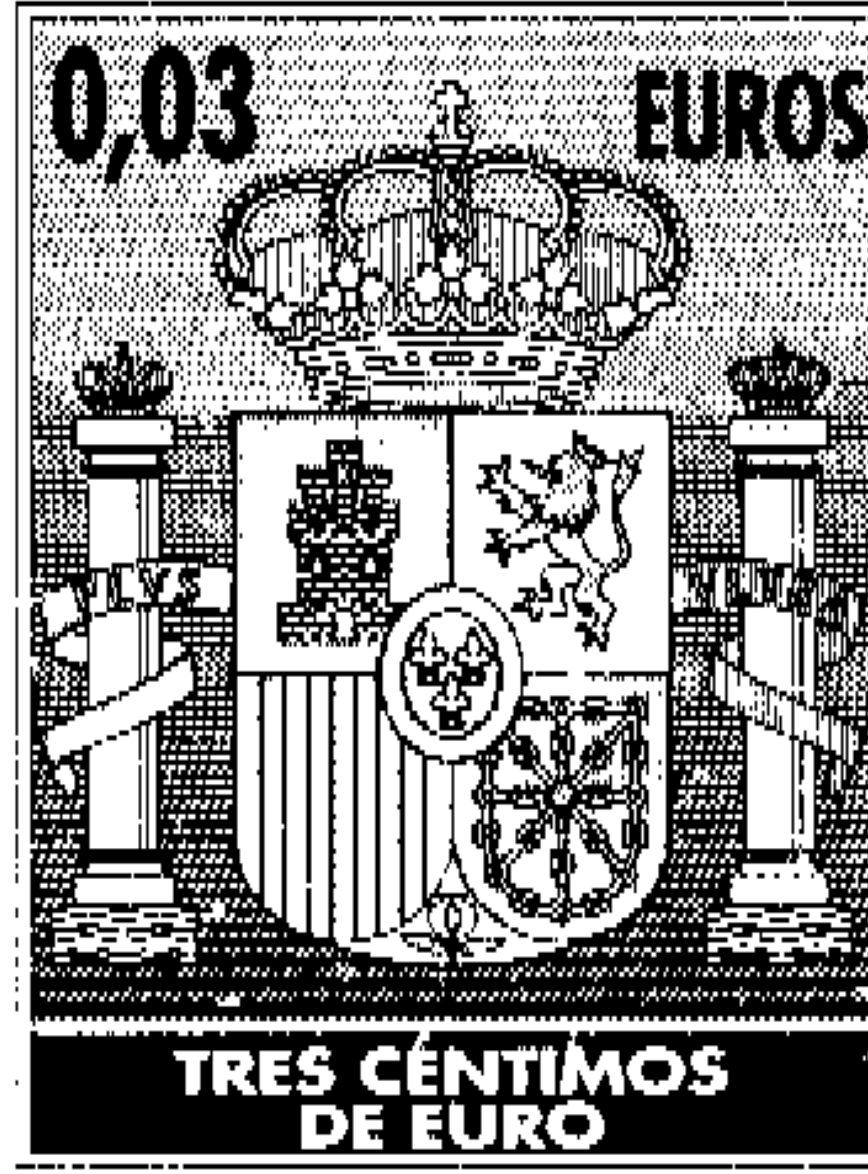
El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Dentro del epígrafe de "Existencias" se encuentran incluidos activos con un vencimiento estimado superior a 12 meses por importe de 384 y 393 millones de euros, para el ejercicio 2004 y 2005, respectivamente.

**s) Costes repercutidos a arrendatarios**

El Grupo ha considerado como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus edificios, clasificados en inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, en los ejercicios 2004 y 2005 ha ascendido a 28 y 42 millones de euros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ECONOMÍA



011325106

## 6. Beneficio por acción

Los datos utilizados en el cálculo del beneficio por acción son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2004	2005
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad Dominante	105.007	266.244
Número de acciones ordinarias	Nº de acciones 56.015.237	Nº de acciones 59.695.715
Beneficio básico por acción	Euros 1,87	Euros 4,46

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 la Sociedad Dominante no tiene instrumentos de capital que puedan tener un efecto dilutivo de las acciones ordinarias.

## 7. Información financiera por segmentos

### **Criterios de segmentación**

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

#### *Segmentos principales - de negocio:*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Colonial en vigor al cierre del ejercicio 2005.

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

- Actividad de patrimonio
- Actividad de promoción y suelo

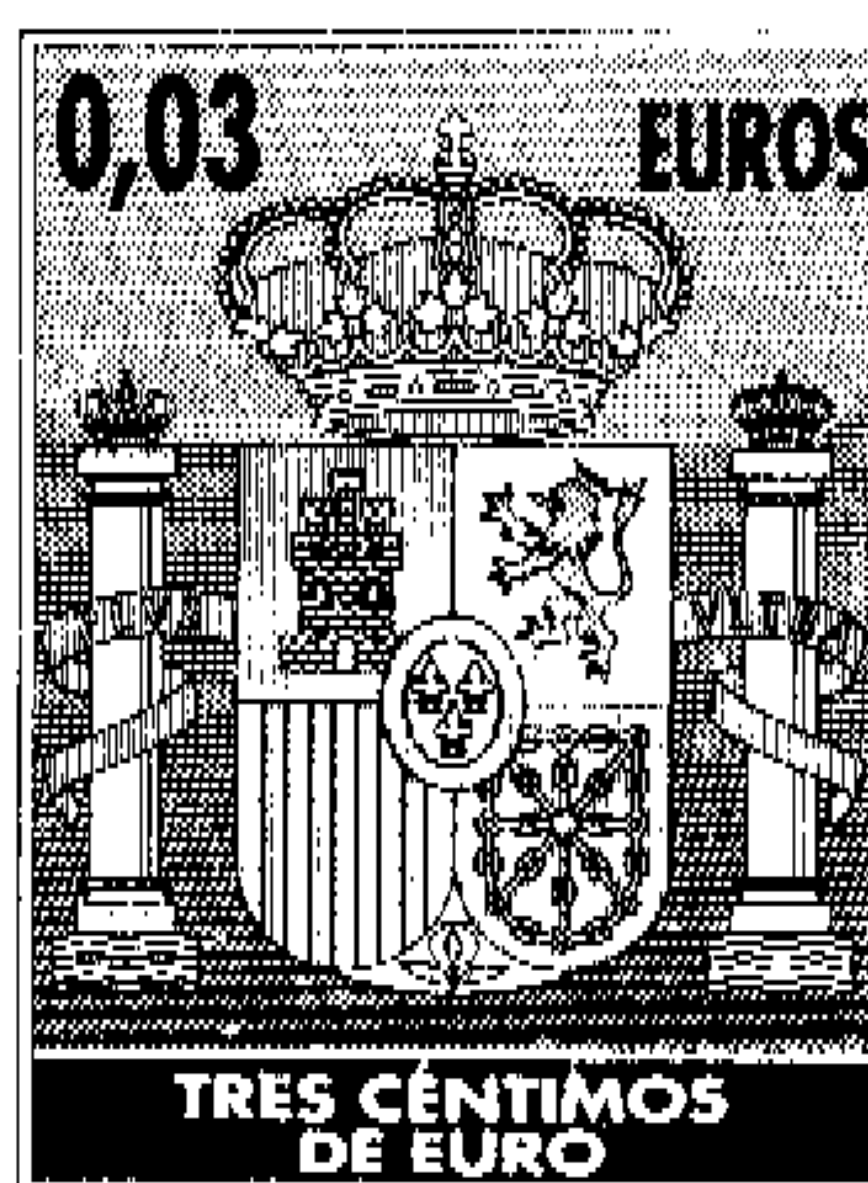
Los ingresos y gastos que no están directamente relacionados e imputados a las áreas de negocio, se atribuyen a la "Unidad Corporativa".

#### *Segmentos secundarios - geográfico:*

Por otro lado, las actividades del Grupo se realizan en España y Francia.

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

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



011325107

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

SEGUROS

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

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

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

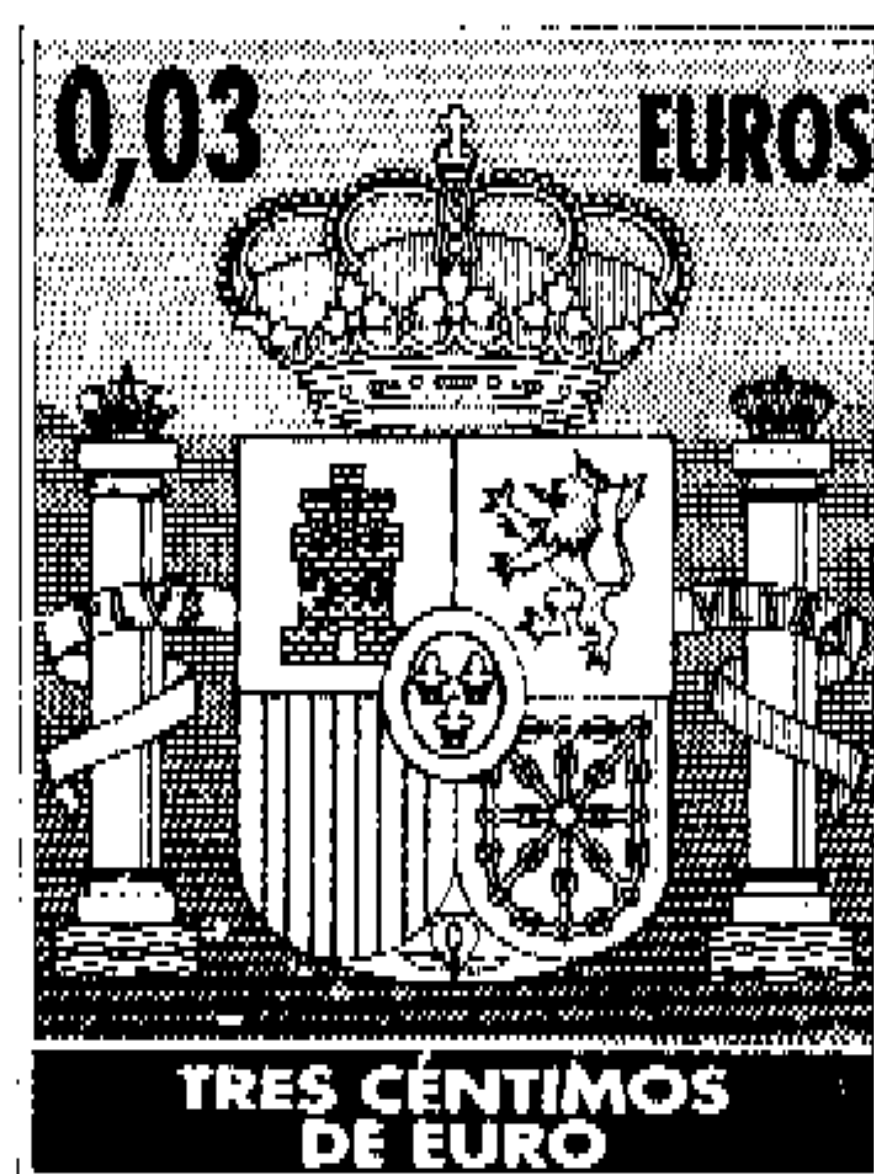
Los activos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional. El Grupo no tiene establecidos criterios de reparto de la deuda financiera y el patrimonio por segmentos, y por tanto no detalla dicha información.

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

**Información por segmentos**

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Ingresos</b>	<b>205.434</b>	<b>297.076</b>	<b>283.401</b>	<b>260.297</b>	-	<b>3.949</b>	<b>488.835</b>	<b>561.322</b>
Cifra de negocios	197.858	292.456	283.401	260.283	-	-	481.259	552.739
España	106.891	111.792	283.401	260.283	-	-	390.292	372.075
Francia	90.967	180.664	-	-	-	-	90.967	180.664
Otros ingresos	7.576	4.620	-	14	-	3.949	7.576	8.583
España	600	221	-	14	-	-	600	235
Francia	6.976	4.399	-	-	-	3.949	6.976	8.348
<b>Beneficios netos por ventas de activo</b>	<b>43.319</b>	<b>201.604</b>	-	-	-	-	<b>43.319</b>	<b>201.604</b>
España	39.256	179.014	-	-	-	-	39.256	179.014
Francia	4.063	22.590	-	-	-	-	4.063	22.590
<b>Margen bruto</b>	<b>248.753</b>	<b>498.680</b>	<b>125.880</b>	<b>134.765</b>	-	<b>3.949</b>	<b>374.633</b>	<b>637.394</b>
Gastos	(55.185)	(57.318)	(18.265)	(15.143)	(18.207)	(33.036)	(91.657)	(105.497)
<b>EBITDA</b>	<b>193.568</b>	<b>441.362</b>	<b>107.615</b>	<b>119.622</b>	<b>(18.207)</b>	<b>(29.087)</b>	<b>282.976</b>	<b>531.897</b>
España	124.538	268.966	107.615	119.622	(9.741)	(10.939)	222.412	377.649
Francia	69.030	172.396	-	-	(8.466)	(18.148)	60.564	154.248





011325108

CLASE 8.<sup>a</sup>

No se han producido durante el ejercicio 2004 y 2005, transacciones significativas entre segmentos.

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Activo</b>								
Fondo de Comercio	54.688	50.850	-	-	-	-	54.688	50.850
Inmovilizado inmaterial, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	3.346.780	3.730.442			31.259	30.558	3.378.039	3.761.000
Activos financieros	110.948	70.728	142	855		2.561	111.090	74.144
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	47.515	23.491	47.515	23.491
Existencias	-	-	504.844	497.189	-	-	504.844	497.189
Deudores comerciales y otros activos corrientes	128.481	102.374	10.598	7.605	6.337	29.817	145.416	139.796
Activos mantenidos para la venta	110.361	108.482	-	-	-	-	110.361	108.482
<b>TOTAL</b>	<b>3.751.258</b>	<b>4.062.876</b>	<b>515.584</b>	<b>505.649</b>	<b>85.111</b>	<b>86.427</b>	<b>4.351.953</b>	<b>4.654.952</b>
							España	1.765.048
							Francia	2.586.905

### 8. Fondo de comercio

El movimiento habido en este capítulo de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2004 y 2005, ha sido el siguiente:

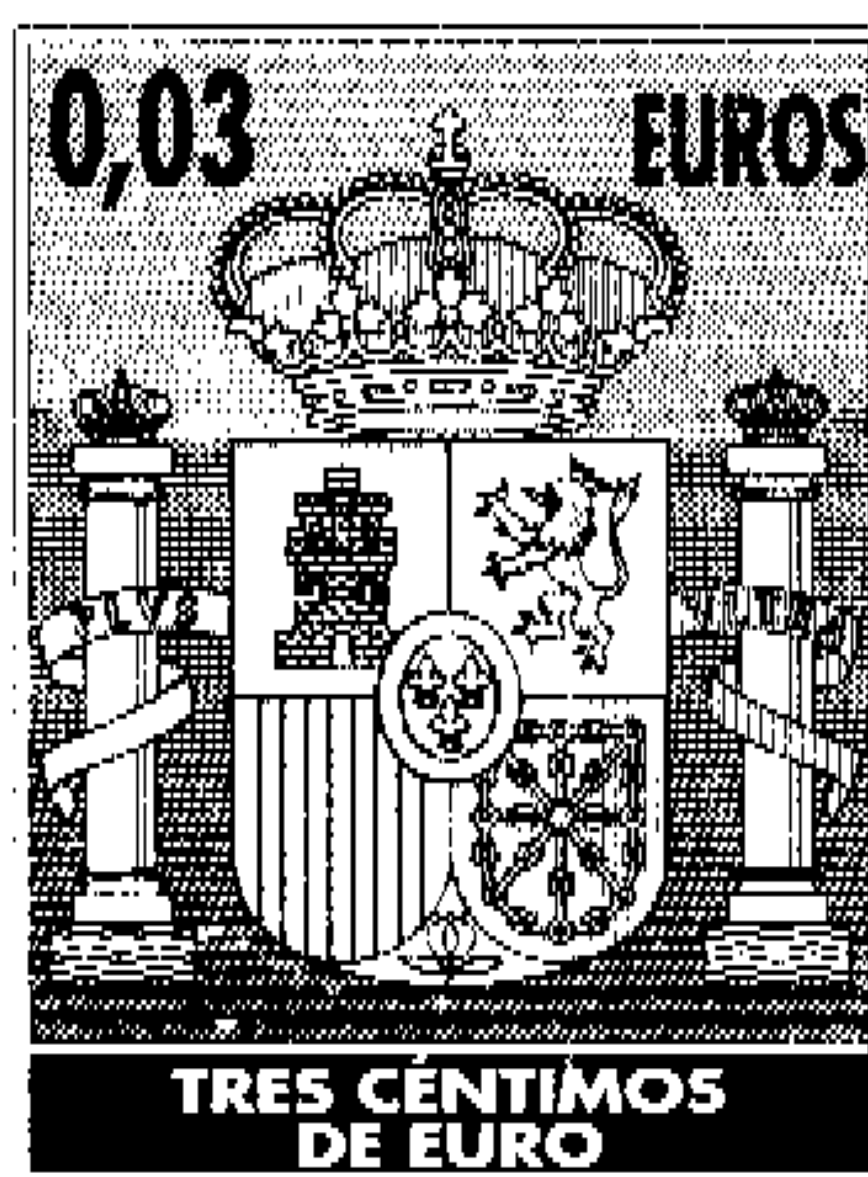
	Miles de Euros	
	2004	2005
Saldo inicial	-	54.688
Incorporación al perímetro	59.743	-
Retiros	(5.055)	(3.838)
<b>Saldo final</b>	<b>54.688</b>	<b>50.850</b>

Como consecuencia de la adquisición del Grupo SFL en el ejercicio 2004, la diferencia entre el valor de compra y el valor neto contable en el balance de situación de referencia, bajo NIIF, se asignó a diferentes elementos de activo. El valor neto contable a 31 de diciembre de 2005 de las plusvalías asignadas asciende a 138,2 millones de euros. El importe restante se asignó a fondo de comercio de consolidación.

Los retiros del ejercicio corresponden a la parte del fondo de comercio de consolidación que se ha dado de baja por la venta de 2.579.505 acciones del grupo SFL a través de una colocación privada en el mes de marzo del ejercicio 2005 (véase Nota 2-g).



CLASE 8.<sup>a</sup>  
15555555555555555555



011325109

## 9. Activos intangibles

El movimiento habido en este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2004 y 2005 y sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	Aplicaciones Informáticas		Propiedad Industrial		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2004	3.255	(2.593)	9	(1)	3.264	(2.594)	670
Incorporación al perímetro	2.990	(335)	23	-	3.013	(335)	2.678
Adiciones o dotaciones	72	(790)	1	(2)	73	(792)	(719)
Retiros	(230)	26	-	-	(230)	26	(204)
Trasposos	-	173	-	-	-	173	173
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>6.087</b>	<b>(3.519)</b>	<b>33</b>	<b>(3)</b>	<b>6.120</b>	<b>(3.522)</b>	<b>2.598</b>
Adiciones o dotaciones	751	(856)	-	(2)	751	(858)	(107)
Retiros	(161)	158	(24)	-	(185)	158	(27)
Trasposos	(6)	40	-	-	(6)	40	34
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2005</b>	<b>6.671</b>	<b>(4.177)</b>	<b>9</b>	<b>(5)</b>	<b>6.680</b>	<b>(4.182)</b>	<b>2.498</b>

Las incorporaciones al perímetro del ejercicio 2004 corresponden a la incorporación del Grupo SFL.

Las adiciones del ejercicio 2005 corresponden básicamente, a las implantaciones de nuevos programas informáticos.

## 10. Inmovilizado material

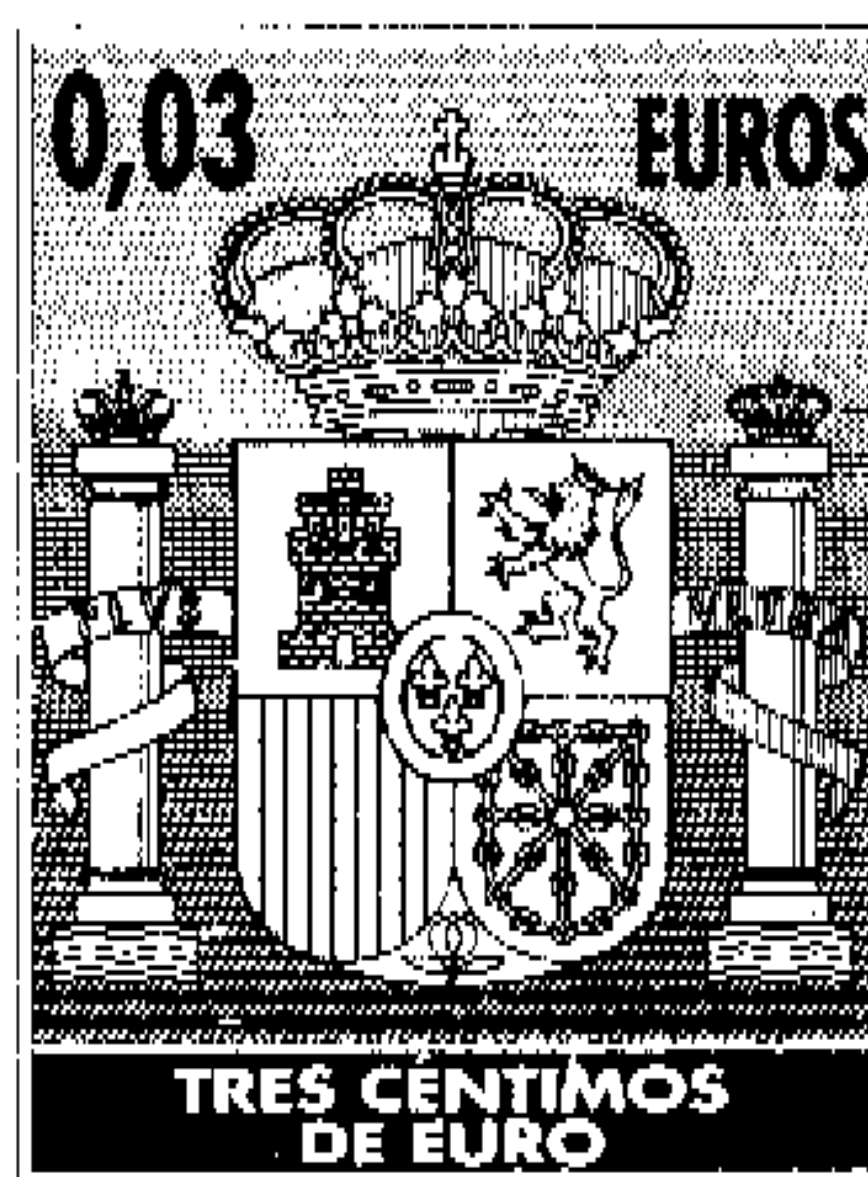
El movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios 2004 y 2005 y sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	Inmuebles para uso propio		Otro inmovilizado		Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 1 de enero de 2004	9.387	(3.619)	2.739	(1.329)	12.126	(4.948)	7.178
Incorporación al perímetro	16.034	(1.250)	1.091	(274)	17.125	(1.524)	15.601
Adiciones o dotaciones	37	(470)	1.120	(1.203)	1.157	(1.673)	(516)
Retiros	-	-	(243)	234	(243)	234	(9)
Trasposos	6.440	(32)	(1)	-	6.439	(32)	6.407
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>31.898</b>	<b>(5.371)</b>	<b>4.706</b>	<b>(2.572)</b>	<b>36.604</b>	<b>(7.943)</b>	<b>28.661</b>
Adiciones o dotaciones	(251)	(648)	394	(623)	143	(1.271)	(1.128)
Retiros	-	-	(671)	616	(671)	616	(55)
Trasposos	596	-	81	(95)	677	(95)	582
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2005</b>	<b>32.243</b>	<b>(6.019)</b>	<b>4.510</b>	<b>(2.674)</b>	<b>36.753</b>	<b>(8.693)</b>	<b>28.060</b>

El Grupo tiene destinadas al uso propio tres plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 151, rue Saint Honoré de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INVERSIONES INMOBILIARIAS



011325110

### 11. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe durante el ejercicio 2004 y sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

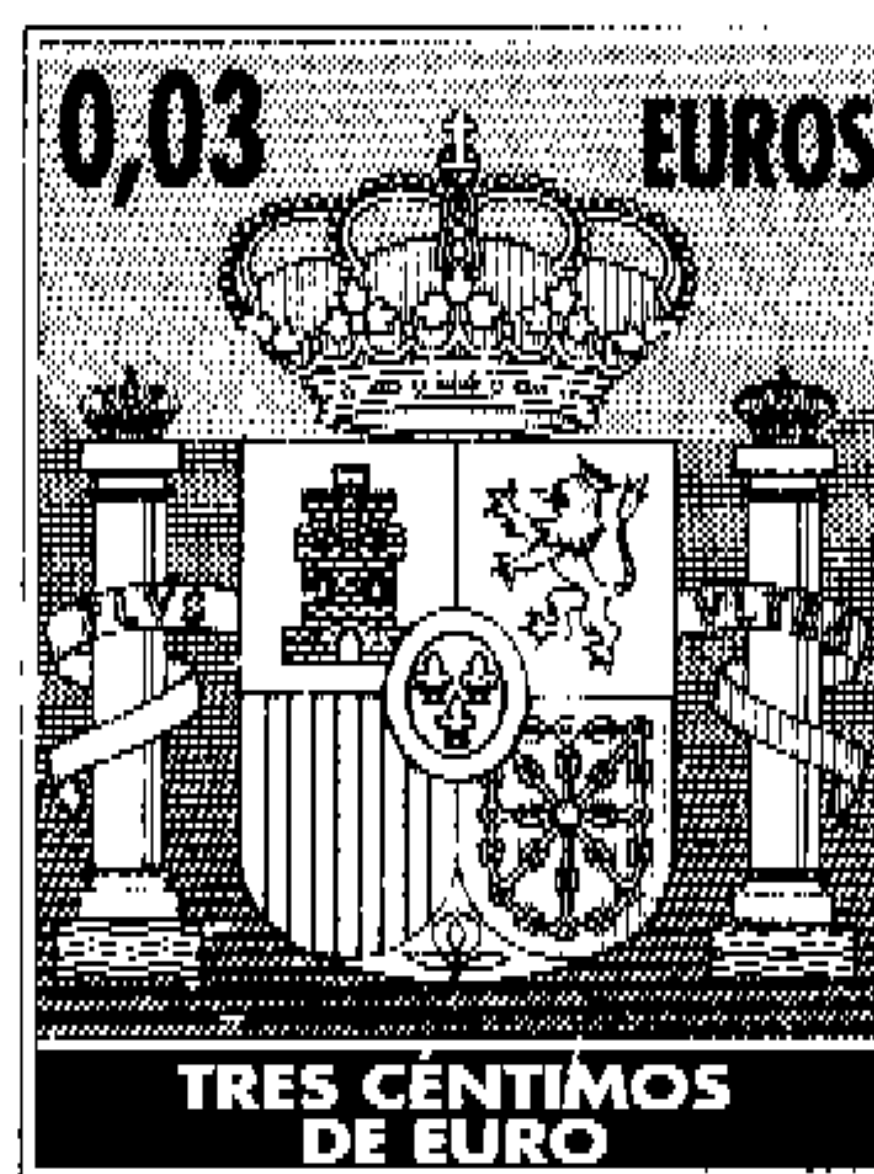
	Miles de Euros					Saldo al 31 de diciembre de 2004
	Saldo al 1 de enero de 2004	Incorporación al perímetro	Adiciones o dotaciones	Retiros	Aumento / (disminución) por traspasos	
Terreno	474.546	1.057.094	241	(14.815)	88.330	1.605.396
Construcciones	385.008	1.295.025	29.511	(29.018)	(644.989)	1.035.537
Amortización acumulada	(60.848)	(46.819)	(25.818)	13.996	42.954	(76.535)
	324.160	1.248.206	3.693	(15.022)	(602.035)	959.002
Instalaciones	296.308	-	14.367	(9.563)	449.399	750.511
Amortización acumulada	(104.946)	-	(25.229)	6.091	(43.240)	(167.324)
	191.362	-	(10.862)	(3.472)	406.159	583.187
Inmovilizado en curso	153.342	-	38.539	3.030	10.561	205.472
Anticipos	3.316	-	879	(3.030)	(937)	228
Provisiones	-	-	(6.505)	-	-	(6.505)
Coste	1.312.520	2.352.119	83.537	(53.396)	(97.636)	3.597.144
Amortización acumulada	(165.794)	(46.819)	(51.047)	20.087	(286)	(243.859)
Provisiones	-	-	(6.505)	-	-	(6.505)
<b>Total</b>	<b>1.146.726</b>	<b>2.305.300</b>	<b>25.985</b>	<b>(33.309)</b>	<b>(97.922)</b>	<b>3.346.780</b>

Durante el ejercicio 2004, se incorporaron al perímetro de consolidación todos los inmuebles procedentes del Grupo SFL por importe de 2.305 millones de euros, incluidas las plusvalías imputadas en el momento de la compra calculadas como la diferencia entre el valor de adquisición y el valor neto contable.

Las plusvalías se amortizan en los años de vida útil del inmueble, ascendiendo la amortización de la plusvalía de la parte asignada a construcciones para el ejercicio 2004 a 0,7 millones de euros. El importe neto total de las plusvalías asignadas a 31 de diciembre de 2004 asciende a 145 millones de euros, aproximadamente.

Las altas del ejercicio corresponden básicamente a la rehabilitación y construcción de edificios de oficinas en Barcelona, Madrid y París. Las bajas corresponden a la venta de 4 edificios y 8 locales, así como a la parte de las plusvalías asignadas al inmovilizado dadas de baja por la venta del 9,6% del capital de SFL a Prédica.

El importe de los traspasos corresponde básicamente al importe de las inversiones inmobiliarias clasificadas como disponibles para la venta durante el ejercicio 2004.



011325111

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

El movimiento habido en este epígrafe durante el ejercicio 2005 y sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Saldo al 1 de enero de 2005	Adiciones o dotaciones	Cambios en el perímetro	Retiros	Aumento / (disminución) por traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2005
Terreno	1.605.396	274.722	3.354	(1.872)	(12.128)	1.869.472
Construcciones	1.035.537	94.460	11.275	(24.266)	2.859	1.119.865
Amortización acumulada	(76.535)	(16.662)	(4.635)	8.381	3.260	(86.191)
	959.002	77.798	6.640	(15.885)	6.119	1.033.674
Instalaciones-	750.511	128.046	52	(21.028)	47.165	904.746
Amortización acumulada	(167.324)	(53.079)	(52)	10.757	1.518	(208.180)
	583.187	74.967	-	(10.271)	48.683	696.566
Inmovilizado en curso	205.472	81.369	-	-	(146.764)	140.077
Anticipos	228	3.018	-	(228)	-	3.018
Provisiones	(6.505)	(5.857)	-	-	-	(12.362)
Coste	3.597.144	581.615	14.681	(47.394)	(108.868)	4.037.178
Amortización acumulada	(243.859)	(69.741)	(4.687)	19.138	4.778	(294.371)
Provisiones	(6.505)	(5.857)	-	-	-	(12.362)
<b>Total</b>	<b>3.346.780</b>	<b>506.017</b>	<b>9.994</b>	<b>(28.256)</b>	<b>(104.090)</b>	<b>3.730.445</b>

Las adiciones del ejercicio corresponden, básicamente, a los inmuebles adquiridos en el marco de una operación de ampliación de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente. La operación ha consistido en la adquisición, por parte de la Sociedad Dominante, de siete inmuebles ubicados en Madrid valorados en 352 millones de euros. Cinco de ellos (Paseo de la Castellana, 43, calle Miguel Ángel, 11, calle Sor Ángela de la Cruz, 3, calle Almagro, 40 y calle López de Hoyo, 35) han sido adquiridos mediante compraventa, por un importe total de 178 millones de euros y los dos restantes valorados en 174 millones de euros (calle Recoletos, 37 y calle José Abascal, 56) han sido aportados por Mutua Madrileña Automovilista en el marco de una ampliación de capital aprobada en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 21 de octubre de 2005 (véase Nota 17). Asimismo, se han adquirido dos inmuebles ubicados en París por un importe aproximado de 161,7 millones de euros.

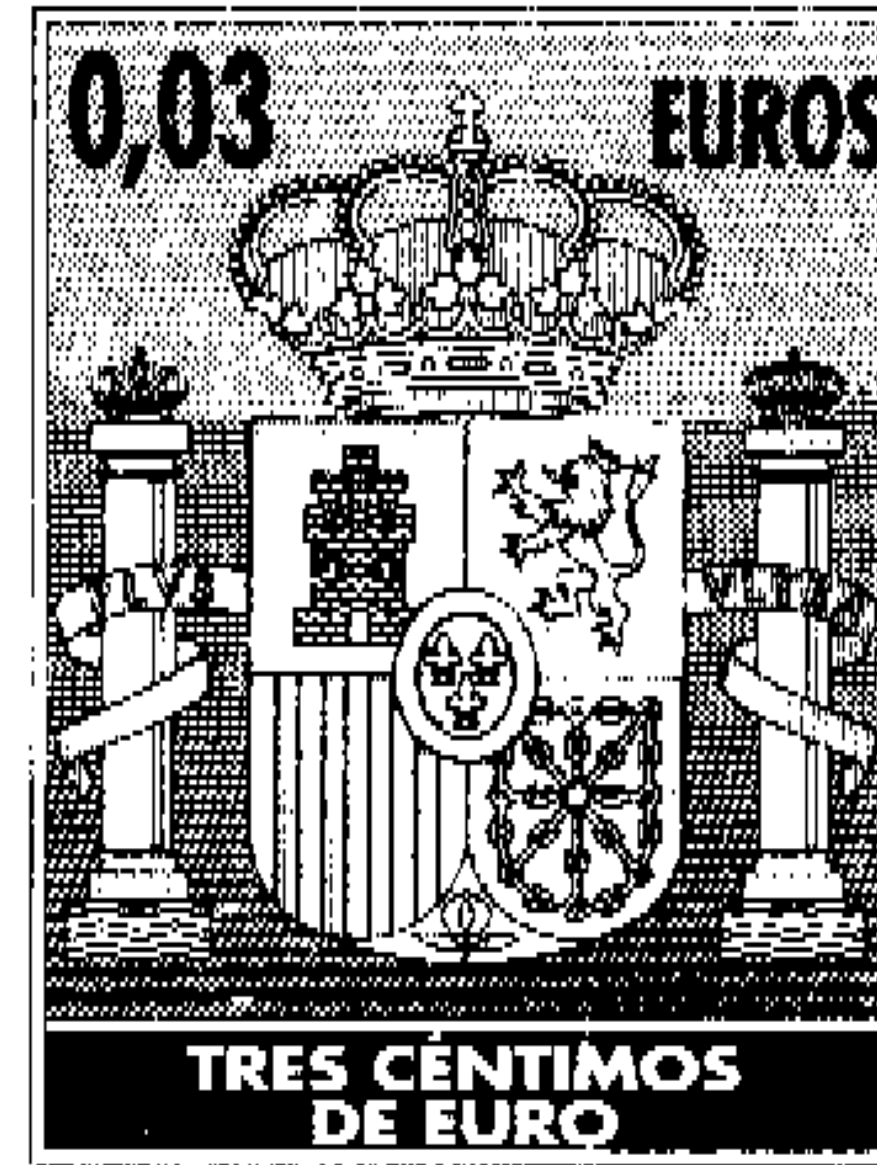
Dentro del epígrafe de "Cambios en el perímetro" se incluye la incorporación en el mes de octubre de la sociedad SCI Cofimmo, participada al 100% por SFL (véase Notas 2-g y Anexo I) y la baja de las plusvalías asignadas a los inmuebles del Grupo SFL debido a la variación en el perímetro de consolidación.

Las bajas, por importe de 23,5 millones de euros corresponden a la venta de diversos inmuebles en Barcelona y Madrid y a bajas sustitutivas por importe de 4,6 millones de euros.

El inmovilizado en curso corresponde a la rehabilitación integral de un edificio sito en Madrid, a unos solares que la Sociedad tiene en Barcelona y sobre los que proyecta desarrollar inmuebles de oficinas así como a los trabajos de rehabilitación de varios inmuebles situados en París.

Los traspasos, por importe de 104,1 millones de euros, corresponden a traspasos realizados a activos mantenidos para la venta (véase Nota 16).

Con fecha 20 de octubre de 2005, el Grupo tiene firmada un promesa de compra del edificio 103, rue de Grenelle en París, con la condición de obtener un permiso de construcción. Se prevé su adquisición en el 2006.



011325112

**CLASE 8.ª**

XXXXXXXXXX

La superficie (sobre y bajo rasante) de los inmuebles en explotación y proyectos en desarrollo al 31 de diciembre de 2004 y 2005 es la siguiente:

	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Barcelona	492.792	406.282	41.571	41.367	534.363	447.649
Madrid	300.844	428.880	53.932	11.190	354.776	440.070
París (*)	450.826	459.527	22.546	8.725	473.372	468.252
	<b>1.244.462</b>	<b>1.294.689</b>	<b>118.049</b>	<b>61.282</b>	<b>1.362.511</b>	<b>1.355.971</b>

(\*) Se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington)

El valor neto contable del inmovilizado (inmaterial, material e inversiones inmobiliarias) situado fuera de España es de 2.257 y 2.309 millones de euros para el ejercicio 2004 y 2005, aproximada y respectivamente.

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 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 tras pasados y que obligan a Inmobiliaria Colonial, S.A. al cumplimiento de determinados requisitos. El valor neto contable de los bienes aportados asciende a 136 millones de euros a 31 de diciembre de 2005.

En las inversiones inmobiliarias se incluyen bajo el concepto de gastos financieros capitalizados, 28,8 y 28,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2004 y 2005, aproximada y respectivamente.

Durante el ejercicio 2004, el Grupo dotó una provisión de 6,5 millones de euros para ajustar algunos elementos de inmovilizado a su valor de realización. Durante el ejercicio 2005, el Grupo ha dotado una provisión adicional de 5,9 millones de euros por el mismo concepto, así como para adecuar el valor neto de realización de varios inmuebles para los que hay previstas obras de rehabilitación, siendo la provisión acumulada de 12,4 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2004 y 2005 diversos inmuebles propiedad de sociedades del subgrupo Parholding (perteneciente al Grupo SFL) tienen dadas garantías hipotecarias por importe de 71 millones de euros, así como diversas prendas sobre títulos de participaciones de sociedades participadas por Parholding que ascienden a 79 millones de euros a 31 de diciembre de 2004 y 2005.

El Grupo tiene firmados 3 préstamos con garantía hipotecaria sobre sus inmuebles por importe de 137,6 millones de euros.



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



011325113

Los principales bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero por el Grupo al 31 de diciembre de 2004 y 2005 son los siguientes:

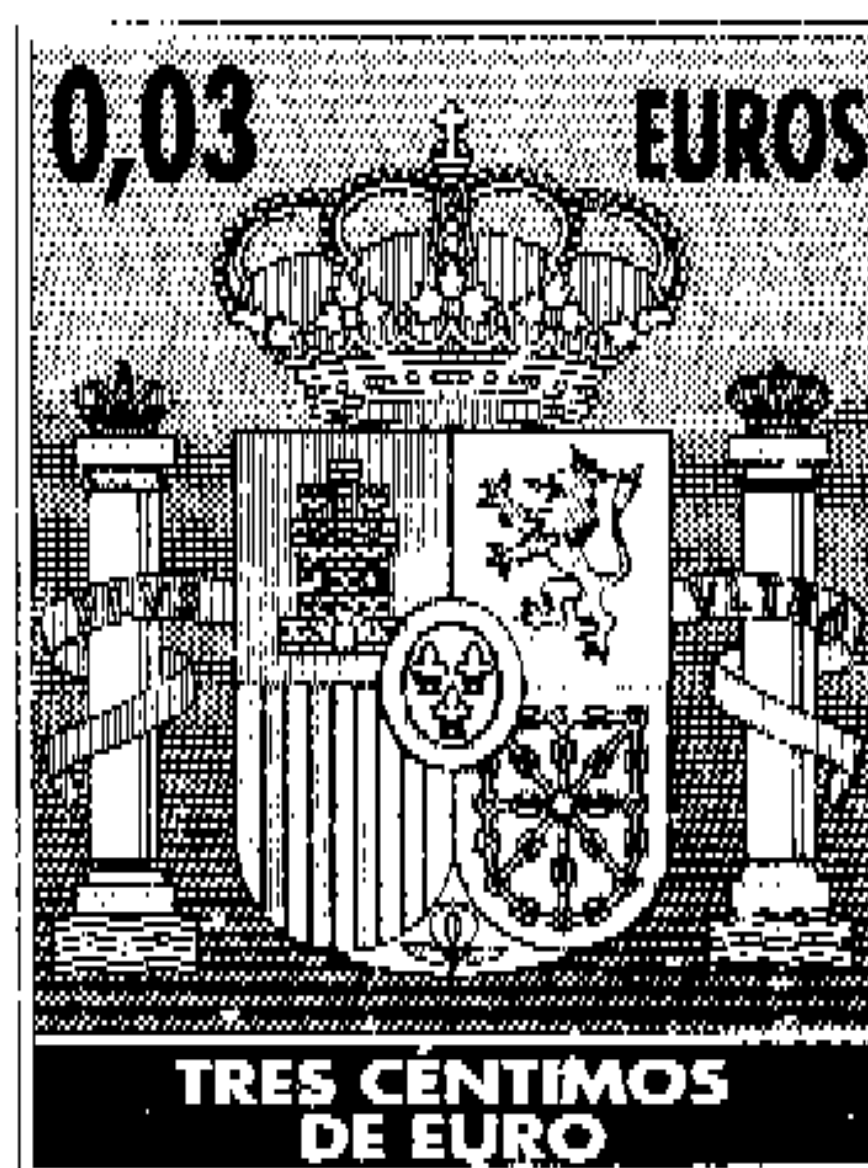
Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Miles de Euros		
			Valor neto contable del bien	Cuotas pendientes	
				No corriente	Corriente
Quai Le Gallo	12	4,8	109.063	75.807	3.046
Prony-Wagram	15	10,5	72.210	64.105	952
Hanovre	12	6	15.716	5.763	287
Rives de Seine	12	3,2	175.893	123.941	8.450
Sebastopol	15	8	27.082	15.454	605
La Boétie	15	7,7	28.929	17.539	690
Pavillon Henri IV	15	8	4.511	4.205	165
Beaubourg, 62	15	8	14.793	10.689	418
Beaubourg, 82	15	7,8	8.736	5.958	232
Prony, 11	15	8	20.250	9.402	368
Capulines	15	8	31.356	14.080	572
Hausmann, 63	15	7,4	18.127	10.487	401
<b>Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2004</b>			<b>526.666</b>	<b>357.430</b>	<b>16.186</b>

Durante el ejercicio 2005, el Grupo SFL ha cancelado anticipadamente nueve contratos de arrendamiento financiero, quedando vigentes al 31 de diciembre de 2005 los siguientes contratos:

Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Miles de Euros		
			Valor neto contable del bien	Cuotas pendientes	
				No corriente	Corriente
Rives de Seine	12	4,2	166.474	115.127	8.814
Quai Le Gallo	12	5,8	89.597	72.626	3.179
Prony-Wagram	15	11,5	60.641	63.153	952
<b>Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2005</b>			<b>316.712</b>	<b>250.906</b>	<b>12.945</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



011325114

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2004 y 2005 del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, obtenido de las tasaciones efectuadas por expertos independientes (CB Richard Ellis en España y CB Richard Ellis Valuation, en Francia), han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inmuebles en Barcelona	Inmuebles en Madrid	Inmuebles en París	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2004</b>	1.060.276	727.420	-	1.787.696
Altas	-	-	-	-
Bajas	(50.854)	(18.286)	-	(69.140)
Traspasos	(17.661)	-	-	(17.661)
Incorporaciones al perímetro	-	-	2.521.448	2.521.448
Actualizaciones de valor	48.712	49.016	-	97.728
Proyectos en curso / finalización de obras	20.990	27.820	-	48.810
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>1.061.463</b>	<b>785.970</b>	<b>2.521.448</b>	<b>4.368.881</b>
Altas	16.262	361.360	166.571	544.193
Bajas	(171.863)	(1.210)	(134.581)	(307.653)
Actualizaciones de valor	94.723	122.481	144.649	361.854
Proyectos en curso / finalización de obras	25.075	5.530	40.582	71.187
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2005</b>	<b>1.025.660</b>	<b>1.274.131</b>	<b>2.738.669</b>	<b>5.038.462</b>

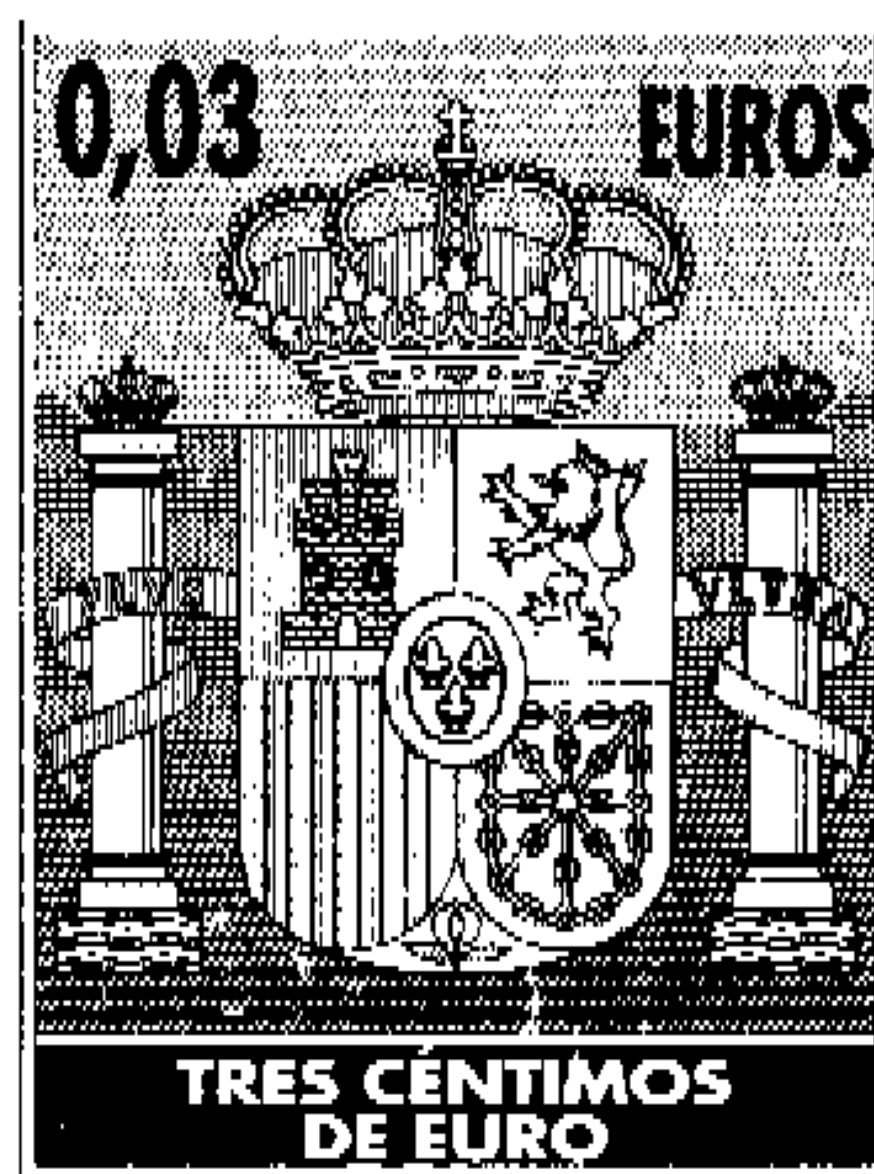
La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre de 2005. Para los edificios con superficies no alquiladas, estos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización. Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Los proyectos en curso se han valorado aplicando el método de valor residual que considera el valor del proyecto una vez finalizado y completamente arrendado, descontando en función del estado del proyecto, todos los costes necesarios para su finalización y comercialización (directos e indirectos), y descontando adicionalmente el beneficio del promotor.

## 12. Activos financieros no corrientes

El movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios 2004 y 2005 y sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo a 01.01.2004	Incorporación al perímetro	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 31.12.2004
Participaciones puestas en equivalencia	-	20.060	1.593	-	21.653
Participaciones en sociedades no consolidadas	-	7.561	-	(1.216)	6.345
Créditos a empresas asociadas	-	17.192	112	-	17.304
Otros créditos	-	15.620	-	-	15.620
Cartera de valores a largo plazo	-	59.552	39	(22.753)	36.838
Depósitos y fianzas constituidos	9.500	1.020	-	(87)	10.433
Instrumentos financieros	1.307	-	2.022	-	3.329
Provisiones	-	-	(432)	-	(432)
<b>Total</b>	<b>10.807</b>	<b>121.005</b>	<b>3.334</b>	<b>(24.056)</b>	<b>111.090</b>



011325115

CLASE 8.<sup>a</sup>

EJERCICIO 2005

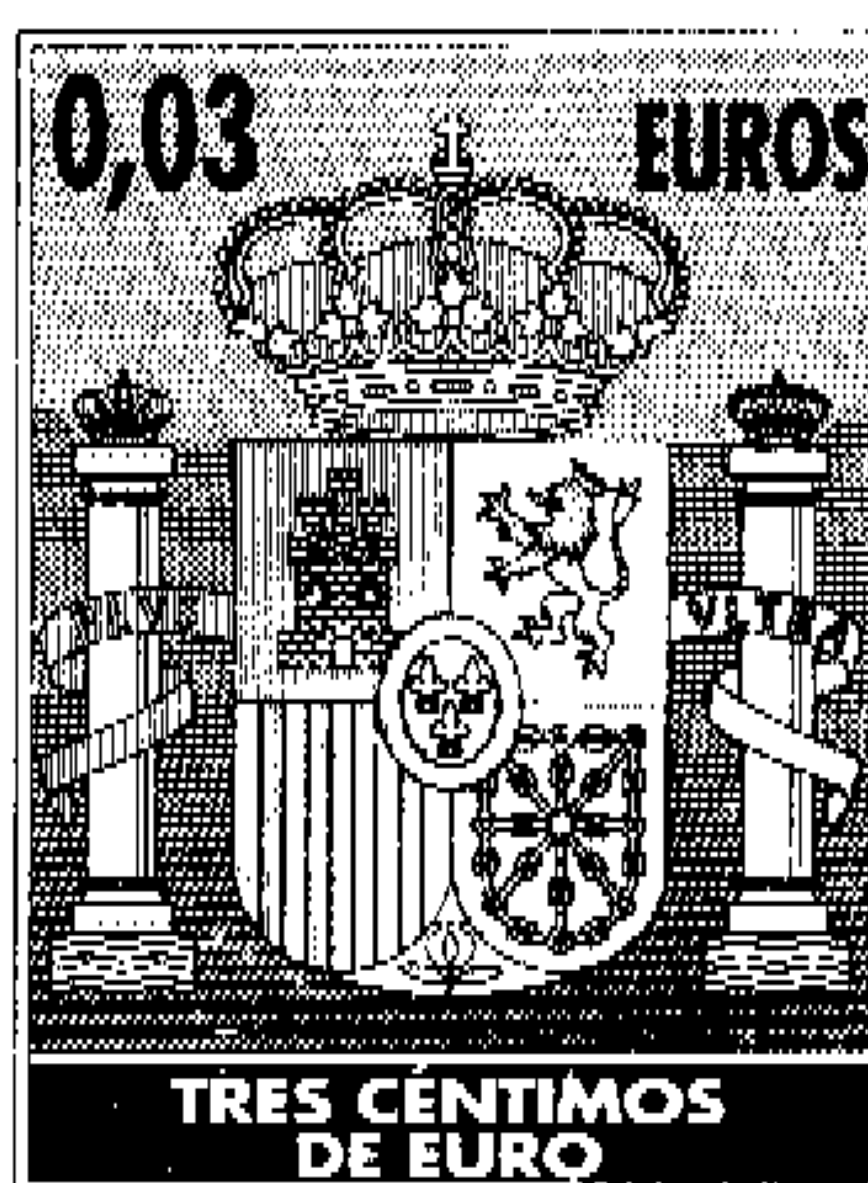
	Miles de Euros			
	Saldo a 01.01.2005	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 31.12.2005
Participaciones puestas en equivalencia	21.653	1.378	(6.322)	16.709
Participaciones en sociedades no consolidadas	6.345	-	(331)	6.014
Créditos a empresas asociadas	17.304	2.627	(1.168)	18.763
Otros créditos	15.620	7	(108)	15.519
Cartera de valores a largo plazo	36.838	-	(30.698)	6.140
Depósitos y fianzas constituidos	10.433	1.214	-	11.647
Instrumentos financieros	3.329	278	-	3.607
Provisiones	(432)	(4.135)	312	(4.255)
<b>Total</b>	<b>111.090</b>	<b>1.369</b>	<b>(38.315)</b>	<b>74.144</b>

#### *Participaciones puestas en equivalencia*

El movimiento habido de las participaciones puestas en equivalencia durante los ejercicios 2004 y 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	1 de enero de 2004	Incorporación al perímetro	Adiciones o dotaciones	31 de diciembre de 2004
SCI nº 6 du Courcellor II	-	4.734	649	5.383
SAS léna	-	(15)	1	(14)
SAS La Défense	-	(7)	-	(7)
SAS Roosevelt	-	(3)	1	(2)
SNC léna 1	-	2.936	107	3.043
SNC léna 2	-	784	54	838
SNC La Défense	-	2.029	140	2.169
SNC Roosevelt	-	1.108	15	1.123
SNC Amarante	-	(1)	(1)	(2)
SNC Péridot	-	3.776	269	4.045
SNC Lazuli	-	4.719	358	5.077
<b>Total</b>	-	<b>20.060</b>	<b>1.593</b>	<b>21.653</b>





011325116

CLASE 8.<sup>a</sup>

88888888888888888888

	Miles de Euros			
	1 de enero de 2005	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	31 de diciembre De 2005
SCI n° 6 du Courcellor II	5.383	(32)	(4.404)	947
SAS Iéna	(14)	(163)	-	(177)
SAS La Défense	(7)	(104)	-	(111)
SAS Roosevelt	(2)	-	2	-
SNC Iéna 1	3.043	297	(60)	3.280
SNC Iéna 2	838	117	(24)	931
SNC La Défense	2.169	197	333	2.699
SNC Roosevelt	1.123	-	(1.123)	-
SNC Amarante	(2)	(1)	(716)	(719)
SNC Péridot	4.045	517	(140)	4.422
SNC Lazuli	5.077	550	(190)	5.437
<b>Total</b>	<b>21.653</b>	<b>1.378</b>	<b>(6.322)</b>	<b>16.709</b>

Durante el ejercicio 2005, SFL ha vendido su participación en SAS Roosevelt y SNC Roosevelt (véase Nota 2-g).

**Participaciones en sociedades no consolidadas**

El detalle de las participaciones en sociedades que no consolidan al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

	Número de acciones	Miles de Euros				% Participación indirecta (4)	Miles de Euros		
		Inversión bruta		Provisión			Fondos propios	Resultado	
		2004	2005	2004	2005				
Grupo Vendôme Rome SCA	79.546	1.071	1.071	-	-	2,44%	50.158	7	(1)
SCI Le Courcellor	1.296	4.829	4.829	-	(4.135)	19,98%	3.230	2.680	(1)
SCI Tour Horizon	1.026	312	-	(312)	-	13,53%	223	(221)	(2)
SCI Parmentier 2	818	120	120	(120)	(120)	74,63%	-	-	(3)
Otros		13	(6)	-	-	-	-	-	(3)
		<b>6.345</b>	<b>6.014</b>	<b>(432)</b>	<b>(4.255)</b>				

- (1) Datos correspondientes a los estados financieros al 31 de diciembre de 2003.
- (2) Datos correspondientes al balance de liquidación al 30 de septiembre de 2004.
- (3) Datos no disponibles
- (4) La participación en dichas sociedades es a través de Société Foncière Lyonnaise, S.A.

La información contenida en el cuadro anterior se ha obtenido de los estados financieros facilitados por las sociedades, que no han sido auditados al 31 de diciembre de 2004 y 2005. La actividad de dichas sociedades es la tenencia de inmuebles para su arrendamiento.



011325117

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INDETERMINADA**Créditos a empresas asociadas**

Los créditos cedidos a sociedades asociadas, integradas, bien por integración proporcional, bien por puesta en equivalencia, así como sus plazos de vencimiento son los siguientes:

	Miles de Euros		Vencimiento	Tipo de interés
	31.12.2004	31.12.2005		
SAS Iéna	20	20	-	-
SAS La Défense	10	10	-	-
SAS Roosevelt	10	-	-	-
SNC Iéna 1	3.345	3.352	31/07/2006	Euribor 6 meses + 1,8%
SNC Iéna 2	1.465	1.468	31/07/2006	Euribor 6 meses + 1,8%
SNC La Défense	2.900	5.209	31/07/2006	Euribor 6 meses + 1,8%
SNC Roosevelt	1.128	-	31/07/2006	Euribor 6 meses + 1,8%
SNC Péridot	3.832	3.942	28/12/2013	6,59%
SNC Lazuli	4.892	4.762	28/12/2013	6,59%
Otros	(298)	-	28/12/2013	6,59%
<b>Total</b>	<b>17.304</b>	<b>18.763</b>		

Los créditos a empresas asociadas se han registrado a coste amortizado, siendo el efecto de su actualización financiera no significativo.

**Otros créditos**

Dicho epígrafe incluye, básicamente, un crédito a la sociedad SCI Le Champvernier por importe de 15,2 millones de euros, cuyo vencimiento es el 15 de junio de 2009, y que devenga un tipo de interés del euribor 3 meses + 0,625%. Dicha cuenta a cobrar se originó como consecuencia de la adquisición por SFL de un inmueble a dicha entidad. Dicho crédito se ha contabilizado a coste amortizado, siendo el efecto de su actualización no significativo.

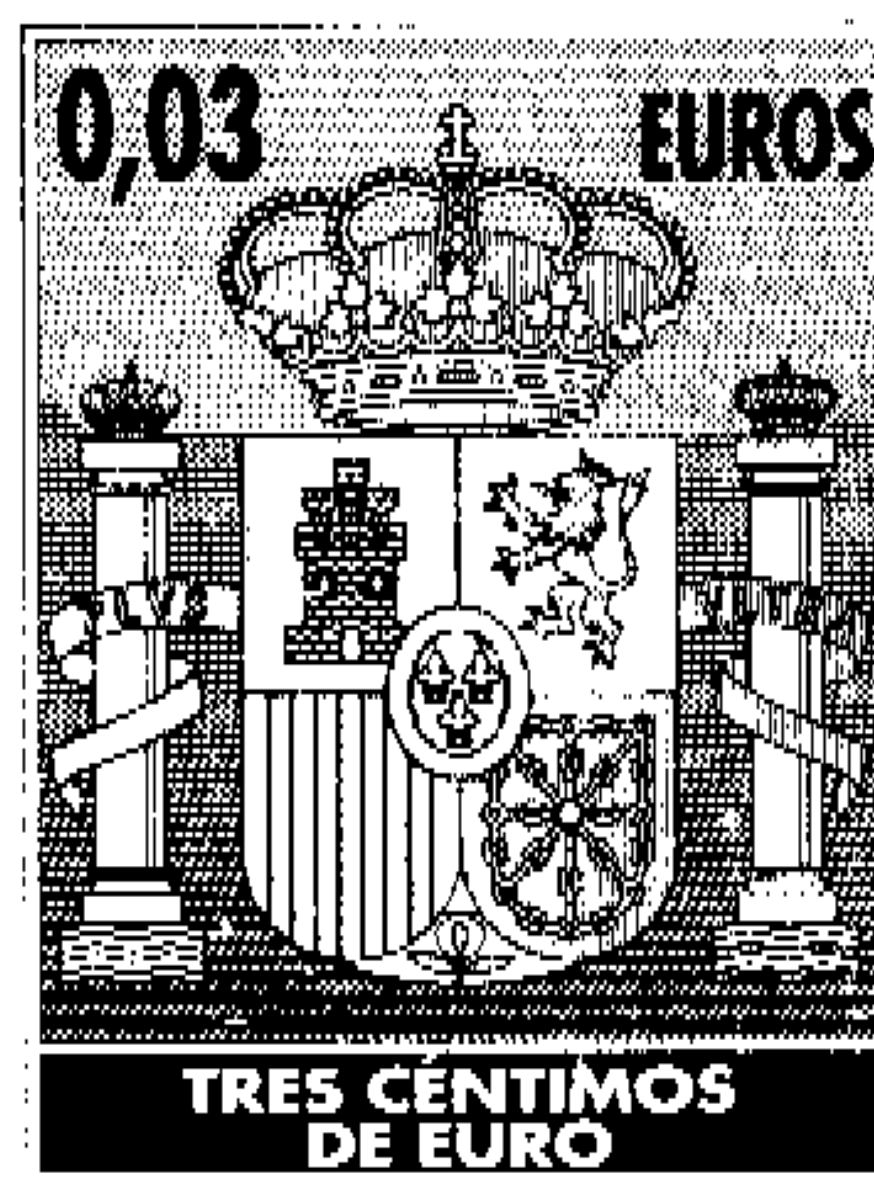
**Cartera de valores a largo plazo**

Dicho epígrafe incluye las acciones propias de la sociedad Société Foncière Lyonnaise, S.A. cuyo coste medio bruto al 31 de diciembre de 2004 asciende a 36,9 euros por acción y a 31 de diciembre de 2005 asciende a 36,4 euros por acción. El número de acciones en autocartera poseído por SFL asciende a 1.004.774 y 179.567 acciones al 31 de diciembre de 2004 y 2005, respectivamente.

La sociedad SFL posee 133.000 acciones en autocartera cubriendo dos planes de opciones sobre acciones con vencimientos 20 de marzo de 2012 y 24 de abril de 2013 y precios de ejecución 27,78 euros y 26,41 euros por acción respectivamente (véase Nota 25). A 31 de diciembre de 2005 la Sociedad Dominante tiene firmado un contrato con los beneficiarios de dichos planes por el que se compromete a ofrecer un precio de 38 euros por acción en caso de que el mercado no ofrezca una mínima liquidez o que las acciones coticen a un precio inferior.

**Depósitos y fianzas constituidos**

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



011325118

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**Instrumentos financieros**

Se incluye en este epígrafe las opciones de compra sobre acciones de la Sociedad Dominante, valoradas a valor razonable al 31 de diciembre de 2005 (véase Nota 5-l).

**13. Existencias**

Los movimientos habidos durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2004 y 2005 en estos epígrafes han sido los siguientes:

	Miles de Euros						Total
	Terrenos y solares no edificados	Promociones en curso	Promociones terminadas	Fincas urbanas	Anticipos	Provisiones	
<b>Saldo a 1 de enero de 2004</b>	192.494	200.995	22.562	-	-	(613)	<b>415.438</b>
Incorporación al perímetro	-	-	-	22.727	-	-	<b>22.727</b>
Adiciones	145.595	74.981	-	-	843	(390)	<b>221.029</b>
Retiros	(8.866)	(188)	(149.173)	(7.755)	-	192	<b>(165.790)</b>
Traspasos	(13.278)	(112.568)	137.286	-	-	-	<b>11.440</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>315.945</b>	<b>163.220</b>	<b>10.675</b>	<b>14.972</b>	<b>843</b>	<b>(811)</b>	<b>504.844</b>
Adiciones	66.150	66.003	-	39	-	(180)	<b>132.012</b>
Retiros	(13.011)	(172)	(112.171)	(13.611)	(843)	737	<b>(139.071)</b>
Traspasos	(19.261)	(89.199)	108.460	(596)	-	-	<b>(596)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2005</b>	<b>349.823</b>	<b>139.852</b>	<b>6.964</b>	<b>804</b>	<b>-</b>	<b>(254)</b>	<b>497.189</b>

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

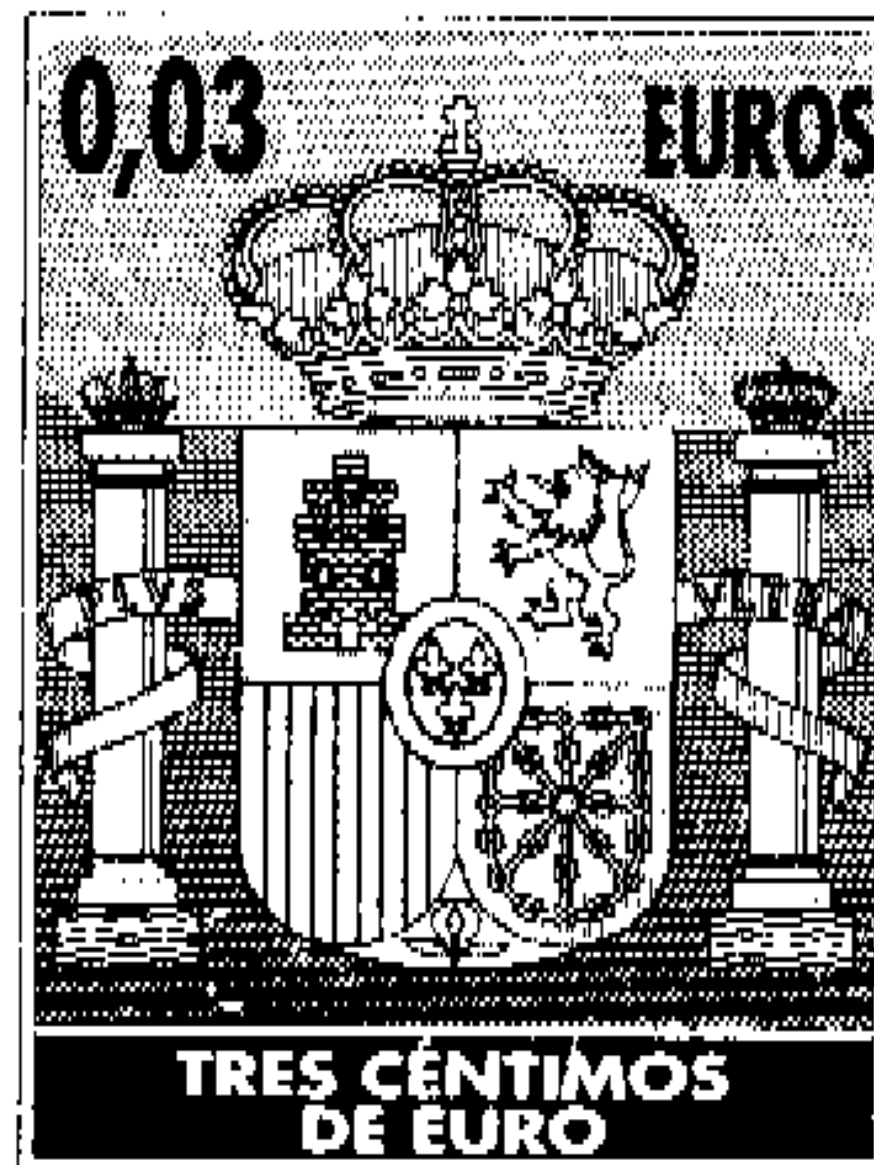
	Miles de Euros	
	2004	2005
<b>Adiciones a terrenos y promociones:</b>		
Adquisición de solares	131.037	49.356
Urbanización y costes varios	14.558	16.794
Ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas,...)	73.158	63.449
Costes financieros activados	1.823	2.554
<b>Retiros de terrenos y promociones (a precio de coste):</b>		
Bajas por ventas de promociones de viviendas y plazas de aparcamiento y locales comerciales	(149.173)	(112.171)
Bajas por ventas de fincas urbanas en París	(7.755)	(13.611)
Bajas por ventas de solares	(9.054)	(13.183)

El epígrafe de existencias incluye un remanente de 2,3 y 2,8 millones de euros de gastos financieros capitalizados a 31 de diciembre de 2004 y 2005, aproximada y respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2004 los compromisos de venta de promociones que aún no se habían reconocido como ingreso por no haberse realizado la entrega, ascendieron a un precio de venta de 301 millones de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2005 ascienden a 354 millones de euros.

Las provisiones registradas pretenden adecuar a su valor estimado de realización determinados solares propiedad del Grupo, así como ciertas unidades de promociones terminadas en ejercicios anteriores y aún no vendidas.





011325120

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

Los valores de renta fija corresponden básicamente a activos financieros con pacto de recompra de colocaciones diarias en el mercado francés. Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, el detalle por entidades financieras de los principales valores de renta fija es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Valor de renta fija		Valor de mercado	
	2004	2005	2004	2005
Société Générale	48.965	6.770	48.977	6.777
Crédit Lyonnais	423	-	423	-
Crédit Commercial de France	7.592	3.008	7.600	3.012
Crédit Agricole	14.140	15.556	14.154	15.583
Calyon	-	1.325	-	1.327
<b>Total a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>71.120</b>	<b>26.659</b>	<b>71.154</b>	<b>26.699</b>

#### 16. Activos mantenidos para la venta

Este epígrafe del balance de situación consolidado incluye los activos mantenidos para la venta, que se valoran a valor razonable. Cuando dichos activos se venden, la diferencia de valor entre el valor contabilizado y el precio de venta se imputa a la cuenta de resultados.

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2004 y 2005 se presenta seguidamente:

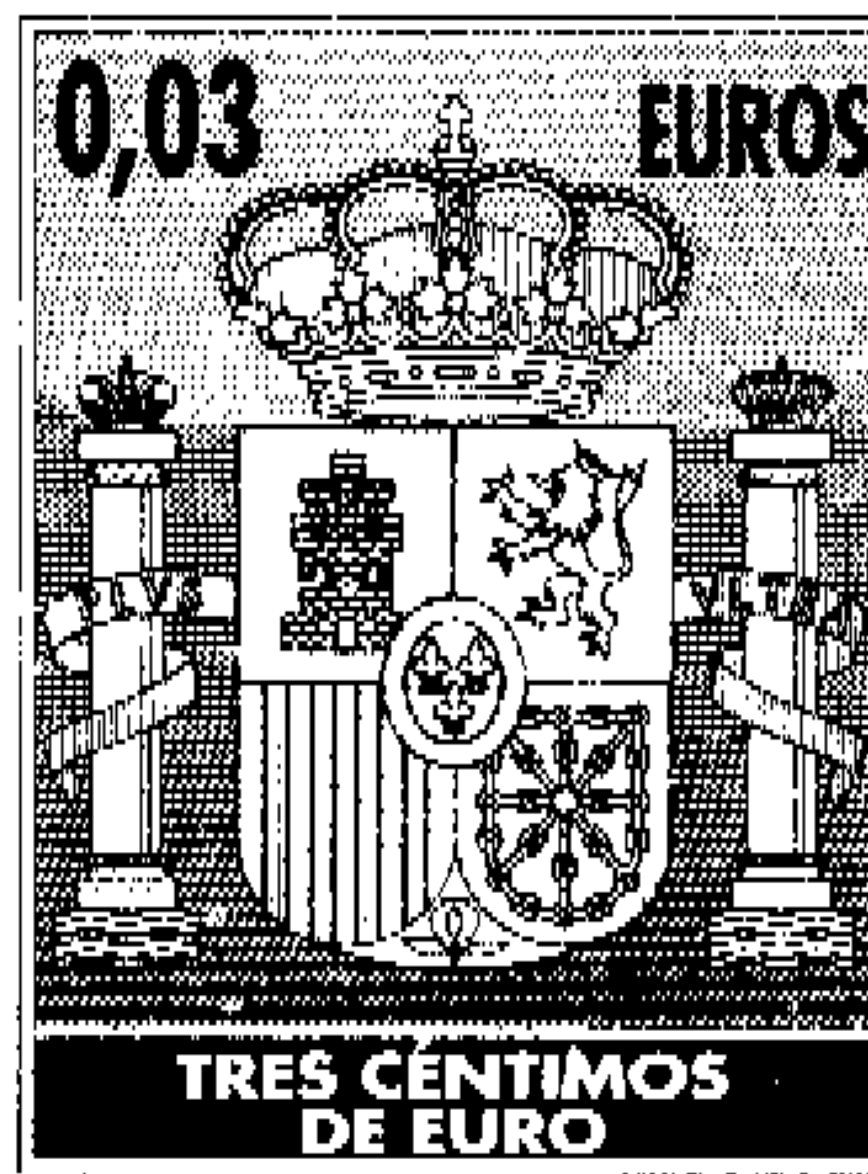
	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2004	-
Incorporación al perímetro	214.678
Trasposos	92.691
Retiros o reducciones	(197.008)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>110.361</b>
Trasposos	104.090
Retiros o reducciones	(105.969)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2005</b>	<b>108.482</b>

La totalidad de los inmuebles mantenidos para la venta se ubican en París.

#### 17. Patrimonio Neto

##### *Capital social*

El capital social al 31 de diciembre de 2005 está representado por 59.695.715 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 3 euros de valor nominal cada una.



011325121

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



Con fecha 21 de octubre de 2005, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la ampliación del capital social de la Sociedad en 11.041.434 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.680.478 acciones de 3 euros de valor nominal cada una. La ampliación ha sido suscrita y desembolsada íntegramente por Mutua Madrileña Automovilista, Sociedad de seguros a Prima Fija, previa renuncia del derecho de suscripción preferente del resto de accionistas y mediante la aportación no dineraria de dos inmuebles ubicados en Madrid (véase Nota 11). Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 27 de octubre de 2005.

A 31 de diciembre de 2005 los accionistas con una participación superior al 10% son los siguientes:

Sociedad	Porcentaje de participación
Caixa Holding, S.A.	18,248%
Caixa de Barcelona Seguros de Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros	21,293%
Mutua Madrileña Automovilista, Sociedad de Seguros a Prima Fija	10,034%

#### **Reserva legal**

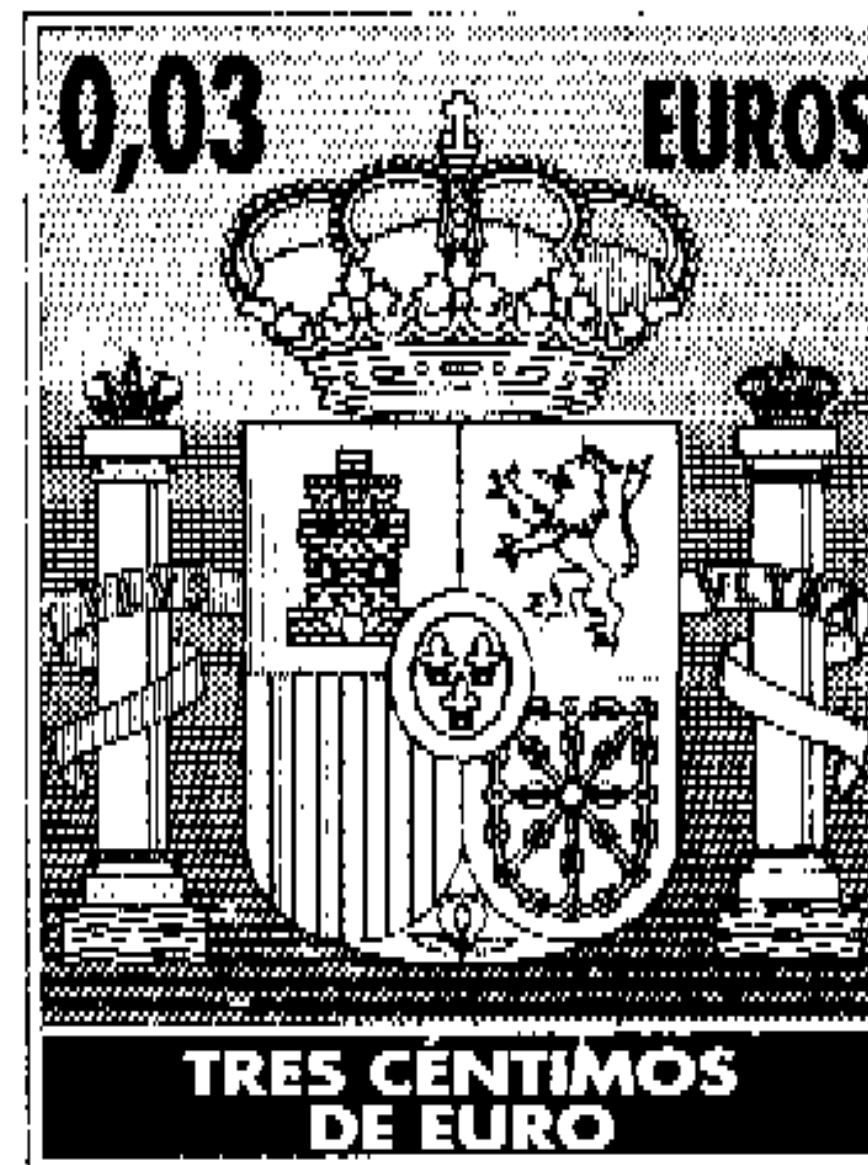
De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

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.

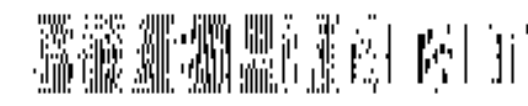
#### **Prima de emisión**

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, 1995 y 2005 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.



011325122

**CLASE 8.<sup>a</sup>****Reservas por sociedades consolidadas**

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

	Miles de Euros	
	2004	2005
Inmobiliaria Colonial, S.A. (ajustes de consolidación)	(436)	(436)
Torre Marenostrum, S.L.	(314)	(372)
Subirats-Coslada Logística, S.L.	1.568	3.474
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	5.624
Segpim, S.A.	-	(7)
Locaparis, SAS	-	(570)
SCI Washington	-	2.708
SAS Parholding	-	(340)
SC Pargrin	-	78
SC Parsherbes	-	47
SC Parchamps	-	93
SC Pargal	-	(29)
SC Parhaus	-	(206)
SC Parchar	-	20
SC Parelys	-	312
SAS Parkleb	-	488
SCI Paul Cézanne	-	412
SCI n° 6 du Courcellor II	-	648
SAS Iéna	-	1
SAS La Défense	-	-
SNC Iéna 1	-	106
SNC Iéna 2	-	53
SNC La Défense	-	139
SNC Amarante	-	(1)
SNC Péridot	-	268
SNC Lazuli	-	364
<b>Total</b>	<b>818</b>	<b>12.874</b>

**Ajustes en patrimonio por valoración**

Este epígrafe del balance de situación recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo (véase Nota 19).

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2004 y 2005 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros	
	2004	2005
Saldo inicial	-	(36.047)
Reconocimiento inicial por primera aplicación de NIC 39	(20.114)	-
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el periodo	(15.933)	3.793
<b>Saldo final</b>	<b>(36.047)</b>	<b>(32.254)</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



011325123

El Grupo Colonial ha optado por aplicar por primera vez la NIC 39 con fecha 1 de enero de 2004, de acuerdo con la alternativa ofrecida por dicha norma.

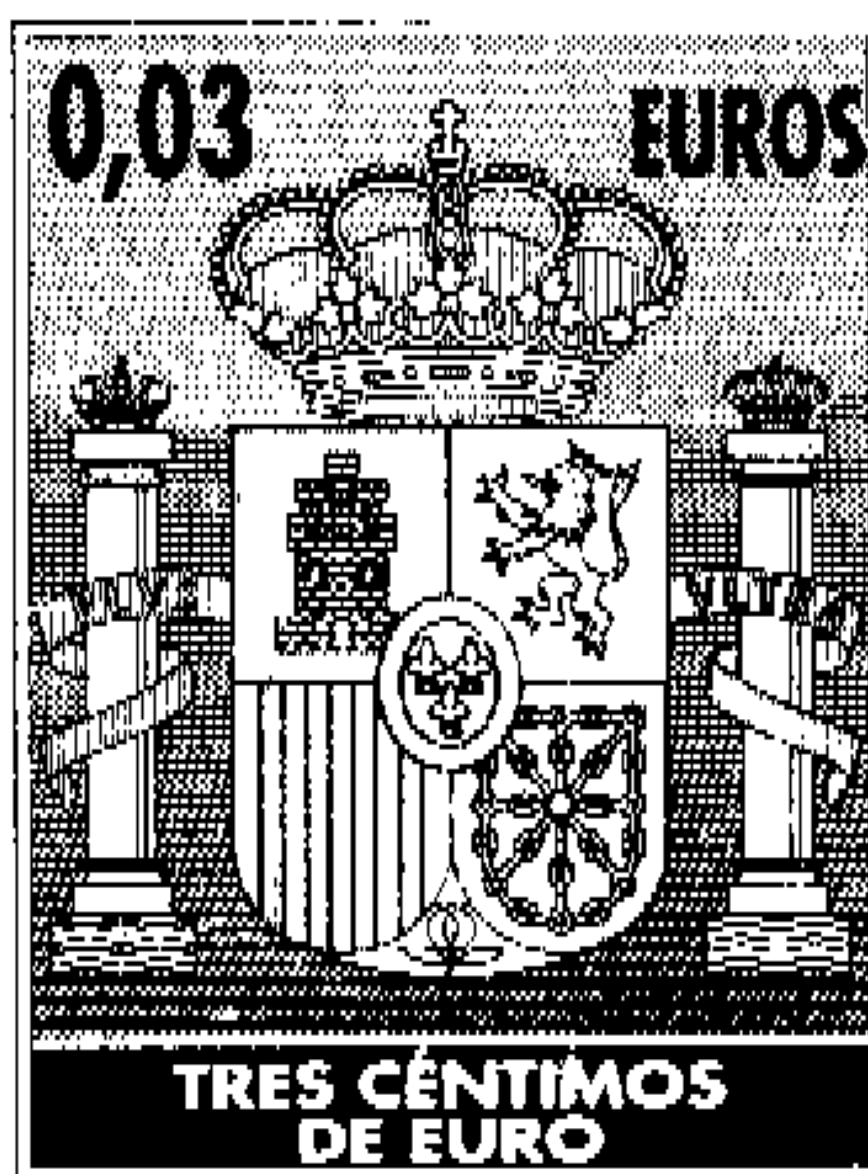
#### *Intereses minoritarios*

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

El movimiento habido en este capítulo de los balances de situación consolidados adjuntos es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Torre Marenostrum, S.L.	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	SCI Washington	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2004</b>	9.417	-	-	9.417
Incorporación al perímetro	-	69.928	45.147	115.075
Resultado del ejercicio	(49)	3.402	1.435	4.788
Cambios de participación	-	134.129	-	134.129
Instrumentos financieros	(211)	(92)	-	(303)
Retiros	-	(3.585)	(926)	(4.511)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>9.157</b>	<b>203.782</b>	<b>45.656</b>	<b>258.595</b>
Resultado del ejercicio	(51)	19.242	5.196	24.387
Cambios de participación	-	83.301	-	83.301
Instrumentos financieros	(258)	295	-	37
Retiros	-	(17.806)	(4.372)	(22.178)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2005</b>	<b>8.848</b>	<b>288.814</b>	<b>46.480</b>	<b>344.142</b>





011325124

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

ECONOMÍA

**18. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros**

A 31 de diciembre de 2004 y 2005 el detalle de las "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", por vencimientos, es el siguiente:

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Pólizas	66.227	453	3.577	2.843	52.066	24.337	83.276	149.503
Préstamos	81.437	243.584	2.906	7.657	83.506	81.646	419.299	500.736
Créditos Sindicados	218.750	56.250	56.250	56.250	84.375	290.625	543.750	762.500
Préstamo puente "Bridge"	1.008.178	-	-	-	-	-	-	1.008.178
US Private Placement	-	-	-	-	-	92.265	92.265	92.265
Derechos en régimen de arrendamiento financiero	16.186	16.906	17.660	18.543	19.225	285.096	357.430	373.616
Comisiones e intereses	5.133	-	-	-	-	-	-	5.133
Gasto formalización deudas	(6.106)	-	-	-	-	(5.698)	(5.698)	(11.804)
Valor de mercado de instrumentos financieros por tipo de cambio	-	-	-	-	-	32.735	32.735	32.735
Valor de mercado instrumentos financieros por tipo de interés	2.339	-	-	-	-	115.968	115.968	118.307
<b>Total 31 diciembre 2004</b>	<b>1.392.144</b>	<b>317.193</b>	<b>80.393</b>	<b>85.293</b>	<b>239.172</b>	<b>916.974</b>	<b>1.639.025</b>	<b>3.031.169</b>

	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Pólizas	8.236	12.954	29.636	255.757	1.578	40.646	340.571	348.807
Préstamos	301.199	56.906	32.906	86.906	99.073	52.219	328.010	629.209
Créditos Sindicados	-	-	-	-	333.333	1.037.667	1.371.000	1.371.000
US Private Placement	-	-	-	20.873	-	83.493	104.366	104.366
Derechos en régimen de arrendamiento financiero	12.945	13.466	14.005	74.868	14.207	134.360	250.906	263.851
Comisiones e intereses	4.988	-	-	-	-	-	-	4.988
Gasto formalización deudas	-	-	-	-	-	(3.484)	(3.484)	(3.484)
Valor de mercado de instrumentos financieros por tipo de cambio	-	-	-	4.127	-	16.507	20.634	20.634
Valor de mercado instrumentos financieros por tipo de interés	4.332	-	-	-	-	113.065	113.065	117.397
<b>Total 31 diciembre 2005</b>	<b>331.700</b>	<b>83.326</b>	<b>76.547</b>	<b>442.531</b>	<b>448.191</b>	<b>1.474.473</b>	<b>2.525.068</b>	<b>2.856.768</b>

A 31 de diciembre de 2004 y 2005 el total de líneas disponibles son de 3.602 y 3.463 millones de euros, respectivamente.



CLASE 8.<sup>a</sup>



011325125

Al 31 de diciembre de 2005, el Grupo mantiene con Prédica una cuenta corriente a largo plazo prestada a la sociedad del Grupo SCI Washington que no devenga interés alguno por importe de 61,3 millones de euros.

El tipo de interés de financiación del Grupo para el ejercicio 2004 y 2005, ha sido del 3,91% y 3,87%, respectivamente, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones bancarias en el ejercicio 2005 el tipo final resultante se ha situado en 4,16%. El spread de crédito del Grupo a diciembre de 2005 se sitúa en 62 puntos básicos sobre el Euribor.

La vida media de la deuda contratada es de 3,2 y 4,4 años en el ejercicio 2004 y 2005, respectivamente.

#### **Préstamo Sindicado Sociedad Dominante**

Con fecha 2 de febrero de 2005 la Sociedad Dominante suscribió un préstamo sindicado sin aseguramiento inicial (modalidad de "club deal"), cuyo banco agente es "la Caixa" por importe total de 1.500 millones de euros en dos tramos, con las siguientes condiciones:

- Tramo A: límite de 1.000 millones de euros, con disposición obligatoria desde el 22 de febrero de 2005, con un plazo de amortización de 7 y 4 años de carencia con el siguiente calendario:

Ejercicio	Amortización Millones de Euros
2/02/10	333,3
2/02/11	333,3
2/02/12	333,3

A 31 de diciembre de 2005, dicho tramo se encontraba totalmente dispuesto.

- Tramo B: límite de 500 millones de euros, disponibles desde el día de formalización del crédito sindicado y hasta 30 días antes del vencimiento del mismo, 2 de febrero de 2011. La amortización del total del capital dispuesto del tramo B tendrá lugar en un solo pago, con fecha 2 de febrero de 2011. A 31 de diciembre de 2005 dicho tramo B se encuentra dispuesto en 75 millones de euros.

Dicho préstamo sindicado suscrito por la Sociedad Dominante incluye la obligación de cumplir con una serie de ratios financieros y coberturas de tipo de interés. A 31 de diciembre de 2005 la Sociedad Dominante cumple con todos los ratios y coberturas acordadas con las entidades financieras que suscriben el contrato.

La Sociedad amortizó totalmente, con fecha 22 de febrero de 2005, el crédito sindicado otorgado con fecha 19 de diciembre de 2003, por importe de 600 millones de euros así como el préstamo puente, ("Bridge"), otorgado con fecha 14 de junio de 2004, por importe de 1.638 millones de euros, utilizado para la adquisición de la sociedad Société Foncière Lyonnaise.

#### **Préstamo Sindicado Société Foncière Lyonnaise**

Asimismo, con fecha 28 de enero de 2005 la sociedad del Grupo Société Foncière Lyonnaise formalizó un crédito sindicado cuyo banco agente fue "Natexis Banques Populaires" por importe total de 600 millones de euros, estructurado a tipo de póliza de crédito ("revolving") y con vencimiento en enero del ejercicio 2012.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ECONOMÍA



011325126

El préstamo sindicado suscrito por la sociedad del Grupo Société Foncière Lyonnaise incluye la obligación de cumplir con una serie de ratios financieros y coberturas de tipo de interés. A 31 de diciembre de 2005, dicha sociedad cumple con todos los ratios y coberturas acordadas con las entidades financieras que suscriben el contrato.

Con fecha 2 de marzo de 2005 el antiguo préstamo sindicado de 610 millones de euros se amortizó integralmente.

#### **Colocación privada US**

El importe registrado corresponde a una emisión privada de bonos en EEUU, realizada por la Sociedad del Grupo, SFL, y colocada a inversores institucionales tales como compañías de seguros, fondos de pensiones y mutualidades entre otros.

Las principales características de dicha colocación son las siguientes:

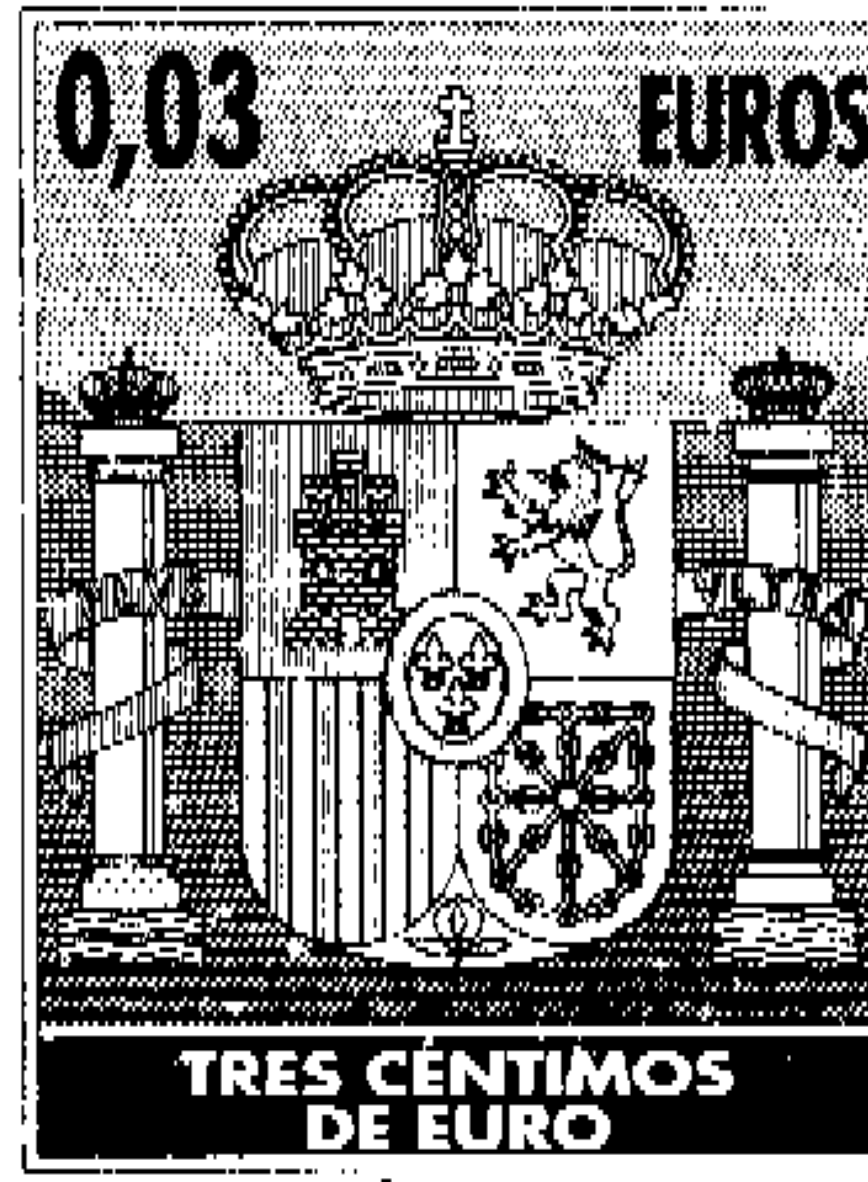
Nominal	Cupón USPP	Tipo fijo en euros	Vencimiento
USD 100.000.000	6,27%	6,47%	2012
USD 25.000.000	5,67%	6,09%	2009

### **19. Instrumentos financieros derivados**

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

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

- Riesgo de tipo de interés: el Grupo tiene contratada la mayoría de su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. El Grupo tiene como objetivo mantener un ratio de cobertura de la deuda mínimo del 50%.
- Riesgo de tipo de cambio: el Grupo tiene una colocación privada en Estados Unidos emitida en dólares. Para eliminar el riesgo divisa, el Grupo tiene contratados dos derivados ("Cross Currency Swap"), que cubren el riesgo tanto de divisa como de tipo de interés.
- Riesgo de inflación: la Sociedad Dominante tiene referenciados sus contratos de alquiler a la inflación española, motivo por el cual tiene contratado un swap que asegura un tipo mínimo de inflación.
- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera del Grupo, con un "loan to value" (deuda financiera sobre el valor de mercado de los activos) a cierre del ejercicio 2005 del 44%, requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.



011325127

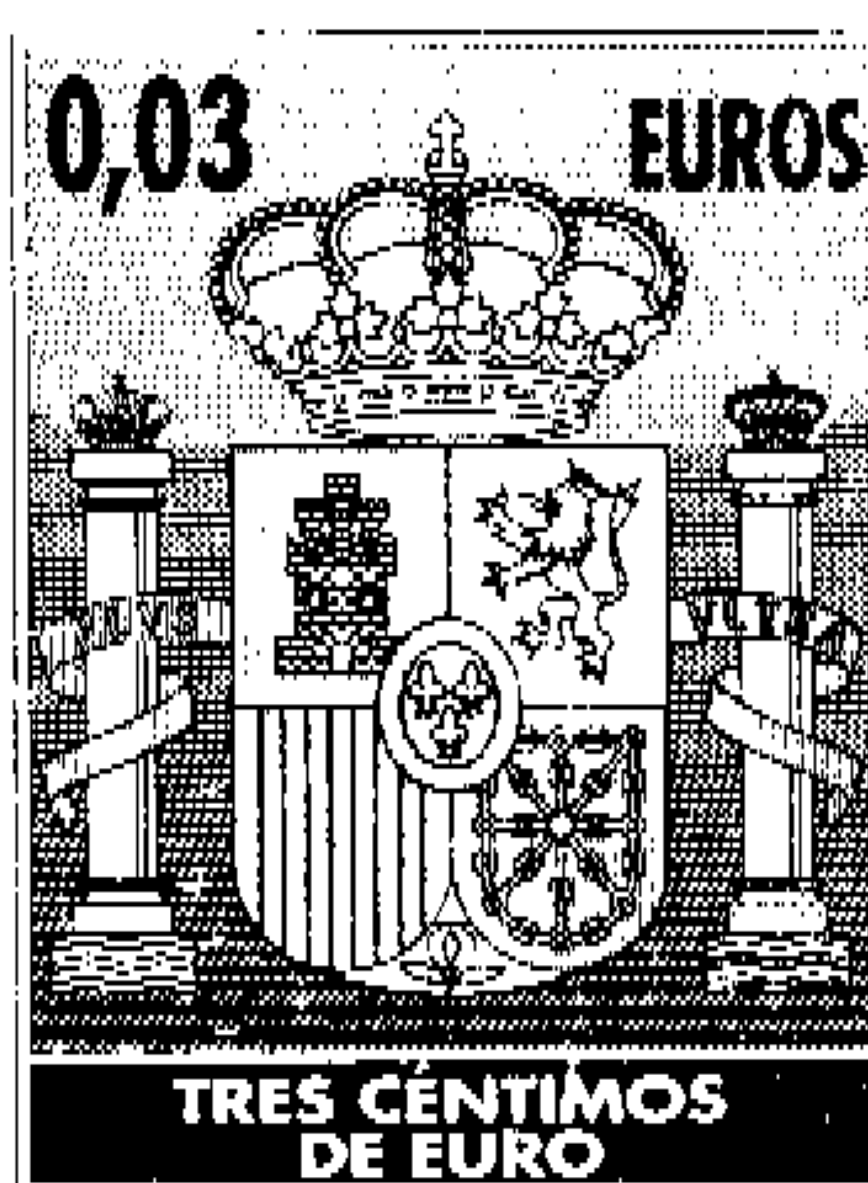
**CLASE 8.<sup>a</sup>**

**Instrumentos financieros derivados**

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, de tipo de cambio y de inflación, que detallamos a continuación para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2004 y 2005.

Asimismo, se detalla el valor razonable de dichos instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2004 y 2005, y su reconocimiento contable (reservas o pérdidas y ganancias). El valor del instrumento financiero reconocido en reservas o pérdidas y ganancias se presenta antes de considerar su efecto fiscal, y los ajustes por la incorporación del Grupo SFL.

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo interés 2004	Vencimiento	Nominal (miles de Euros)	Valor razonable a 31 de diciembre de 2004		
					Resultados acumulados (Fondos propios)	Pérdidas y ganancias	Total
Collar step-up Swap	Deutsche Bank	3,15%-5%	2010	450.000	(22.559)	(2.311)	(24.870)
Swap	La Caixa	3,645%	2009	50.000	(1.468)	-	(1.468)
Swap	SCH	3,635%	2009	75.000	(2.270)	-	(2.270)
Collar	Goldman Sachs	3%-4,375%	2009	150.000	(903)	(603)	(1.506)
Swap	Barclays	3,635%	2009	75.000	(2.254)	-	(2.254)
Swap	Société Générale	3,635%	2009	50.000	(1.502)	-	(1.502)
Swap Inflación	Goldman Sachs	Inflación 2,4%	2011	65.000	(7.605)	2	(7.603)
Collar step-up Swap	Deutsche Bank	3,15%-5,2%	2010	190.000	(13.725)	(104)	(13.829)
Swap	La Caixa	3,81%	2011	37.596	(468)	-	(468)
C.C.Swap	Barclays	6,47%	2012	100.000	(38.411)	-	(38.411)
C.C.Swap	Barclays	6,090%	2009	25.000	(8.704)	-	(8.704)
Swap	HSBC	4,015%	2009	59.000	(2.141)	-	(2.141)
Collar	JP Morgan	3,415%-6,5%	2014	200.000	(47.700)	1.777	(45.923)
Swap	Crédit Agricole	E12 m.i.a.+1,145 3,56%	2009	3.800	(93)	-	(93)
<b>Total</b>				<b>1.530.396</b>	<b>(149.803)</b>	<b>(1.239)</b>	<b>(151.042)</b>



011325128

**CLASE 8.ª**

VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo interés 2005	Vencimiento	Nominal (miles de Euros)	Valor razonable a 31 de diciembre de 2005		
					Resultados acumulados (Fondos propios)	Pérdidas y ganancias	Total
Collar step-up Swap	Deutsche Bank	3,5%-5,45%	2010	393.750	(18.286)	(6.429)	(24.715)
Swap	La Caixa	3,135%	2009	200.000	(456)	-	(456)
Swap	SCH	3,22%	2009	200.000	(925)	-	(925)
Collar	Goldman Sachs	3%-4,375%	2009	150.000	(1.059)	(173)	(1.232)
Collar	Société Générale	2,2%-3,775%	2010	75.000	169	-	169
Collar	Goldman Sachs	2,2%-3,775%	2010	75.000	174	-	174
Swap	Barclays	3,635%	2009	75.000	(1.727)	-	(1.727)
Swap	Société Générale	3,635%	2009	50.000	(1.174)	-	(1.174)
Swap Inflación	Goldman Sachs	Inflación 2,4%	2011	65.000	(11.704)	-	(11.704)
Collar step-up Swap	Deutsche Bank	3,5%-5,45%	2010	190.000	(13.477)	-	(13.477)
Swap	La Caixa	3,81%	2011	37.596	(1.044)	-	(1.044)
C.C.Swap	Barclays	6,47%	2012	100.000	(30.405)	-	(30.405)
C.C.Swap	Barclays	6,090%	2009	25.000	(6.383)	-	(6.383)
Swap	HSBC	3,85%	2009	57.820	(1.927)	-	(1.927)
Swap	HSBC	3,9	2009	6.500	(20)	-	(20)
Collar	JP Morgan	3,415%-6,5%	2014	400.000	(41.310)	(1.794)	(43.104)
Swap	Crédit Agricole	E12 m.i.a.+1,145 3,56%	2009	3.800	(81)	-	(81)
<b>Total</b>				<b>2.104.466</b>	<b>(129.635)</b>	<b>(8.396)</b>	<b>(138.031)</b>

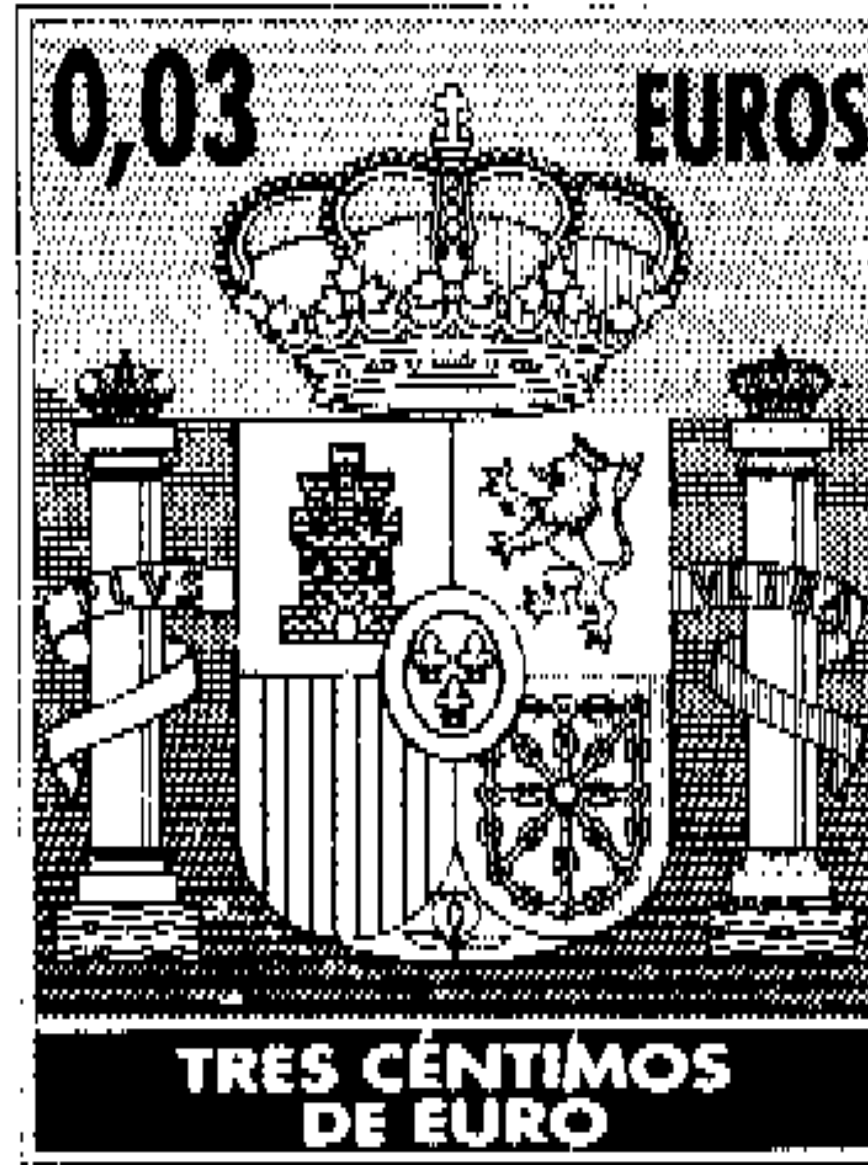
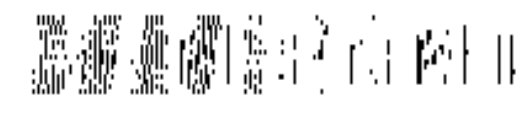
El valor razonable de los instrumentos derivados ha sido calculado en base a una actualización de cash-flow futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y de tipo de cambio, y a la volatilidad asignada al 31 de diciembre de 2005, y asciende a -138 millones de euros, sin tener en cuenta la revalorización de tipo de cambio de la deuda del US Private Placement. En caso de considerar la revalorización del tipo de cambio que asciende a 20,6 millones de euros el pasivo neto en concepto de instrumentos financieros ascendería a 117,4 millones de euros, al 31 de diciembre de 2005.

Los objetivos de gestión del riesgo para los distintos contratos de coberturas que mantiene el Grupo son los siguientes:

- Swap inflación: el objetivo de la gestión del riesgo es asegurar un tipo mínimo de inflación referenciado a los contratos de alquiler. El Grupo mantiene una cobertura que permite acumular la inflación interanual, y asegurar una inflación para la renovación de los contratos, mínima y conocida. El Grupo paga la inflación fijada anualmente y recibe el 2,4% anual, ambos acumulados.
- Catorce contratos de swaps y collars: contratados para cubrir las políticas de gestión del riesgo de tipo de interés del Grupo.
- "Cross currency swap": derivado que tiene como objetivo cubrir la colocación privada de 125 millones de dólares (US Private Placement), de su doble riesgo de tipo de cambio y tipo de interés en un mismo producto, convirtiendo la financiación a divisa euro, manteniendo la paridad fijada inicialmente y un tipo de interés fijo del 6,09% y 6,47% para los tramos de 25 y 100 millones de euros, respectivamente.



**CLASE 8.ª**



011325129

A 31 de diciembre de 2005 el nominal de contratos de cobertura asciende a 2.105 millones de euros, formado por catorce contratos swaps y collars, un swap de inflación y dos cross currency swaps, situando el ratio de cobertura en un 76%.

La cartera actual de coberturas permite situar el tipo de interés medio para los próximos cuatro años, según las perspectivas actuales de tipo de interés, en un tipo medio del 3,99% y nunca por encima del 4,83%, situando el coste financiero resultante para el Grupo en el 4,20%.

La cartera actual permite reducir la volatilidad del coste financiero en más de un 50%.

Todos los contratos anteriores corresponden a coberturas de flujos de efectivo excepto la cobertura de divisa del "Cross currency swap" que corresponde a una cobertura de valor razonable.

A 31 de diciembre de 2005, todos los instrumentos financieros derivados, y aproximadamente el 90% de su valoración, cumplen con los requisitos de la normativa internacional NIC 39 para ser contabilizados con tratamiento de cobertura.

## 20. Otros pasivos

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

	Miles de Euros			
	2004		2005	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales	104.882	-	94.847	-
Anticipos	45.739	-	78.140	-
Acreedores por compra de inmuebles	22.060	-	27.176	-
Acreedores por compra de terrenos	8.049	33.890	38.728	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	28.681	14	27.388
Otras deudas	5.152	1.204	26.622	2.476
<b>Total</b>	<b>185.882</b>	<b>63.775</b>	<b>265.527</b>	<b>29.864</b>



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



011325130

## 21. Provisiones

El movimiento para los ejercicios 2004 y 2005 del epígrafe de "Provisiones" y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Provisiones no corrientes			Provisiones corrientes
	Provisión de reembolso de obligaciones convertibles de SFL	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
<b>Saldo a 1 de enero de 2004</b>	-	-	11	-
Incorporación al perímetro	22.655	1.562	250	1.547
Adiciones	781	-	43	1.351
Retiros	(23.410)	(43)	-	(173)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>26</b>	<b>1.519</b>	<b>304</b>	<b>2.725</b>
Adiciones	-	1.368	-	1.713
Retiros	(26)	-	(103)	(661)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2005</b>	<b>-</b>	<b>2.887</b>	<b>201</b>	<b>3.777</b>

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

La provisión de reembolso de obligaciones convertibles de SFL se revirtió en su totalidad al suscribirse al cierre del ejercicio anterior la totalidad de dichas obligaciones.

## 22. Situación fiscal

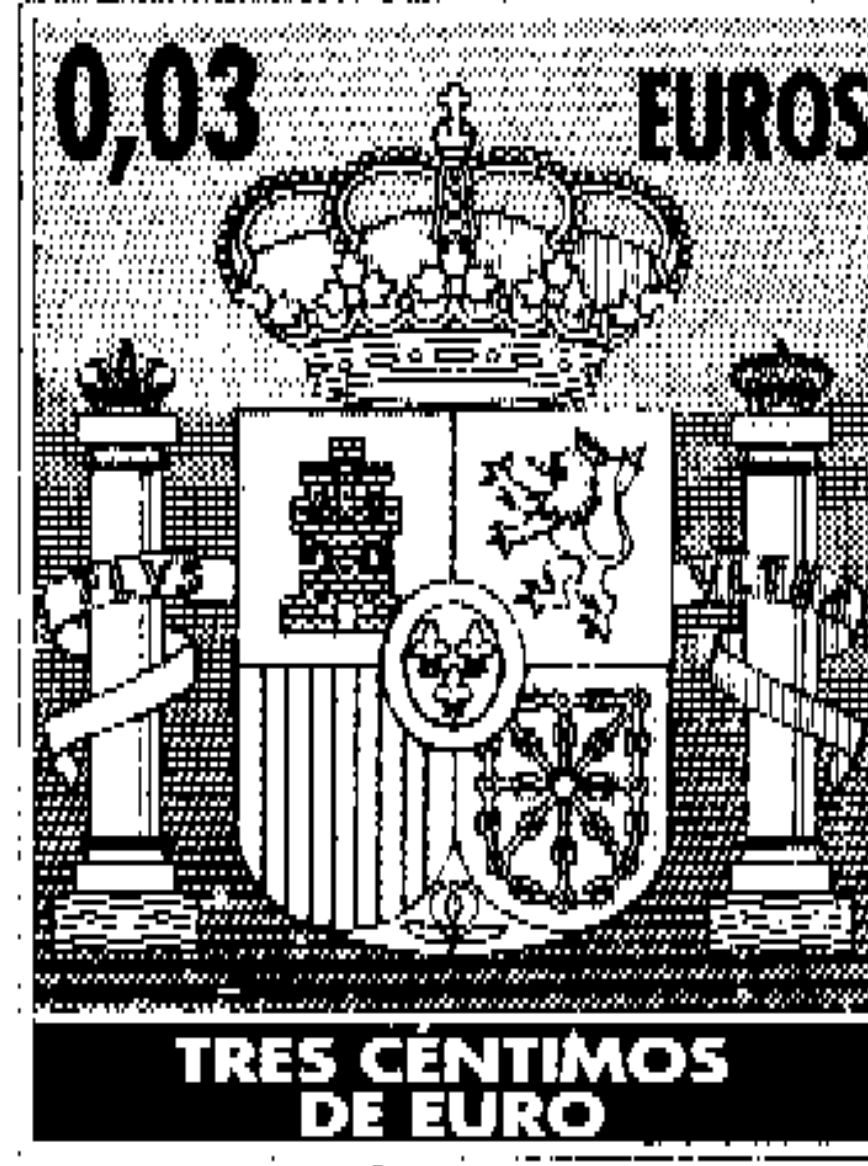
El detalle de los saldos con administraciones públicas de los balances de situación consolidados adjuntos es, en miles de euros, el siguiente:

	Miles de Euros			
	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	2004	2005	2004	2005
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	6.434	24.101	-	-
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	18.282	264	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	5.067	27.629	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-	47.515	23.236
<b>Total saldos deudores</b>	<b>29.783</b>	<b>51.994</b>	<b>47.515</b>	<b>23.236</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>

VALOR FISCAL



011325131

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	2004	2005	2004	2005
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	30.765	18.770	-	1.316
Hacienda Pública, acreedora por "exit tax" (Grupo SFL)	24.058	25.162	24.795	5.112
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	31.099	20.048
Organismos Seguridad Social, acreedores	4.696	2.058	-	-
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>59.519</b>	<b>45.990</b>	<b>55.894</b>	<b>26.476</b>

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2002. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, incluyéndose Subirats-Coslada-Logística, S.L. y Diagonal Les Punxes 2002, S.L.

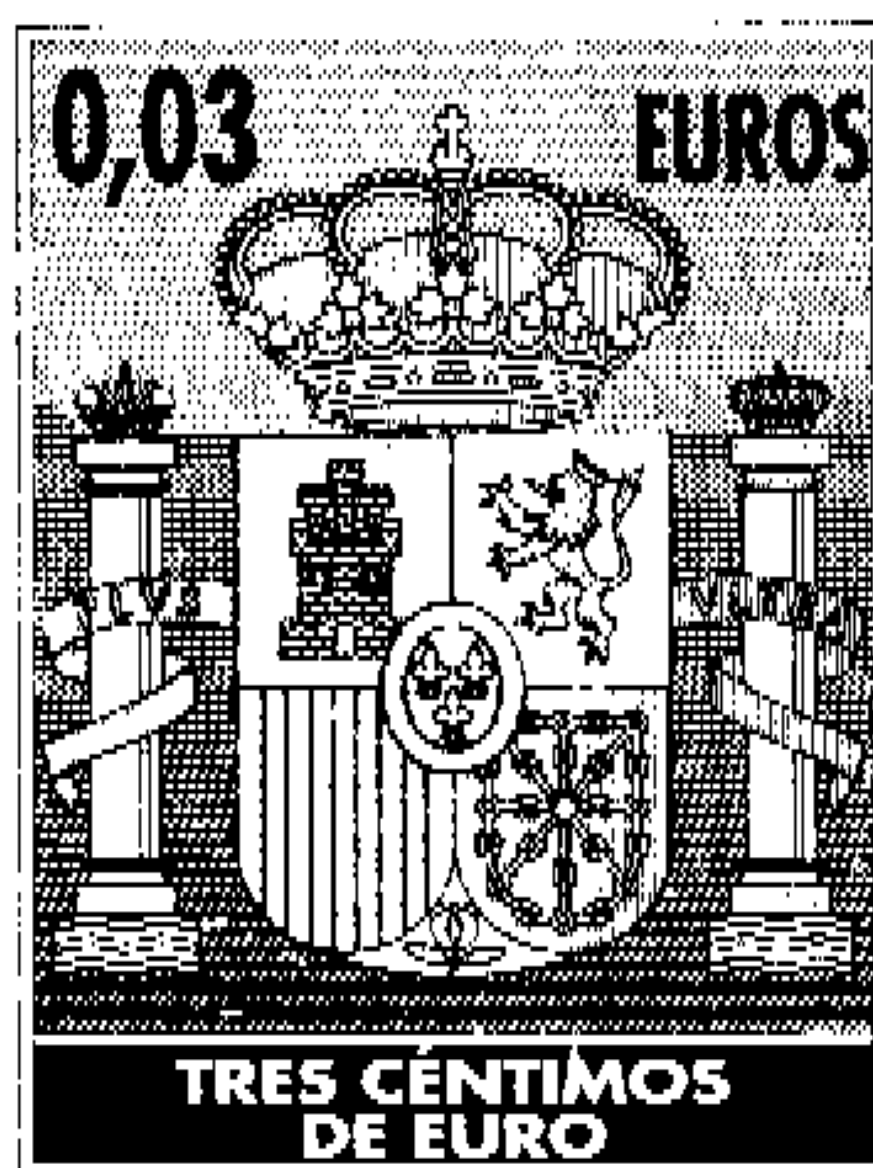
En el caso de las sociedades del Grupo SFL, éstas se acogieron con efecto retroactivo el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC), por el cual se permitió en dicha fecha registrar los activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado, tributando a un tipo impositivo del 16,5% (en adelante "exit tax"), pagadero en un plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas con efectos contables a 1 de enero de 2003. Dicho régimen únicamente afecta a la actividad inmobiliaria, no habiéndose incluido en el mismo las sociedades con actividad comercial y de prestación de servicios, como Segpim, S.A. y Locaparis SAS, los inmuebles en régimen de arrendamiento financiero, y los subgrupos Parholding y las sociedades participadas conjuntamente con terceros en joint-ventures. Una modificación de dicho régimen SIIC durante el ejercicio 2005 (SIIC 2) permite que en el caso de ejercer, de forma anticipada o no, las opciones de compra de inmuebles en régimen de arrendamiento financiero, estos pasan a registrarse a valor de mercado, tributando en el régimen SIIC explicado anteriormente. Durante el ejercicio 2005, el Grupo SFL ha procedido a cancelar de forma anticipada 9 contratos en régimen de arrendamiento financiero.

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

Como consecuencia de la aplicación de este régimen fiscal por parte del Grupo SFL, al 31 de diciembre de 2005, el gasto por impuesto de sociedades bajo régimen SIIC de dicho Grupo asciende a 6,5 millones de euros, generado básicamente por la entrada en el régimen SIIC de los contratos de arrendamiento financiero cancelados anticipadamente. Asimismo, el Grupo tiene registrado los plazos pendientes de pago del "exit tax" por importe de 24,8 y 5 millones de euros, corrientes y no corrientes, respectivamente.

El gasto por 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.





011325132

**CLASE 8.ª**

IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" del ejercicio 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros
	2005
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	58.311
Variación por impuestos anticipados y diferidos	(12.021)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>46.290</b>

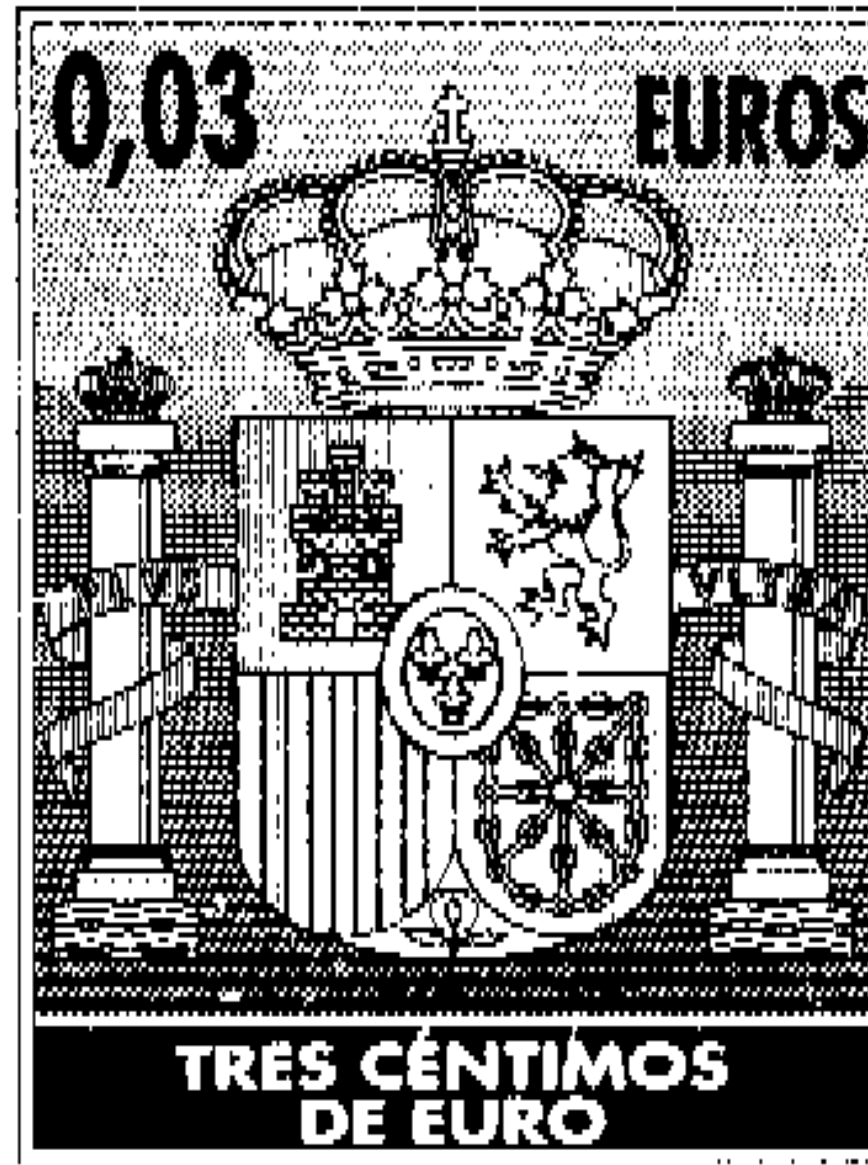
A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base contable del impuesto y el gasto devengado por Impuesto de Sociedades, y la conciliación del tipo general en España y el tipo efectivo:

	Miles de Euros
	2005
Beneficio antes de impuestos	336.921
Diferencias permanentes	(19.678)
<b>Base contable del impuesto</b>	<b>317.243</b>
Impuesto calculado con la tasa impositiva de cada país	90.767
Deducción por reinversión	(31.852)
Otras deducciones	(604)
<b>Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>58.311</b>

	Miles de Euros
	2005
Tipo general Sociedad Dominante	35%
Corrección monetaria y bonificación por reinversión	(10,86%)
Diferente tributación del Grupo SFL	(6,83%)
<b>Tipo efectivo</b>	<b>17,31%</b>

La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios precedentes, y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios, registrada en las cuentas "Activos por impuestos diferidos" y "Pasivos por impuestos diferidos" incluidas en el epígrafe "Administraciones Públicas" de los balances de situación adjuntos, se ha originado como consecuencia de diferencias temporales según el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	Impuestos anticipados		Impuestos diferidos	
	2004	2005	2004	2005
Diferimiento reinversión	-	-	12.761	11.654
Valoración de instrumentos financieros derivados	18.547	18.620	-	-
Retrocesión ventas promociones	27.406	-	-	-
Derechos en régimen de arrendamiento financiero	-	1.193	18.397	7.488
Amortizaciones	-	40	484	328
Otras provisiones	1.559	3.380	194	578
Insolvencias	3	3	-	-
	<b>47.515</b>	<b>23.236</b>	<b>31.836</b>	<b>20.048</b>



011325133

**CLASE 8.ª**

TRES CÉNTIMOS DE EURO

Durante el ejercicio 2004 y 2005, la Sociedad Dominante aplica los siguientes incentivos fiscales, en miles de euros:

	Miles de Euros	
	2004	2005
Deducción por reinversión	5.288	31.852
Deducción por doble imposición	488	604
Deducción por formación	8	-

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar a corresponden íntegramente a la sociedad del Grupo, Torre Marenostrom, S.L. El ejercicio en el que se han generado y los plazos máximos de compensación son los siguientes:

Ejercicio	Miles de Euros	Plazo máximo para compensar
2001	3	2016
2002	112	2017
2003	97	2018
2004	155	2019
2005	160	2020
<b>Total</b>	<b>527</b>	

La renta acogida a la bonificación por reinversión de la Sociedad Dominante prevista asciende a 26,4 y 159,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2004 y 2005, respectivamente, habiéndose cumplido en ambas fechas los requisitos de reinversión.

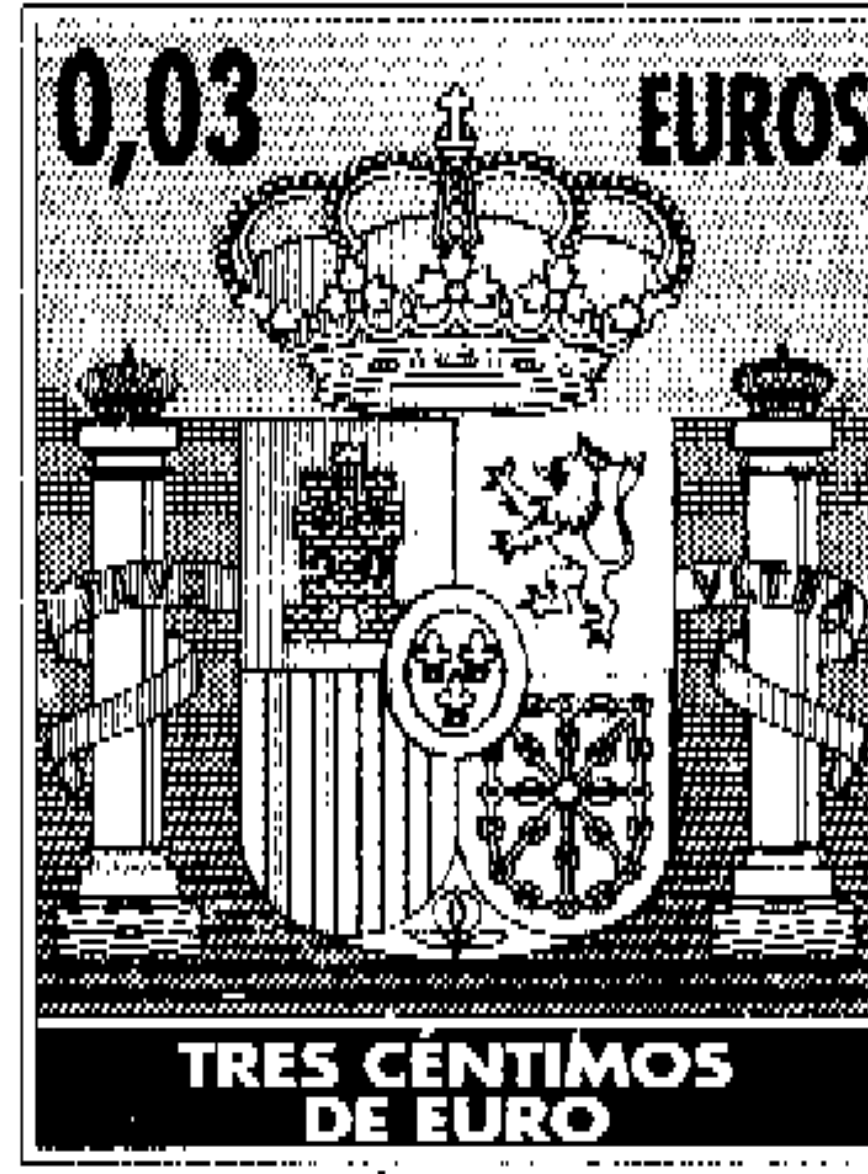
Durante el ejercicio 2001 finalizó la inspección fiscal de los años 1994 a 1997 para el Impuesto de Sociedades, el IVA e IRPF para la Sociedad Dominante. La Sociedad Dominante firmó actas en conformidad por un total de 0,3 millones de euros. La parte firmada en disconformidad asciende a 10,2 millones 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 Dominante.

Al 31 de diciembre de 2005, algunas sociedades del Grupo SFL tienen levantadas inspecciones fiscales de algunos impuestos, por importes poco significativos y para las que el Grupo no estima que se devenguen pasivos adicionales de consideración.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



011325134

## 23. Activos y pasivos contingentes

### *Garantías comprometidas con terceros*

- (a) El Grupo SFL participa en varias joint-ventures que se detallan a continuación, y mantiene unos pactos con cada uno de los socios de cada joint-venture:
- Joint-venture con Teachers Insurance and Annuity Association of America (Grupo TIAA) en las sociedades SAS Iéna, SAS La Défense y SNC Amarante en las que SFL posee el 25% en las tres primeras y el 15%, respectivamente. En caso de cambio de control de SFL, el grupo TIAA tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir la totalidad de las acciones pertenecientes a SFL en las filiales comunes, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado. En caso de venta del grupo TIAA de todas o parte de sus participaciones en una sociedad común, éste puede exigir vender el resto de participaciones en las mismas condiciones.
  - Joint-venture con Prédica en las sociedades SCI Paul Cézanne y SCI Washington, en las que SFL posee el 50% y 66%, respectivamente. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en las filiales comunes, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.
  - Joint-venture con IDF Investissements en el subgrupo Parholding, en el que SFL posee el 50%. En caso de cambio de control del 50% de SFL, IDF Investissements tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en las filiales comunes, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.

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

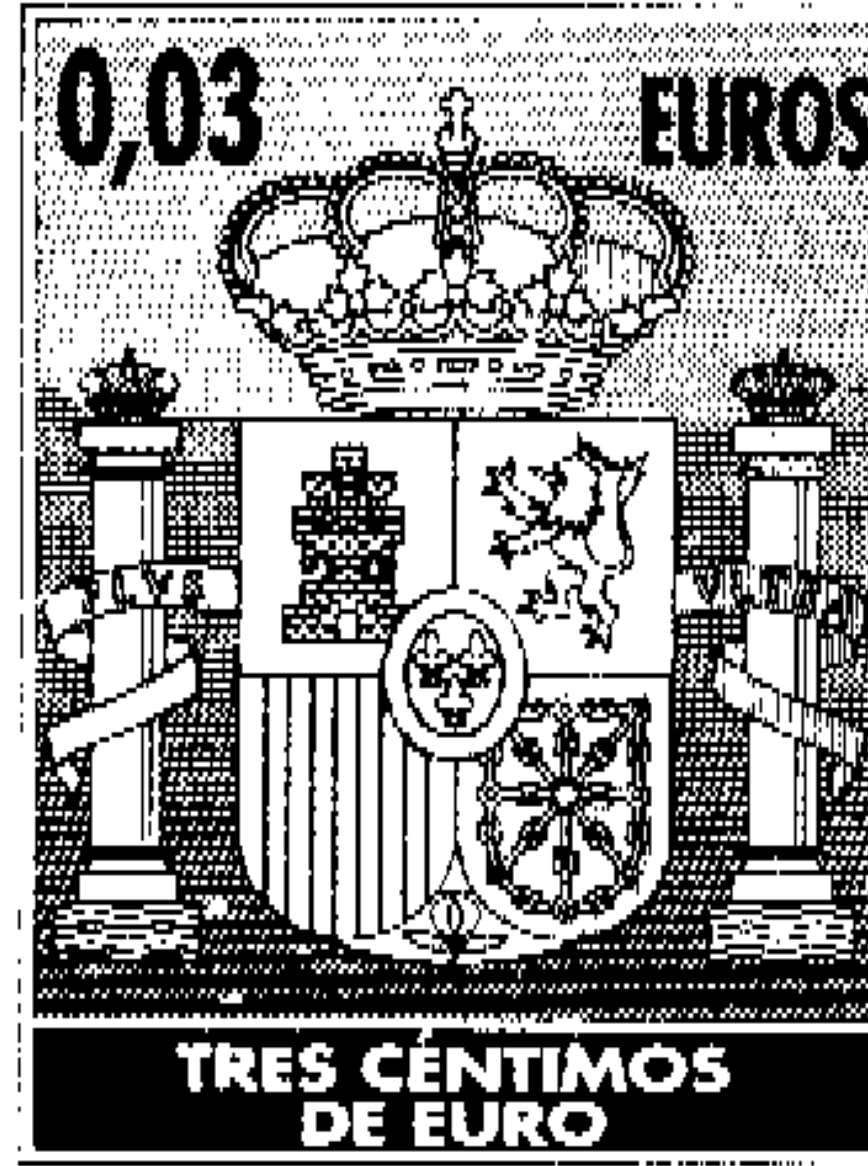
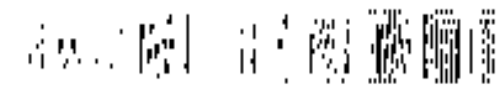
### *Activos contingentes*

Inmobiliaria Colonial, S.A. mantiene una disputa con el anterior propietario de un inmueble por importe de 6 millones de euros, aproximadamente, de sobrecostes soportados después de la compra imputables al antiguo propietario. La Sociedad no tienen ningún activo registrado por este concepto pero considera que recuperará íntegramente dicho importe.

Asimismo, la Sociedad Dominante mantiene una disputa con el anterior propietario de unas parcelas adquiridas en Valencia por los costes de descontaminación soportados con posterioridad a la compra de las mismas y que ascendieron, aproximadamente, a 2,7 millones de euros. Todas las sentencias recibidas hasta la fecha de formulación de estos estados financieros han sido favorables para Inmobiliaria Colonial, restando a la espera de la resolución última del Tribunal Supremo, que se estima que también será favorable para la Sociedad Dominante.



CLASE 8.<sup>a</sup>



011325135

## 24. Ingresos y gastos de explotación

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

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

Actividades	Miles de Euros	
	2004	2005
Arrendamiento de edificios	197.858	292.456
Ventas de promociones	239.251	204.098
Ventas de terrenos	44.150	56.185
	<b>481.259</b>	<b>552.739</b>

Dentro de "Arrendamientos de edificios" se incluye en concepto de ingresos por repercusión de gastos a los diferentes arrendatarios de los inmuebles del Grupo, 28,4 y 42 millones de euros, para el ejercicio 2004 y 2005, respectivamente.

### b) *Otros ingresos de explotación*

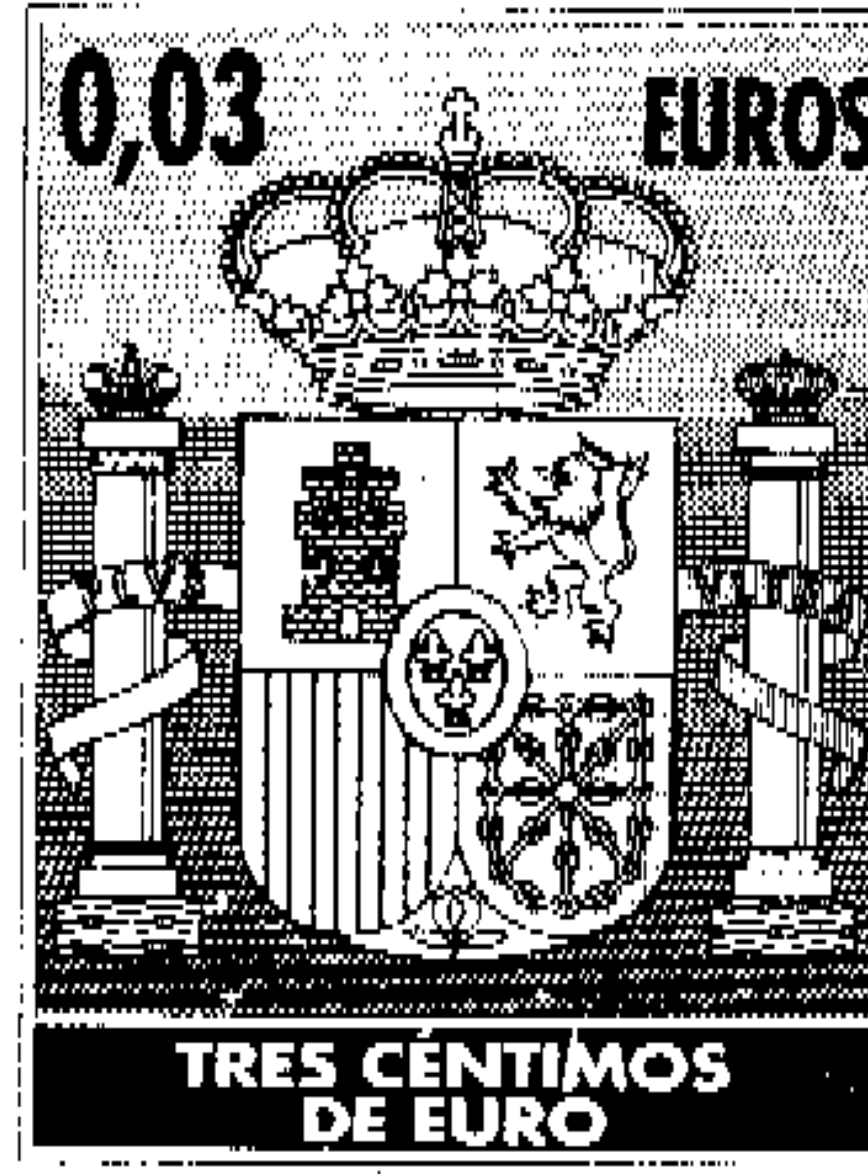
Corresponden básicamente a prestación de servicios inmobiliarios.

### c) *Gastos de personal*

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

	Miles de Euros	
	2004	2005
Sueldos y salarios	12.369	17.760
Seguridad Social a cargo de la Empresa	1.477	4.355
Otros gastos sociales	900	185
Indemnizaciones	14	163
	<b>14.760</b>	<b>22.463</b>

El gasto de personal del ejercicio 2004 incorpora únicamente 6 meses de la cuenta de resultados del Grupo SFL, si bien el número medio de personas incluye la totalidad de personas empleadas en el Grupo.



011325136

**CLASE 8.ª**

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

Categoría profesional	Nº medio de Empleados	
	2004	2005
Direcciones Generales y de Área	14	17
Jefes administrativos	28	27
Técnicos titulados	14	14
Administrativos	183	165
Comerciales	9	12
	<b>248</b>	<b>235</b>

**d) Otros gastos de explotación**

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

	Miles de Euros	
	2004	2005
Servicios exteriores	65.317	64.852
Tributos	11.535	18.185
<b>Total</b>	<b>76.852</b>	<b>83.037</b>

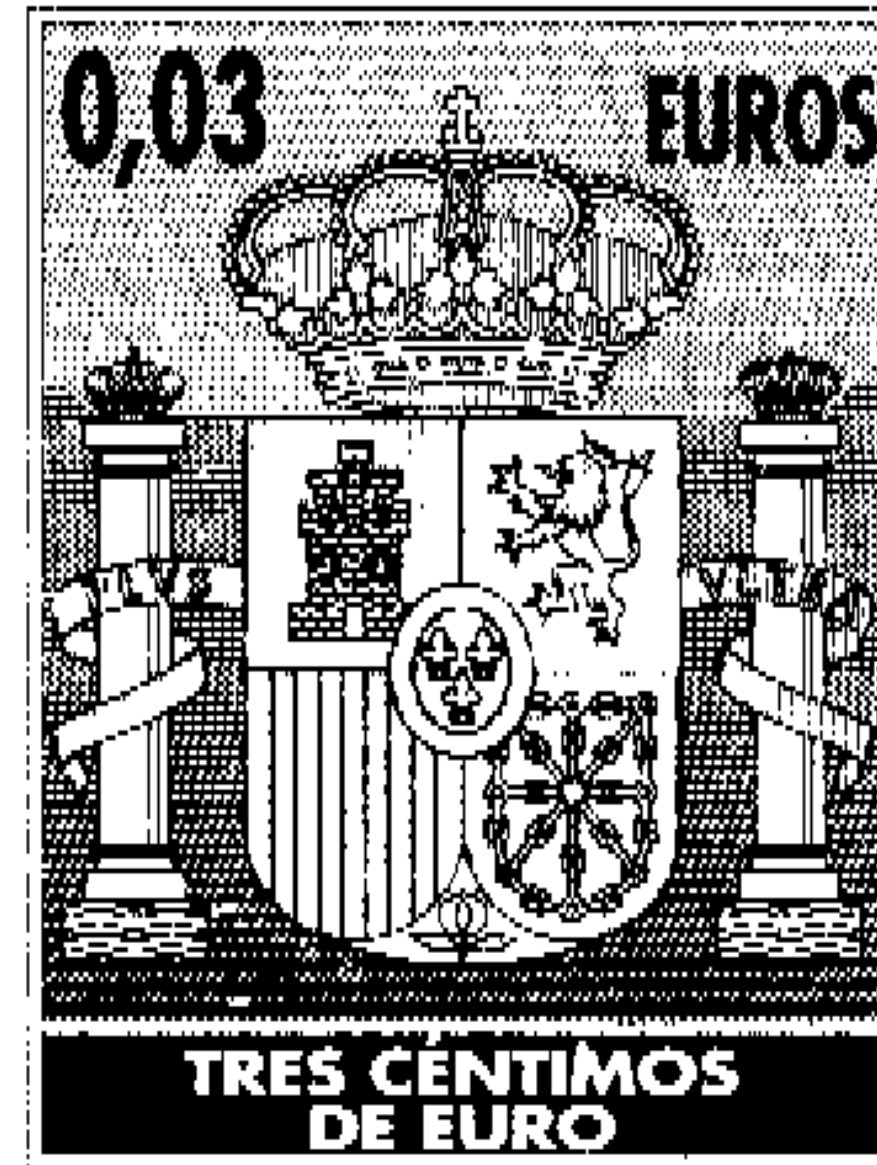
**e) Variación neta de provisiones**

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

	Miles de Euros	
	2004	2005
Saldo inicial	296	1.926
Incorporación al perímetro	1.799	-
Variación provisión	(169)	1.304
<b>Saldo final de la provisión</b>	<b>1.926</b>	<b>3.230</b>

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	
	2004	2005
Saldo inicial	613	811
Dotación a la provisión	390	180
Aplicación a la provisión	(192)	(737)
<b>Saldo final de la provisión</b>	<b>811</b>	<b>254</b>



011325137

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

TIMBRE DEL ESTADO

**f) Ingresos netos por venta de activos**

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

	Miles de Euros					
	Precio de venta		Coste de venta		Beneficio de la venta	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
España	74.684	208.684	35.427	29.670	39.257	179.014
Francia	189.494	143.889	185.432	121.299	4.062	22.590
	<b>264.178</b>	<b>352.573</b>	<b>220.859</b>	<b>150.969</b>	<b>43.319</b>	<b>201.604</b>

**g) Ingresos y gastos financieros**

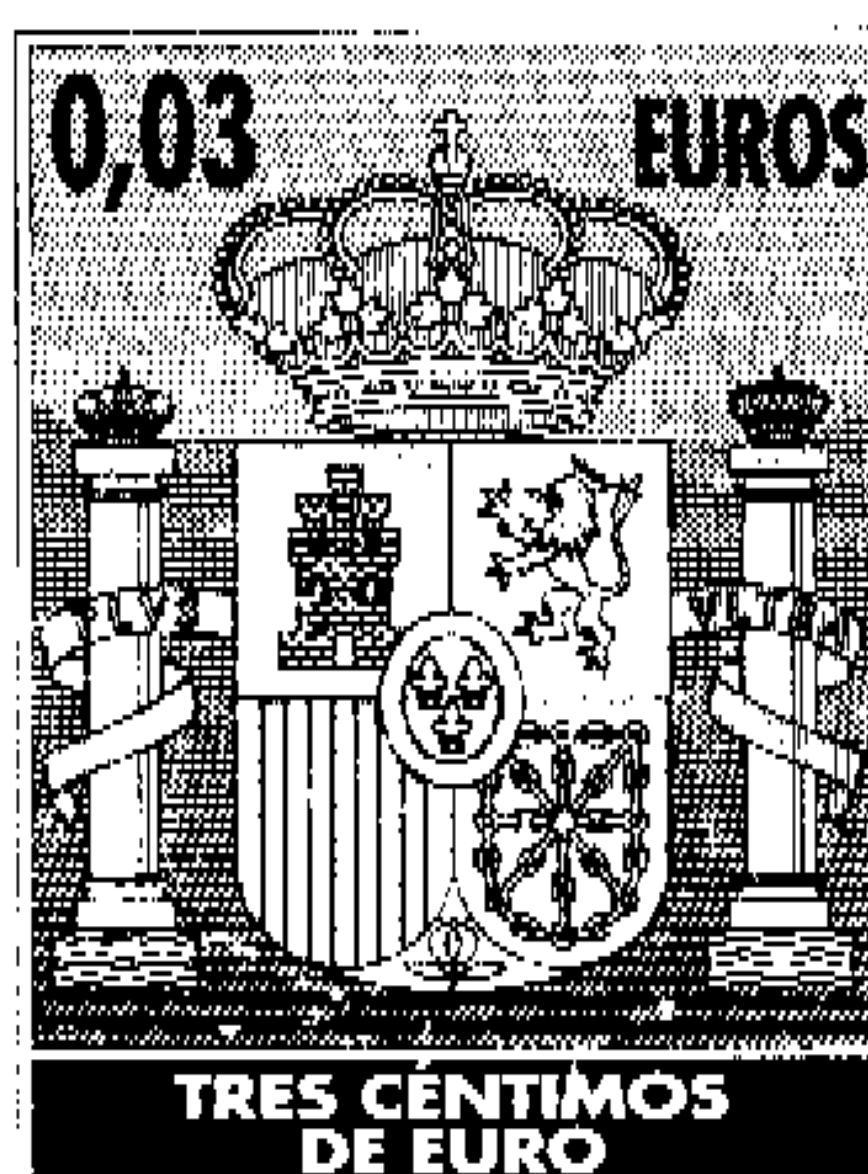
El desglose del resultado financiero a 31 de diciembre de 2005 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2004	2005
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos de participaciones en capital	394	6.649
Gastos financieros activados	6.372	4.014
Otros intereses e ingresos asimilados	2.778	3.856
Ingresos por instrumentos financieros derivados (véase Nota 19)	1.780	3.344
Resultado participaciones puesta en equivalencia	1.594	1.378
Ingresos por ventas de participaciones	2.450	5.890
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>15.368</b>	<b>25.131</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados	89.816	125.828
Gastos por instrumentos financieros derivados (véase Nota 19)	3.201	4.053
Gastos por ventas de participaciones	1.615	-
Variación provisiones financieras (véase Nota 12)	782	3.795
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>95.414</b>	<b>133.676</b>
<b>Total Resultado Financiero</b>	<b>80.046</b>	<b>108.545</b>

En el epígrafe "Gastos financieros" se incluyen 11,8 millones de euros correspondientes a comisiones de aperturas de préstamos y créditos derivados de la refinanciación descrita en la Nota 18, que han sido saneados íntegramente en el ejercicio aplicando un criterio de prudencia.

**h) Resultado por deterioro de activos**

El resultado por deterioro de activos incluye 5,9 millones de euros correspondientes a dotaciones de provisiones de inversiones inmobiliarias para ajustarlas a su valor de realización, así como 4,6 millones de euros en concepto de bajas sustitutivas registradas durante el ejercicio en inmuebles en los que el Grupo está realizando rehabilitaciones.



011325138

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

**i) Transacciones con empresas vinculadas**

Las principales transacciones efectuadas por el Grupo con empresas vinculadas durante los ejercicios 2004 y 2005 han sido, en miles de euros:

	Miles de Euros							
	Gastos / Ingresos						Dividendos pagados	
	Servicios bancarios recibidos		Venta de inmuebles		Arrendamientos de edificios y otros ingresos			
2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	
"La Caixa"	30.926	10.162	62	-	6.110	6.300	-	-
Caixa Holding, S.A.	-	-	-	-	848	532	10.709	11.640
Caixa de Barcelona Seguros de Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros	-	-	-	-	-	-	13.575	15.240

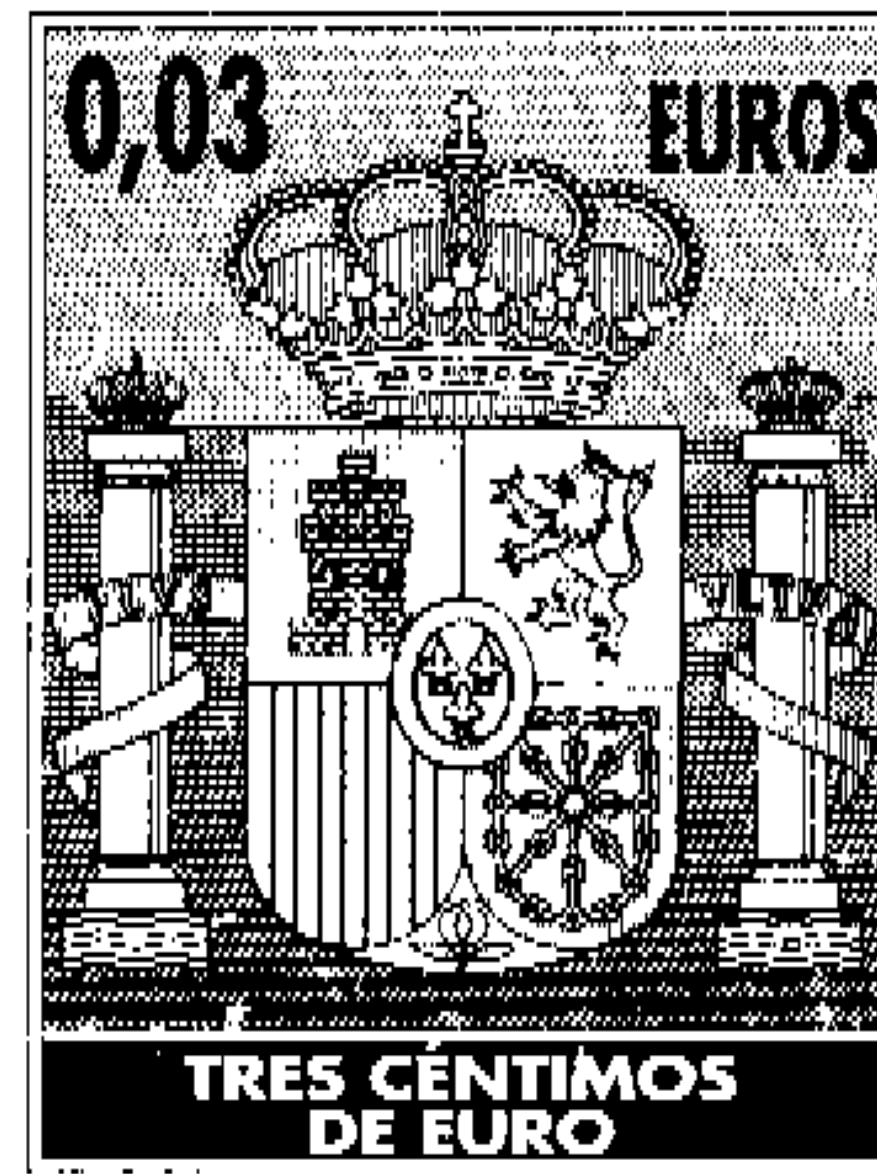
**j) Resultado por sociedades**

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

Sociedad	Miles de euros					
	Resultados consolidados		Resultado atribuido a socios minoritarios		Resultados atribuidos	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Inmobiliaria Colonial, S.A.	93.026	203.679	-	-	93.026	203.679
Torre Marenstrum, S.L.	1.857	-114	49	51	1.906	-63
Subirats-Coslada Logística, S.L.	-59	1.392	-	-	-59	1.392
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	8.935	60.126	(3.402)	(19.242)	5.533	40.884
Segpim, S.A.	-7	1.818	-	-	-7	1.818
Locaparis, SAS	-570	1.514	-	-	-570	1.514
SCI Washington	4.143	15.283	(1.435)	(5.196)	2.708	10.087
SCI Cofimmo	-	217	-	-	-	217
Subgrupo Parholding	-340	1.177	-	-	-340	1.177
SC Pargrin	78	-167	-	-	78	-167
SC Parsherbes	47	93	-	-	47	93
SC Parchamps	93	182	-	-	93	182
SC Pargal	-29	923	-	-	-29	923
SC Parhaus	-206	-401	-	-	-206	-401
SC Parchar	20	294	-	-	20	294
SC Parelys	312	313	-	-	312	313
SAS Parkleb	489	112	-	-	489	112
SCI Paul Cézanne	412	2.812	-	-	412	2.812
Participaciones puestas en equivalencia	1.594	1.378	-	-	1.594	1.378
<b>Total</b>	<b>109.795</b>	<b>290.631</b>	<b>(4.788)</b>	<b>(24.387)</b>	<b>105.007</b>	<b>266.244</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



011325139

## 25. Plan de opciones sobre acciones

### *Planes de opciones sobre acciones de la Sociedad Dominante*

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 60.172 opciones fueron otorgadas a un miembro del consejo de administración), y del personal directivo de la Sociedad Dominante. Se ofertaron un total de 420.113 opciones, que representan el 0,70% 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 y 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 los tres tramos establecidos de opciones emitidas a 31 de diciembre de 2005 se ha fijado en base a la cotización media de un periodo determinado.

La Sociedad Dominante adquirió tres opciones de compra por las acciones correspondientes a los tres tramos emitidos y para las que pagó tres primas, que se amortizan en el plazo de tres años.

A 31 de diciembre de 2005 se han ejercido 134.158 opciones, que han sido liquidadas por importe de 3,9 millones de euros.

### *Planes de opciones sobre acciones de Société Foncière Lyonnaise, S.A.*

A 31 de diciembre de 2005, SFL mantiene cuatro planes de opciones sobre acciones, con el detalle adjunto, a favor de los administradores ejecutivos, y al personal directivo del Grupo SFL. Dichas opciones podrán ser ejercitadas en cualquier momento al precio fijado hasta el 24 de abril de 2013. El precio de cada uno de los planes de opciones sobre acciones se fijó en base a la cotización media de un periodo determinado.

	Opciones de suscripción		Opciones de adquisición (*)	
Fecha aprobación del plan de opciones sobre acciones	25.02.1999	06.04.2000	21.03.2002	25.04.2003
Número de acciones pendientes de ejercer al 31 de Diciembre de 2005	250	39.587	68.000	65.000
Precio ejercicio por acción en euros	30,83	27,59	27,78	26,41

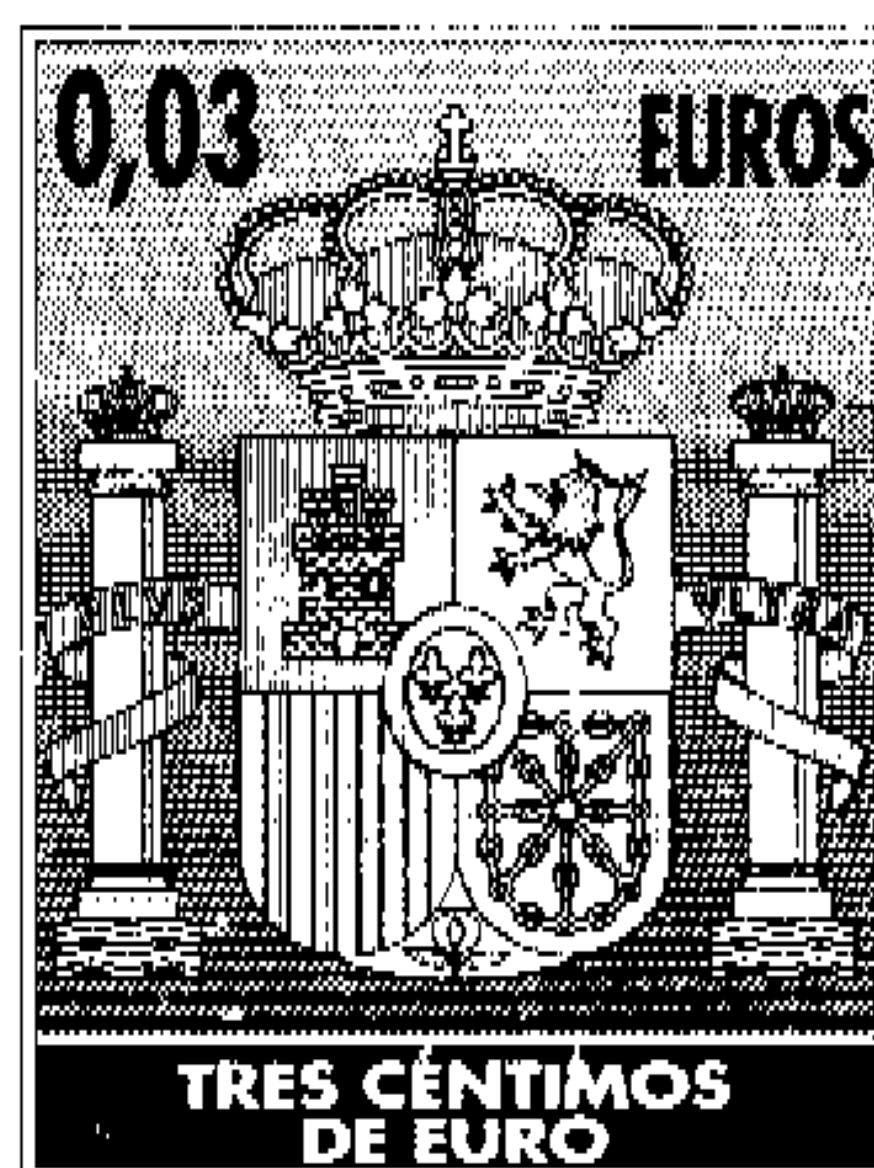
(\*) Dichos planes de opciones sobre acciones se encuentran cubiertos mediante igual número de acciones que la sociedad SFL mantiene en autocartera (véase Nota 12).

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





CLASE 8.<sup>a</sup>



011325140

## 26. Saldos con empresas vinculadas y asociadas

El detalle de las cuentas que el Grupo tiene con sociedades vinculadas a 31 de diciembre de 2005, es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Cuenta a cobrar		Deudas con entidades de crédito			
			Corriente		No corriente	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
"La Caixa"	136	22	1.045.387	200	12.020	93.290
<b>Total</b>	<b>136</b>	<b>22</b>	<b>1.045.387</b>	<b>200</b>	<b>12.020</b>	<b>93.290</b>

No se incluye el préstamo Sindicado formalizado por la Sociedad Dominante en febrero 2005 en el que "la Caixa" operó como banco agente debido a que su participación es minoritaria. Asimismo, el saldo del ejercicio 2004 corresponde básicamente a la participación en el préstamo "bridge":

También se incluyen comisiones e intereses devengados y pendientes de pago a cierre de cada ejercicio 31 de Diciembre de 2005 (ver Nota 18).

El Grupo mantiene transacciones con sociedades vinculadas a "la Caixa", que son de naturaleza comercial, que no han sido significativas durante los ejercicios 2004 y 2005 y que han sido realizadas a precios de mercado.

### **Remuneraciones a directivos**

La remuneración a directivos clave del Grupo por todos los conceptos, durante el ejercicio 2005 ha sido de 675,7 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2005 los directivos clave del Grupo han ejercitado 20.058 opciones sobre acciones que han sido liquidadas por 572,3 miles de euros.

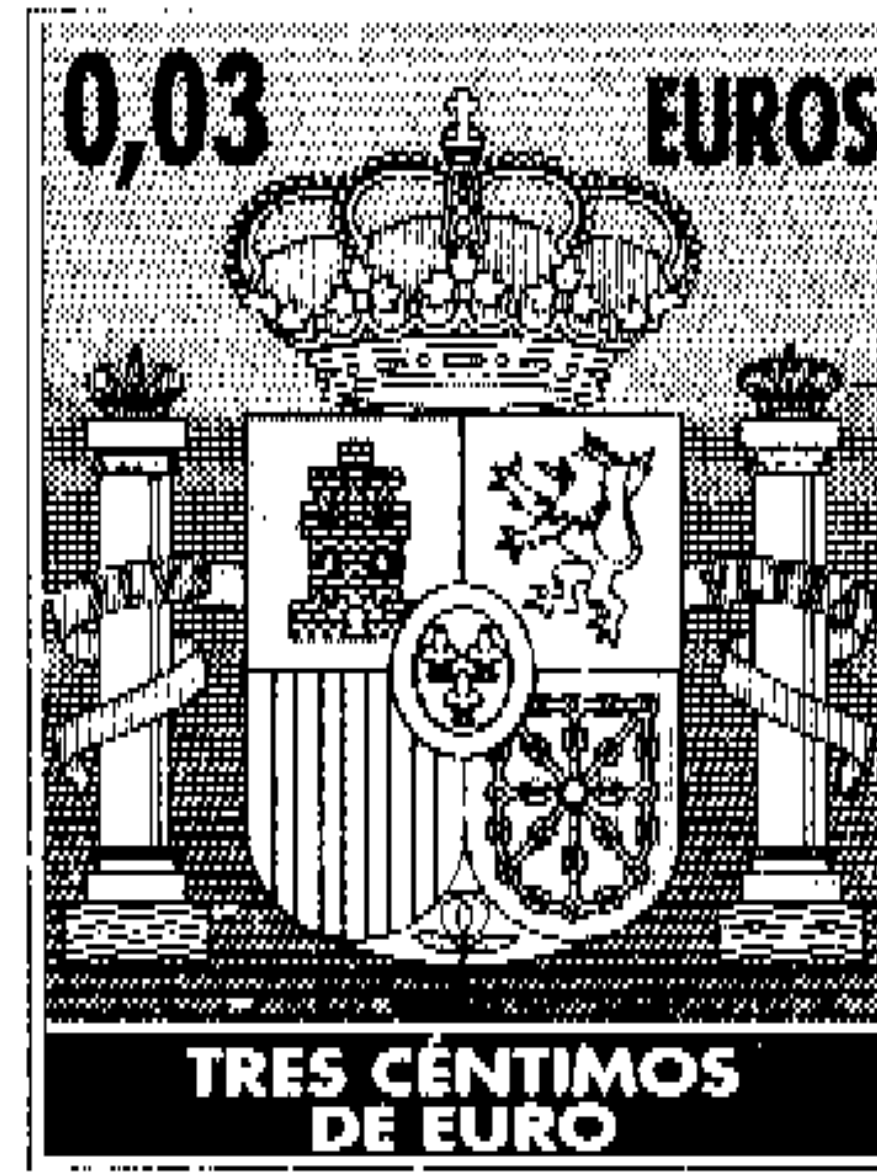
## 27. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2005 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios ascienden a 853 miles de euros. Adicionalmente, se han devengado en concepto de dietas y otros gastos por 291 y 727 miles de euros, respectivamente. Asimismo, los miembros del Consejo de Administración han ejercido 20.058 opciones sobre acciones que ha sido liquidadas por 572,3 miles de euros.

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>



011325141

Durante el ejercicio 2005, los siguientes miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en cumplimiento con el artículo 127 y 200 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, han declarado que han mantenido participaciones en el capital o han ostentado cargos en los consejos de Administración de las sociedades detalladas en el siguiente cuadro, las cuales tienen por objeto social actividades del mismo, análogo o complementario genero de actividad que el desarrollado por Inmobiliaria Colonial, S.A. No se incluyen sociedades patrimoniales propias, que, en cualquier caso, son de insignificante trascendencia en relación al volumen de actividad del Grupo.

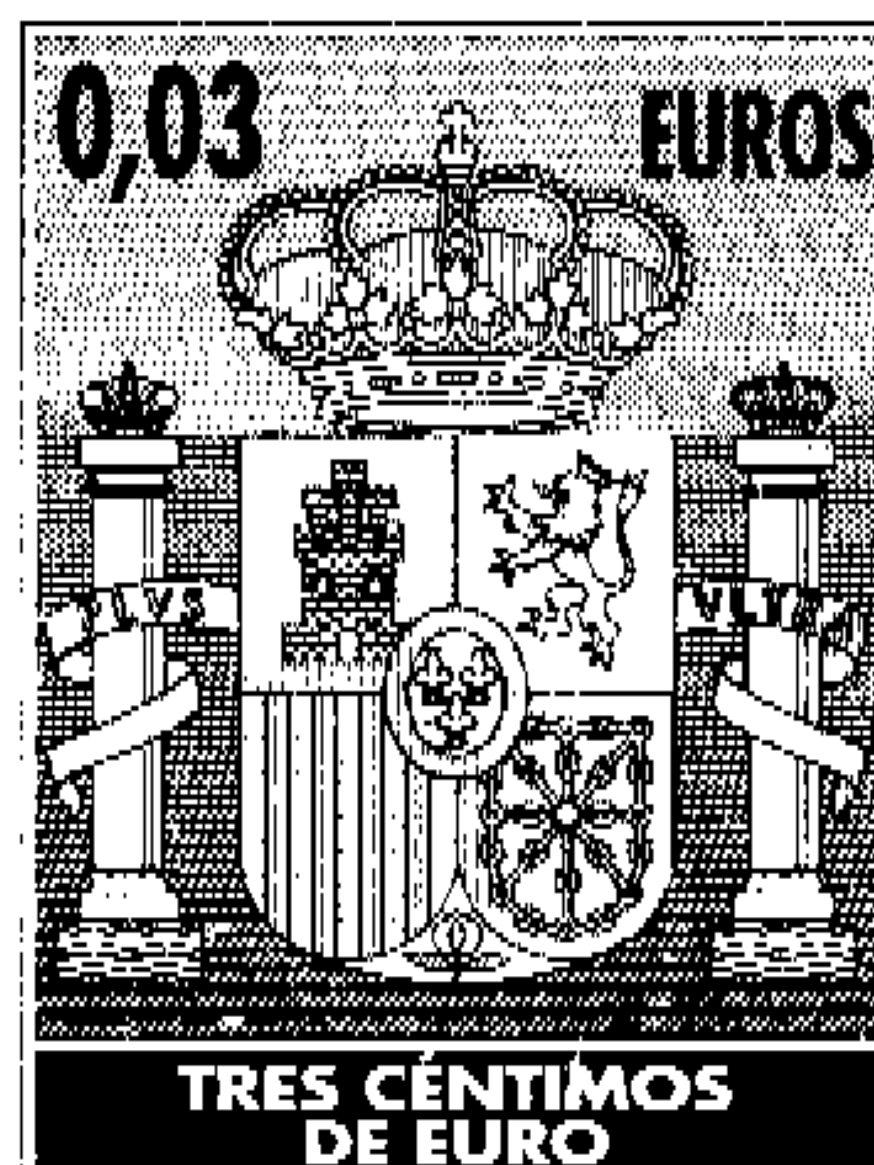
Persona	Sociedad	Cargo o funciones	Participación
Sr. D. Juan José Brugera Clavero	Subirats-Coslada-Logística, S.L. Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Administrador	0,00%
		Consejero	0,00%
Sr. D. Manuel García Biel	Saba Aparcamientos, S.A.	Consejero	0,00%
Sr. D. Jorge Mercader Miró	Abertis Infraestructuras, S.A.	Consejero	0,00%
Sr. D. Miquel Noguer Planas	Abertis Logística, S.A.	Consejero	0,00%
Sr. D. Juan Antonio Samaranch Torrelló	Saba Aparcamientos, S.A.	Consejero	0,00%
Sr. D. José Vilarasau Salat	Saba Aparcamientos, S.A. Abertis Infraestructuras, S.A.	Consejero	0,00%
		-	0,00%
Sr. D. Miquel Valls i Maseda	Saba Aparcamientos, S.A. Promvias XXI, S.A. Constructora Pirenaica, S.A.  Consortio Zona Franca	Consejero	0,00%
		Presidente	0,00%
		Vocal Consejo Asesor y Vocal Comité Ejecutivo y Pleno	0,00% 0,00%
Sr. D. Alfonso Cortina de Alcocer	Mutua Madrileña Automovilista Comunidad de bienes	Consejero	0,00%
		-	60,00%
Sr. D. Jaime Lamo de Espinosa Michels de Champourcin	Mutua Madrileña Automovilista	Consejero	0,00%
Sr. D. Ignacio Garralda Ruiz de Velasco	Mutua Madrileña Automovilista	Vicepresidente 2º	0,00%
Sr. D. Josep Manuel Basáñez Villaluenga	Grupo Thyssen Krupp, S.A. Abertis Infraestructuras, S.A. Saba Aparcamientos, S.A.	Miembro Consejo Administración	0,00%
		-	0,00%
		Consejero	0,00%
Sr. D. José Manuel Rosell Lastortras	Civislar, S.A. Congost Plastic, S.A.	Consejero	66,00%
		Consejero	71,00%
Sr. D. Manuel Raventós Negra	Abertis Infraestructuras, S.A.	-	0,00%

Asimismo, no han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de las sociedades del Grupo, ni han realizado durante el presente ejercicio operaciones con las sociedades del Grupo ajenas al tráfico ordinario de la misma o fuera de condiciones de mercado.

## 28. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2005 y 2004 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2004	2005
Auditor principal	122	461
Otros auditores	375	566
<b>Total</b>	<b>499</b>	<b>1.027</b>



011325142

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

ESTADO

Los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo por el auditor principal ascendieron en los ejercicios 2004 y 2005 a 104 y 21 miles de euros respectivamente. Los honorarios relativos a otros servicios profesionales de otros auditores externos distintos del principal por importe de 186 y 566 miles de euros para los ejercicios 2004 y 2005 respectivamente.

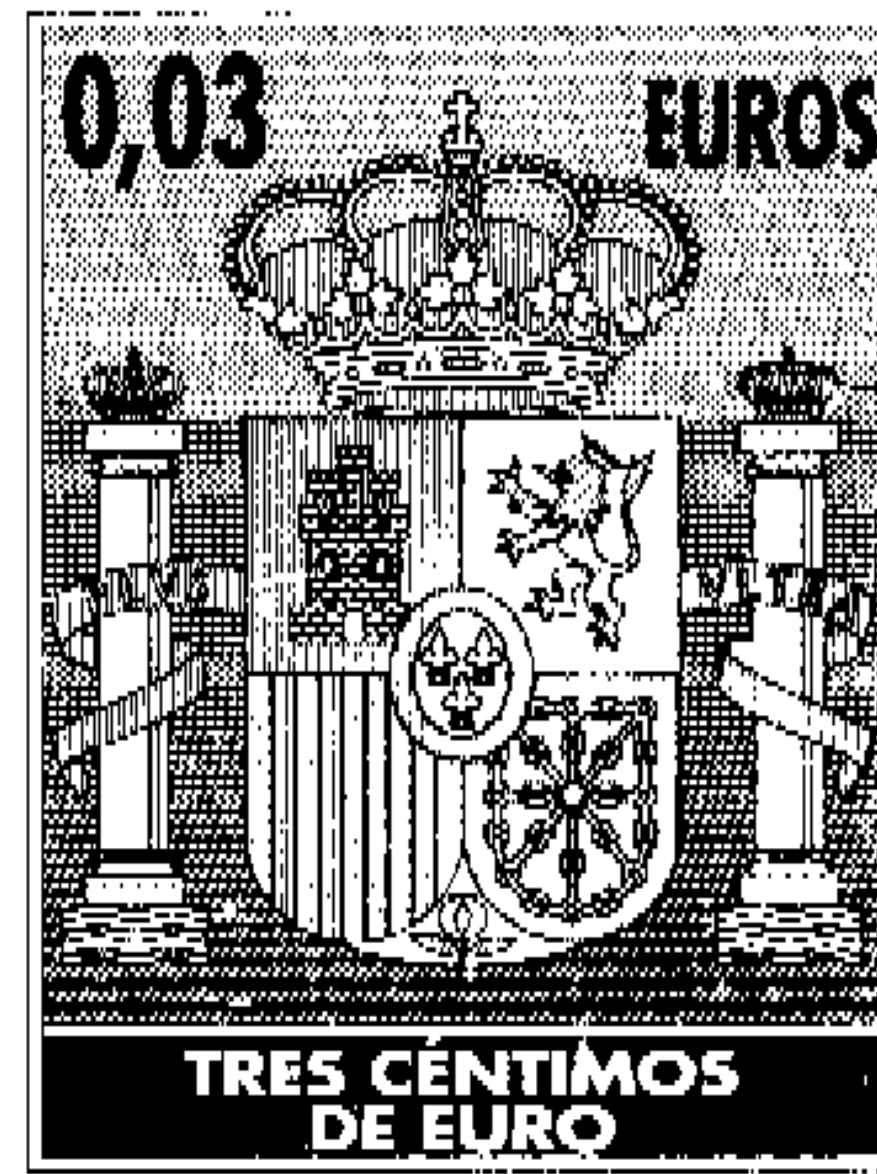
Los honorarios del auditor principal representan aproximadamente menos de un 1% de su facturación en España.

#### **29. Hechos posteriores**

Entre el 1 de enero de 2006 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no se ha producido ningún suceso que las afecte de manera significativa.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ECONOMÍA



011325143

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

Informe de Gestión Consolidado del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2005

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

#### ***Entorno macroeconómico***

##### *Economía Mundial*

A finales del 2005 la economía mundial proseguía su expansión a un ritmo relativamente vigoroso. En el último trimestre del año, el crecimiento del PIB aumentó visiblemente en Japón, pero se redujo en Estados Unidos. Los datos más recientes sobre la actividad económica mundial a principios del 2006 sugieren que ésta ha seguido siendo bastante dinámica y que es probable que se produzca una cierta reactivación en Estados Unidos. Las presiones inflacionistas han continuado estando bastante bien contenidas en la mayoría de los países.

En conjunto, las perspectivas del entorno exterior, y por consiguiente de la demanda exterior de la zona del euro, siguen siendo positivas.

##### *Zona Euro*

Después de unos ejercicios marcados por un bajo ritmo de actividad, la zona euro ha asistido a un repunte económico en la segunda mitad del ejercicio 2005, hasta acercarse a ritmos de avances próximos al potencial de crecimiento. En este sentido, el PIB de la zona euro aceleró su crecimiento en el cuarto trimestre hasta un 1,7%, que ha permitido situar el crecimiento para el conjunto del ejercicio en el 1,4%.

Las previsiones para el ejercicio 2006 mantienen este escenario favorable de recuperación sólida y sostenida, basado en las positivas expectativas de la demanda esperada, condiciones financieras favorables y beneficios empresariales en buena situación. Los riesgos para el cumplimiento de este escenario son ya conocidos, y se traducen en la volatilidad que presenta el precio del petróleo como la amenaza proveniente de los desequilibrios globales por cuenta corriente.

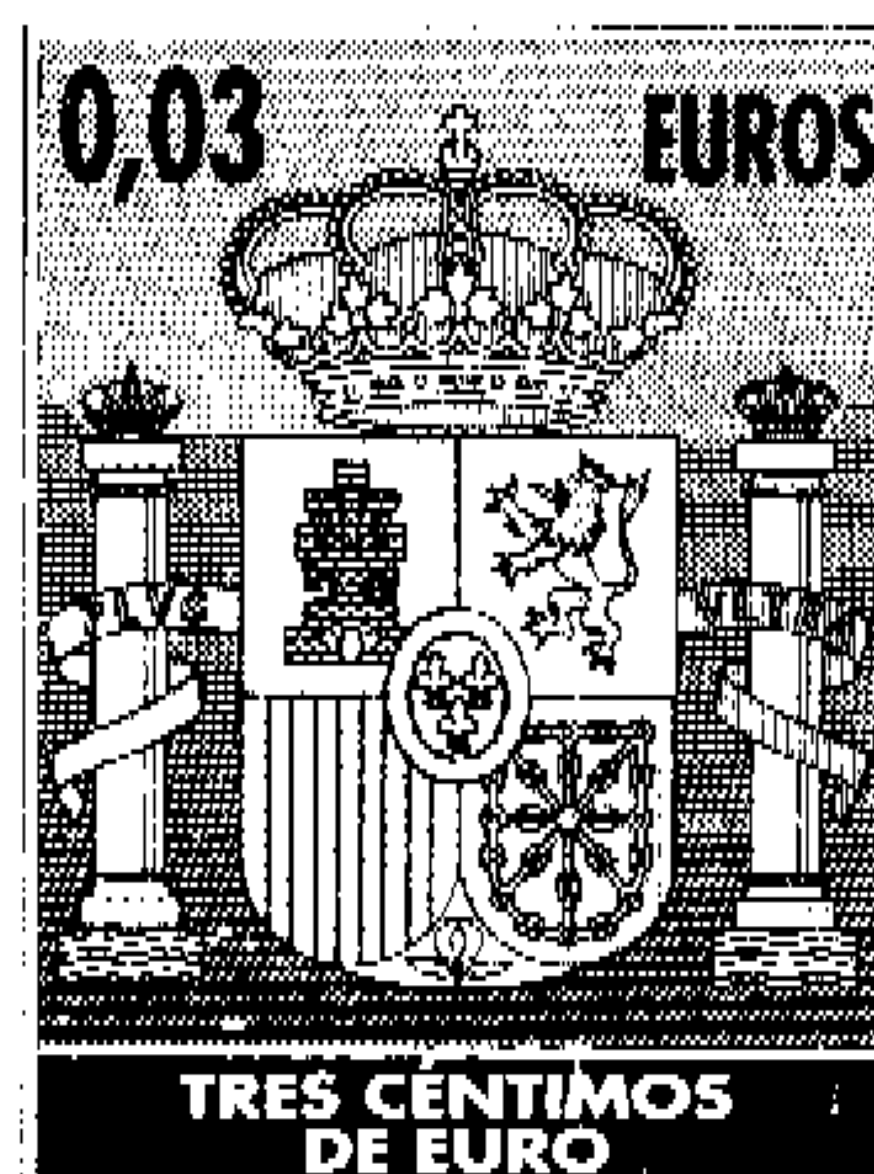
##### *España*

En 2005, la economía española ha registrado un crecimiento del 3,4%, superior al 3,1% registrado en el año 2004, dato que supera con creces el registrado en el 2005 por los países de la zona euro, cuyo crecimiento del PIB se ha situado, en promedio, alrededor del 1,4%



**CLASE 8.ª**

LEONARDO SINDICAT



011325144

La aceleración del PIB español se explica por el mayor dinamismo de la demanda nacional, mientras que el sector exterior tuvo una aportación negativa al crecimiento. El gasto interno se apoyó en un crecimiento elevado del consumo privado (4,3%) y en un repunte de la inversión, que fue más acusado en los bienes de equipo (con un aumento del 9,5%), sin olvidar al sector de la construcción, que ha seguido manteniendo su empuje hasta crecer a un ritmo del 6% anual. El empleo, que creció un 3,2% en el conjunto de 2005, mantuvo el dinamismo de los últimos años.

En la otra cara de la moneda, la escalada de los precios, que resta competitividad, el crecimiento del déficit exterior y el excesivo protagonismo del sector de la construcción como uno de los motores de la actividad, suscitan incertidumbres sobre las posibilidades de que este modelo de crecimiento pueda mantenerse en el futuro.

En este sentido, ante el escenario previsto de alzas progresivas y moderadas de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, la hipótesis más probable es la de una desaceleración gradual del ritmo expansivo de la demanda nacional y la mejora de los desequilibrios actuales.

#### *Francia*

Tras el buen comportamiento del tercer trimestre, con ritmos de crecimiento por encima de las expectativas, la economía francesa creció por debajo de lo esperado en el último trimestre del año 2005, para cerrar el ejercicio con un crecimiento anual del PIB del orden del 1,4%. Las causas de esta desaceleración cabe atribuir las a la corrección experimentada por la mayoría de componentes de la demanda interna, con especial incidencia en el consumo privado.

El ejercicio 2006 se presenta en clave de moderada reactivación, siempre que las medidas de carácter fiscal y laboral adoptadas por el gobierno francés generen el deseado efecto de revitalización en el consumo privado

#### **Situación del mercado**

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

##### ***París***

A pesar del buen comportamiento de la demanda de oficinas en el mercado de París en 2005 (2,2 millones de m<sup>2</sup> contratados, +13% respecto a 2004), la absorción neta ha sido cercana a cero, prueba que el mercado se mantiene relativamente estable. Los primeros síntomas de recuperación, no obstante, han empezado a detectarse en las rentas de las zonas prime, que tras 4 años de caídas han repuntado en 2005. La desocupación también se ha reducido, hasta alcanzar el 5,8% para el conjunto de la región de París al cierre de 2005, y situarse por debajo del 5% en las zonas prime.

##### ***Madrid y Barcelona***

La favorable evolución de la economía española antes descrita ha tenido su reflejo en el comportamiento positivo de los mercados de oficinas de Madrid y Barcelona en el transcurso del ejercicio 2005 confirmando la tendencia a la recuperación apuntada a finales del ejercicio anterior.



011325145

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



La demanda de oficinas del mercado de Madrid ha seguido mostrándose robusta, con una cifra de absorción que ha vuelto a superar los 700.000 m<sup>2</sup>, reduciéndose la tasa de desocupación promedio del 9,3% al 9,0%. El mejor comportamiento lo han vuelto a registrar las zonas céntricas de negocio, con tasas de vacío inferiores al 5% y un aumento de las rentas máximas para las oficinas prime del 6%, hasta alcanzar los 327 euros/m<sup>2</sup>/año. Para el ejercicio 2006 se espera que continúe la tendencia positiva de las rentas, considerando las favorables perspectivas de crecimiento de la economía española y la limitada nueva oferta de oficinas que tiene prevista su salida al mercado

El mercado de Barcelona registró un fuerte repunte en la demanda de oficinas, hasta los 400.000 m<sup>2</sup> (+14% respecto a 2004). Al igual que se observa en Madrid, las zonas céntricas son las que registran mejores fundamentales, con desocupaciones inferiores al 2% y repunte de las rentas máximas del 4% hasta los 288 euros/m<sup>2</sup>/año. Cabe destacar que la escasa oferta de calidad disponible en el centro ciudad está favoreciendo la consolidación de las Nuevas Áreas de Negocios, destacando el impulso registrado en el transcurso del año por el distrito 22@.

### *El mercado de inversiones*

En los tres mercados en los que está presente el grupo Colonial se ha observado una demanda inversora para los edificios de calidad muy activa, atraída por la seguridad de los ingresos y la progresiva recuperación de las condiciones de mercado. Ello ha conducido a una caída de los yields de entre 80 y 50 pb, y a un aumento del valor de los activos.

Es de esperar que en 2006 se mantenga el dinamismo del mercado de inversiones, dada la abundancia de capital, la creciente globalización y profesionalización de los inversores y los buenos fundamentales que ofrece el mercado de oficinas en los próximos años.

### *Mercado residencial*

El mercado residencial en España en el año 2005 ha seguido manteniéndose muy activo, si bien el crecimiento de los precios, del 13,9% en términos anuales, ha experimentado, con carácter general, una moderación respecto a los incrementos, superiores al 17%, registrados en los tres años anteriores.

Pese a esta ralentización, el precio de la vivienda sigue experimentando crecimientos sensiblemente superiores al aumento registrado por el índice de precios al consumo (IPC)

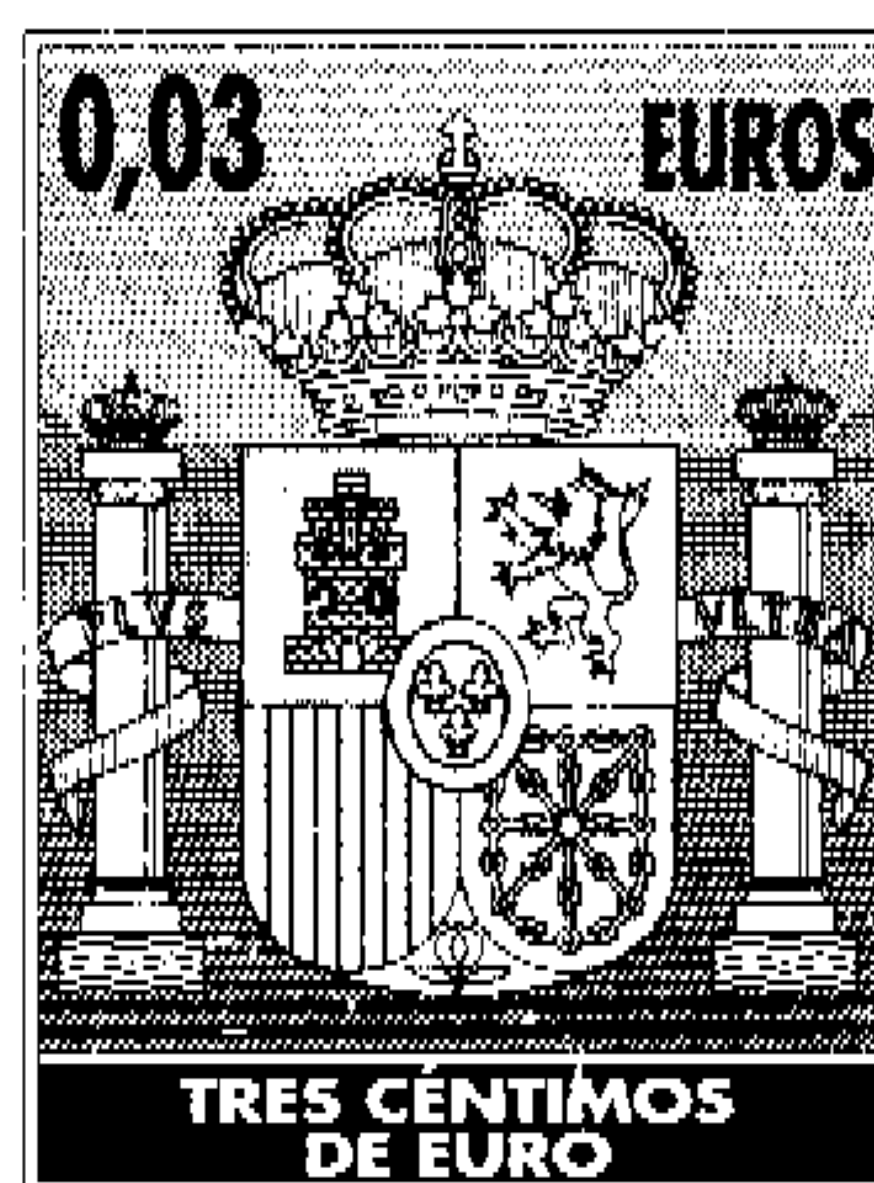
Las causas de esta tendencia creciente y sostenida de los precios no cabe buscarlas en una falta de oferta, puesto que ésta ha sabido adaptarse en los últimos años a las necesidades de la demanda, hasta el punto que en el año 2005 el indicador de viviendas iniciadas se ha situado por encima de las 700.000 unidades anuales.

### Hechos más significativos

#### *Introducción*

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

- La cifra de negocio a diciembre de 2005 (incluyendo la venta de inmuebles) ha sido de 910,0 millones de euros, un 20,8% superior a la registrada en el año anterior. De esta cifra, un 71,3% corresponde con el negocio de patrimonio (alquiler y venta de activos), mientras que el negocio de promociones y suelo aporta un 28,6% de los ingresos.



011325146

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

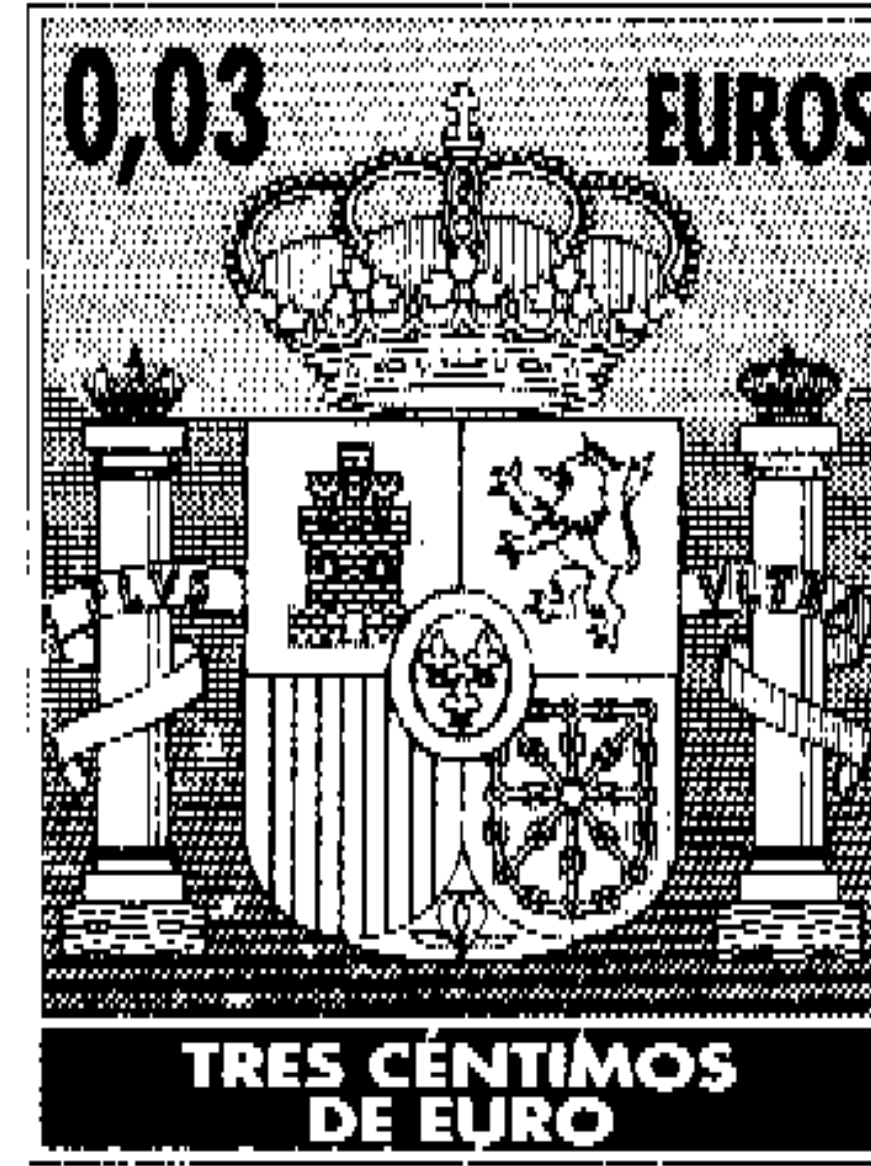
011325146

- El EBITDA (beneficio antes de impuestos, intereses y amortizaciones) del grupo Colonial (incluida la venta de inmuebles), ha sido de 531,9 millones de euros, con un incremento del 88% respecto al ejercicio anterior, incremento que ha venido determinado por los siguientes factores:
  - Negocio de Alquiler: crecimiento del EBITDA hasta los 239,8 millones, un 59,1% superior al de 2004, en el que SFL consolidó en el 2º semestre.
  - Margen por venta de activos por 201,6 millones de euros; las ventas han alcanzado los 352,6 millones de euros (208,7 millones en España y 143,9 millones en Francia), cifra superior en un 13,9% a la tasación de los inmuebles vendidos efectuada a diciembre de 2004.
  - El EBITDA de promociones y suelo avanza un 11,3% hasta los 119,6 millones de euros.
  - Los gastos generales de estructura han sido de 29,1 millones de euros, con un crecimiento del 61,9%, principalmente por la consolidación de SFL para todo el año del 2005, frente a los 6 meses del 2004.
- Una vez descontadas las amortizaciones y provisiones, la compañía alcanza un EBIT (Incluida la venta de inmuebles) de 445,5 millones de euros superior en un 100,6% al del año anterior.
- El resultado financiero neto alcanza los -108,6 millones de euros, superior a los 80 millones de 2004. Entre las principales partidas que configuran el resultado neto destacan:
  - El gasto financiero neto, que ha sido de -125,8 millones de euros, frente a los -85,8 millones de euros del ejercicio anterior. El incremento cabe atribuirlo, principalmente, al mayor saldo medio de la deuda financiera mantenido durante 2005
  - La activación de gastos financieros ha alcanzado los 4,0 millones de euros, inferior a los 6,4 millones de euros del mismo periodo del año anterior por efecto del menor volumen de proyectos de alquiler en fase de desarrollo.
  - Los ingresos financieros provenientes de las participaciones han ascendido a 13,9 millones de euros; de los que 6,2 millones de euros corresponden a la venta por parte de Colonial del 6% de las acciones de SFL realizada durante el primer trimestre, a un grupo de inversores institucionales. Paralelamente SFL procedió a la venta de un 1,6% de sus acciones, mantenidas en autocartera reportando un resultado de 2,3 millones de euros.
- Con todo ello, el beneficio neto atribuido del grupo Colonial ha ascendido en 2005 a 266,2 millones de euros, un 153,6% superior al registrado en el año anterior. El beneficio por acción, por su parte ha crecido hasta alcanzar los 4,46 euros.
- La valoración de activos al cierre del ejercicio alcanza los 6.094 millones de euros; de los cuales un 82% corresponden al negocio de alquiler y el 18% al de promoción. Las oficinas han experimentado un crecimiento de valor en términos comparables del 9,9%
- El valor liquidativo de los Activos del Grupo Colonial antes de impuestos (NAV) a 31 de diciembre 2005 asciende a 45,26 euros por acción, cifra que representa un incremento del 22,3 % respecto a la valoración del año 2004. Este NAV por acción se determina a partir de la adición a los fondos propios del grupo de las plusvalías latentes antes de impuestos asociadas a los activos inmobiliarios. El NNAV por acción, que considera el efecto impositivo sobre las plusvalías latentes de la compañía, crece un 24,9 % hasta los 40,41 euros por acción. Finalmente, el "NAV triple neto" o NNNAV, que tiene en cuenta el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial, asciende a 39,21 euros por acción, un 26,4% más que el ejercicio anterior



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

011325147



011325147

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

#### ***Negocio de Alquiler***

- Los ingresos de alquiler han alcanzado los 297,1 millones de euros, un 44,6 % superior a los 205,4 millones de euros del ejercicio 2004, periodo en el que se consolidó la aportación de SFL a partir del tercer trimestre. El EBITDA del negocio de alquiler aumenta hasta los 239,8 millones de euros, un 59,1% superior al del año anterior, destacando la mejora de la eficiencia, medida en términos de EBITDA sobre ingresos, que alcanza el 80,7% frente el 73,4% del año precedente.
- La superficie en explotación del Grupo ha alcanzado al cierre del ejercicio los 1,3 millones de m2. El porcentaje global de ocupación se ha situado en el 97,5% a diciembre de 2005, mejorando de manera significativa respecto al 95,4% de diciembre de 2004.
- Durante el ejercicio 2005 se han formalizado nuevos contratos que totalizan más de 240.000 m2, 142.000 m2 de los cuales se han negociado en España y los 100.000 m2 restantes en Francia.
- En el transcurso de 2005 Colonial ha materializado inversiones en edificios y proyectos de oficinas por importe de 531 millones de euros, representativos de más de 130.000 m2 de superficie. El 94% de las inversiones se han concentrado en edificios en renta alquilados en su totalidad, y el 6% restante corresponde a proyectos. Dentro de estas inversiones se incluye la operación con Mutua Madrileña, realizada en septiembre de 2005 y mediante la cual, Colonial y Mutua Madrileña alcanzaron un acuerdo en virtud del cual Colonial adquirió 7 edificios de oficinas propiedad de la Mutua en el centro de Madrid valorados en 352 millones de euros.
- A diciembre de 2005 Colonial tenía en curso de desarrollo 10 proyectos de edificios de oficinas y una galería comercial en París con más de 150.000 m2, que representan una inversión total de 252,5 millones de euros, de la cual al cierre de 2005 ya se había materializado un 38%. La inversión destinada a la ejecución de proyectos durante el año 2005 ha ascendido, por su parte, a 45,6 millones de euros.
- Las ventas de activos, por su parte, han ascendido a 352,6 millones, de los cuales 208,7 corresponden a activos ubicados en España y 143,9 a inmuebles localizados en París. El importe obtenido por estas ventas representa una prima del 13,9% respecto a la valoración efectuada en diciembre de 2004. El margen obtenido por dichas ventas asciende a 201,6 millones (un 57,2%).

#### ***Negocio de Promociones***

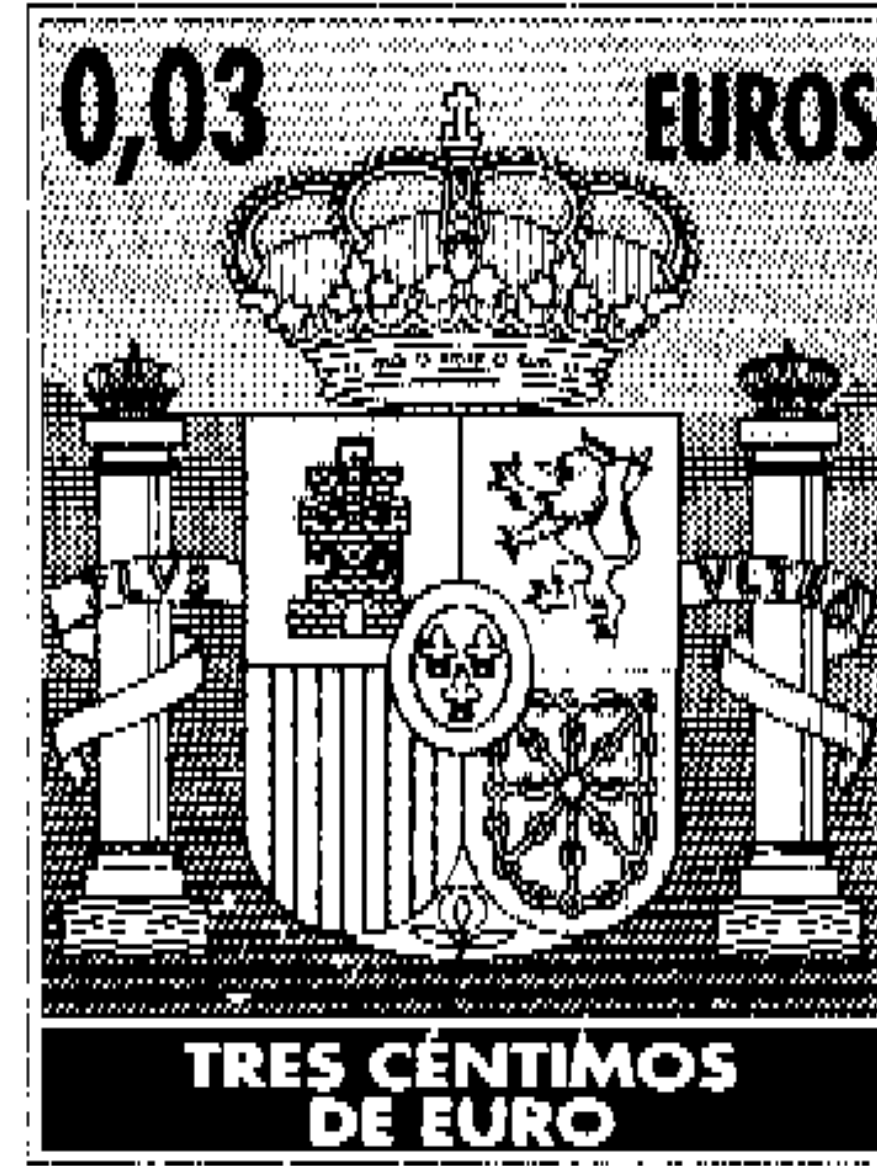
- Las ventas contables de promoción han ascendido a 204,1 millones de euros, un 14,7% inferiores a las ventas de promociones del ejercicio anterior. La contribución a resultados, sin embargo, crece un 1% gracias al mayor margen de las promociones contabilizadas en 2005 (45% vs. 37,9% en 2004).
- Los ingresos por venta de suelo, por su parte, han ascendido a 56,2 millones de euros, con un precio de venta en línea con la valoración de los suelos vendidos efectuada a diciembre de 2004. El margen de la venta de suelo ha sido del 76,5 %.
- Una vez restados los gastos de actividad del área el EBITDA alcanza los 119,6 millones de euros, (+11,3% vs. 2004).





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

CLASE 8.<sup>a</sup>



011325148

- El ritmo de venta comercial se ha acelerado significativamente durante el ejercicio 2005, hasta alcanzar un total de 703 viviendas contratadas, con un valor de 257,4 millones de euros, un 53% más que en la venta comercial acumulada a diciembre de 2004.
- Al cierre del ejercicio el saldo de venta comercial pendiente de contabilizar asciende a 354 millones de euros, frente a los 301 millones de euros de diciembre de 2004, cifra ésta ya ajustada bajo la nueva contabilidad NIIFs.
- Al cierre del ejercicio Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que representan 1.457 viviendas, con una superficie edificable aproximada de 150.000 m<sup>2</sup>. En el transcurso del ejercicio se han iniciado nuevas promociones representativas de 451 viviendas y se han entregado 576 viviendas. La inversión en ejecución de obras ha ascendido a 61,1 millones de euros.

#### **Evolución previsible**

##### ***Negocio de Alquiler***

Para el ejercicio 2006 se prevé que se consolide la recuperación ya apuntada en 2005 en los principales mercados de oficinas de España, Madrid y Barcelona.

En el caso de Madrid, es de esperar que la demanda continúe mostrándose sólida y sostenida; este hecho, unido a la previsión de entrega de menores proyectos de oficinas para el período 2006 y 2007, permite suponer que Madrid continuará avanzando en la tendencia ya observada en 2005 de descenso de los niveles de desocupación de las zonas céntricas de negocio, combinado con la consolidación y avance de las rentas en las mejores zonas de negocio de la capital, en las cuales Colonial concentra la mayor parte de su actividad.

Es de esperar que Barcelona muestre una evolución similar, si bien el carácter más estable y defensivo del mercado de oficinas en la capital catalana permiten suponer una evolución más moderada que la prevista en Madrid.

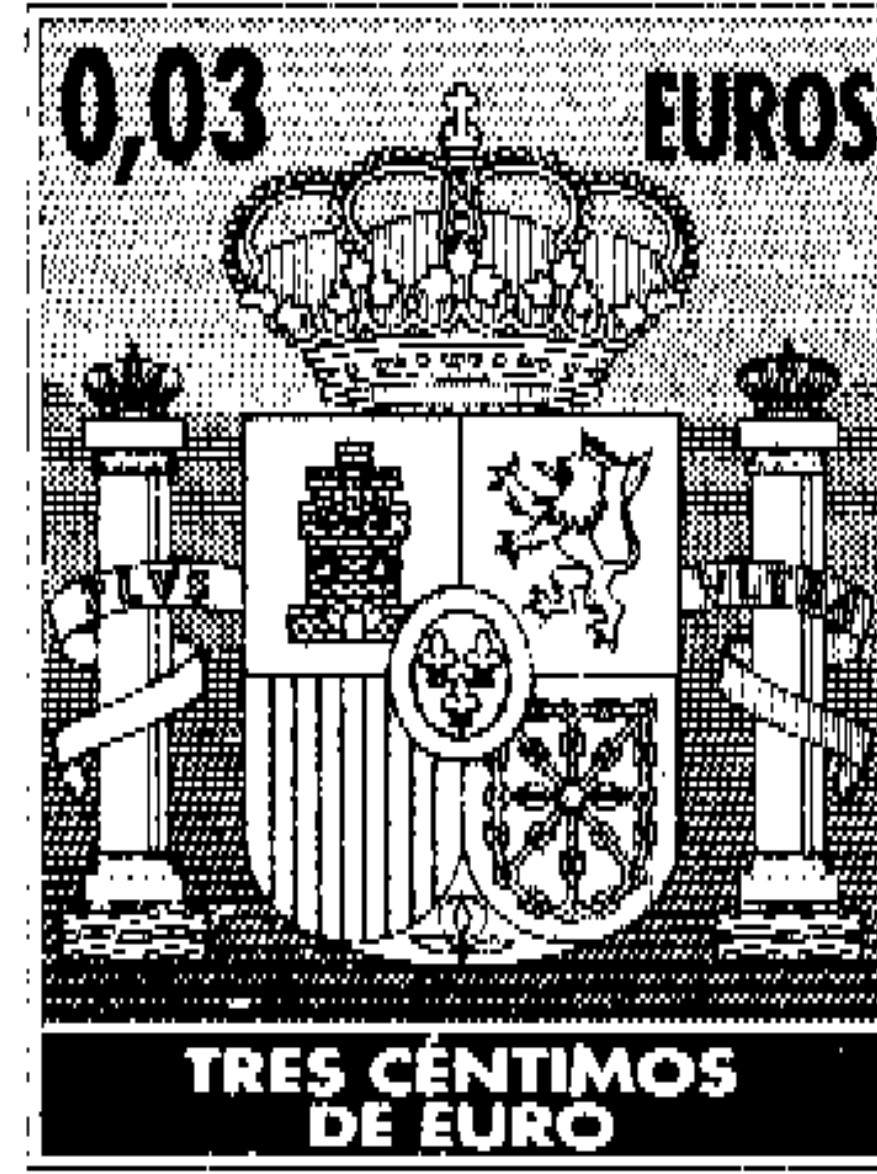
Con una oferta futura bajo control, el comportamiento de la demanda será clave para determinar si el mercado de oficinas de París inicia la senda de la recuperación. En este sentido, la esperada mejora de la economía francesa, con el consiguiente efecto positivo en el ritmo de creación de empleo y en mayores niveles de absorción de oficinas, deberían sentar las bases para que el mercado de oficinas de París supere al alza la situación de estabilidad y equilibrio que ha venido mostrando en los últimos trimestres.

Ante este escenario, el Grupo estima que, gracias a la actual composición en su cartera de productos, centrada en los edificios de oficinas de calidad en los mercados de París, Madrid y Barcelona, está posicionado de manera muy correcta para beneficiarse de esta recuperación. Por todo ello los objetivos del Grupo se centrarán en:

- ✓ Gestionar activamente la cartera de contratos de arrendamiento, aumentando las rentas promedio así como continuar mejorando los índices de ocupación de nuestra cartera inmobiliaria.
- ✓ Consolidar los proyectos en curso que culminan en los próximos ejercicios, y que suponen una inversión cercana a los 250 millones de euros y una superficie superior a los 150.000 m<sup>2</sup>.
- ✓ Continuar con la política de rotación de inmuebles maduros y no estratégicos, con el objetivo de aprovechar el buen momento de valoración que viven los activos inmobiliarios en la actualidad.



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



011325149

- ✓ Mostrar una actitud atenta y selectiva ante las oportunidades de inversión que, sin duda, van a ir surgiendo en el mercado.

### **Negocio de Promociones**

En cuanto al negocio de promoción residencial es previsible que en el transcurso del ejercicio 2006 se siga manteniendo el nivel de confianza suficiente que permita absorber a de manera adecuada la oferta de vivienda, especialmente la destinada a primera residencia, siempre que los tradicionales factores dinamizadores de la demanda, tales como el crecimiento económico, el ritmo de creación de empleo o los tipos de interés, no experimenten modificaciones sustanciales.

No obstante, es de esperar una ralentización en la velocidad de las ventas y el ritmo de crecimiento de los precios, como consecuencia de los altos niveles de precio alcanzados. Por ello es previsible que en el ejercicio 2006 los precios aún continúen creciendo por encima del IPC, si bien a tasas más moderadas.

Ante esta situación de mercado, la estrategia del Grupo 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.

### **Objetivo y políticas de gestión del riesgo financiero**

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

- **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo tiene contratada la mayoría de su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. El Grupo tiene como objetivo mantener un ratio de cobertura de la deuda mínima del 50%, situándose dicho ratio a la fecha de cierre del ejercicio en el 76%. El objetivo del Grupo es asimismo conseguir una reducción de la volatilidad mínima del 50%, objetivo plenamente conseguido con la cartera actual de coberturas.

La cartera actual de coberturas permite situar el tipo de interés medio para los próximos cuatro años, según las perspectivas actuales de tipo de interés, en un tipo medio del 3,99% y nunca por encima del 4,83%, situando el coste financiero resultante para el Grupo en el 4,20%.

- **Riesgo de tipo de cambio:** el Grupo tiene una colocación privada en Estados Unidos emitida en dólares. Para eliminar el riesgo divisa, el Grupo tiene contratados dos derivados ("Cross Currency Swap"), que cubren el riesgo tanto de divisa como de tipo de interés.
- **Riesgo de inflación:** la Sociedad Dominante tiene referenciados sus contratos de alquiler a la inflación española, motivo por el cual tiene contratado un swap para asegurar un tipo mínimo de inflación.
- **Riesgo de refinanciación:** la estructura financiera del Grupo, con un "loan to value" (deuda financiera sobre el valor de mercado de los activos) a cierre del ejercicio 2005 del 44%, requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- **Riesgos de contraparte:** el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.



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

011325150



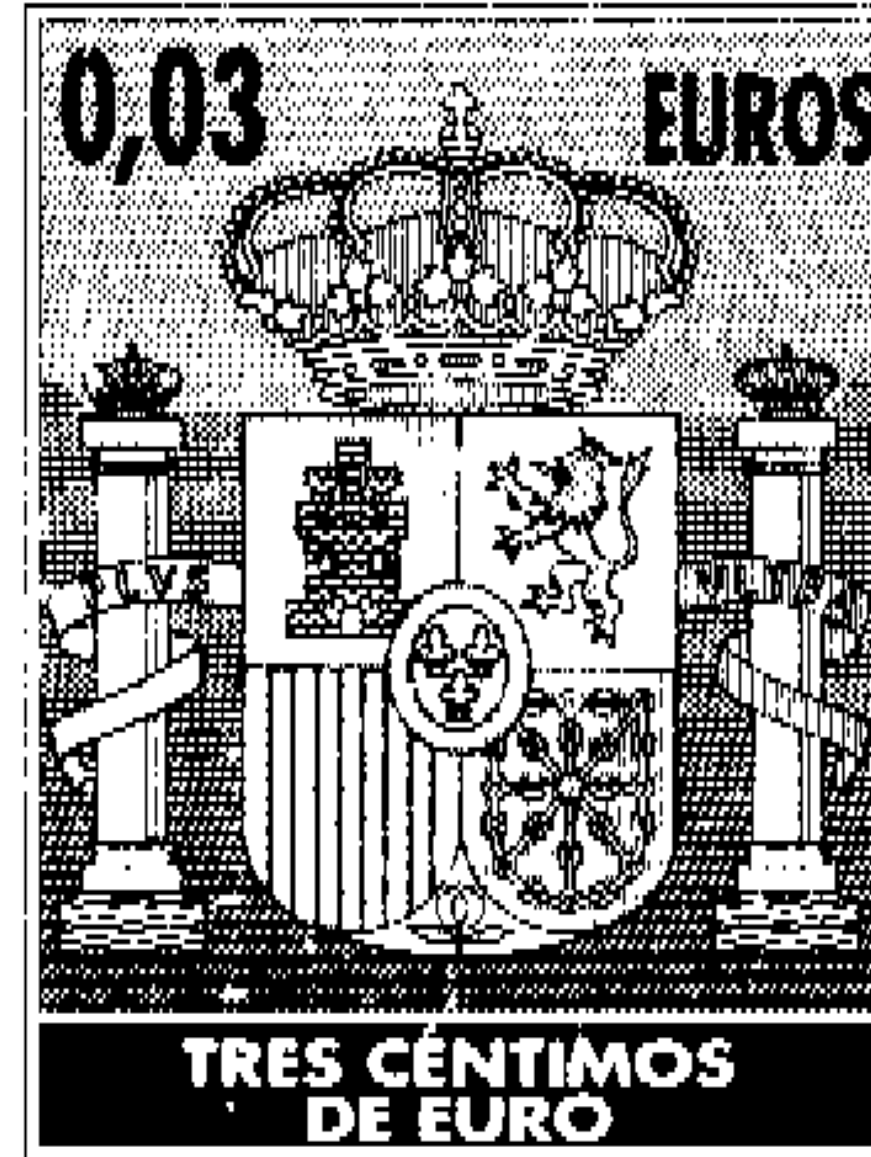
011325150

### **Investigación y desarrollo**

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

### **Acciones Propias**

Durante el ejercicio 2005 la Sociedad dominante no ha adquirido acciones propias. Al 31 de diciembre de 2005 la Sociedad dominante no posee acciones propias en concepto de autocartera.



011325151

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

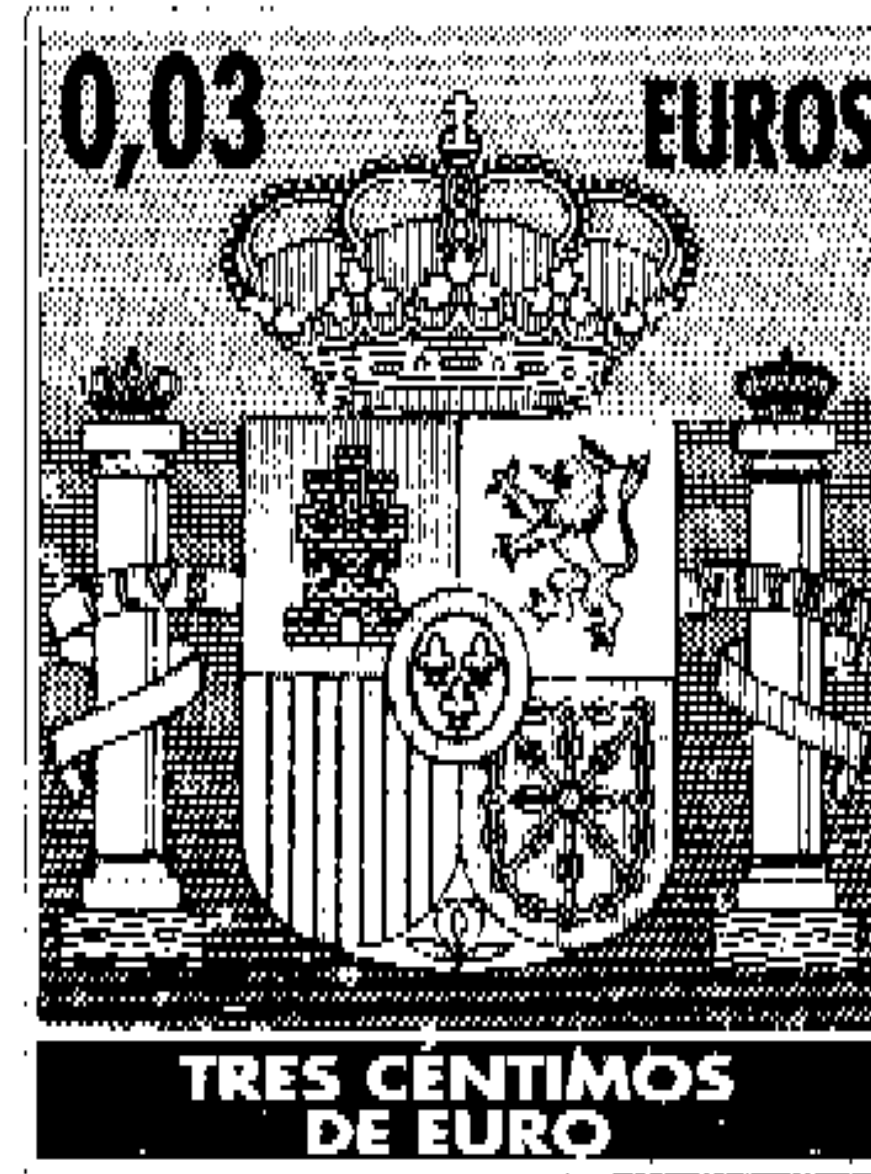
RECORRIDO DE 100 METROS

**ANEXO I**

**Sociedades incluidas en la consolidación**

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2004	2005	2004	2005		
<b>Torre Marenostrom, S.A.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	-	-		Inmobiliaria
<b>Subirats-Coslada-Logística, S.L.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Diagonal Les Punxes 2002, S.L.</b> Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
<b>Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL)</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	85,51%	79,39%	-	-		Inmobiliaria
<b>Segpim, S.A.</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación servicios
<b>Locaparis, SAS</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación servicios
<b>SB1, SAS</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SB2, SAS</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SB3, SAS</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI SB3</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI Washington</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	66%	66%	SFL	Inmobiliaria
<b>SCI Cofimmo</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	-	100%	SFL	Inmobiliaria



011325152

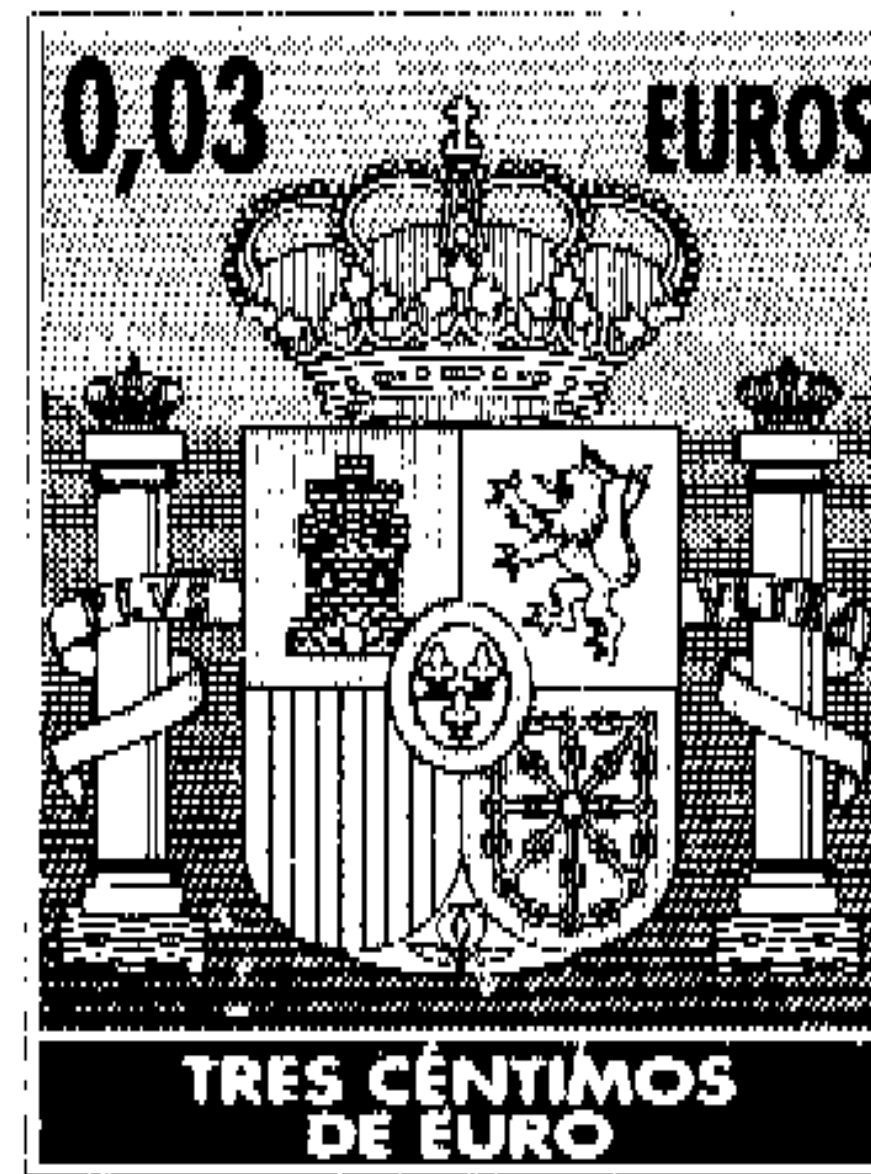
**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ANEXO DE INFORMACIÓN

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, las sociedades dependientes consolidadas por integración proporcional y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Indirecta		Directa			
	2004	2005	2004	2005		
<b>SAS Parholding</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SFL	Holding
<b>SC Pargrin</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parsherbes</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parchamps</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Pargal</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parhaus</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parchar</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parelys</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SC Parkleb</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
<b>SCI Paul Cézanne</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SFL	Inmobiliaria



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



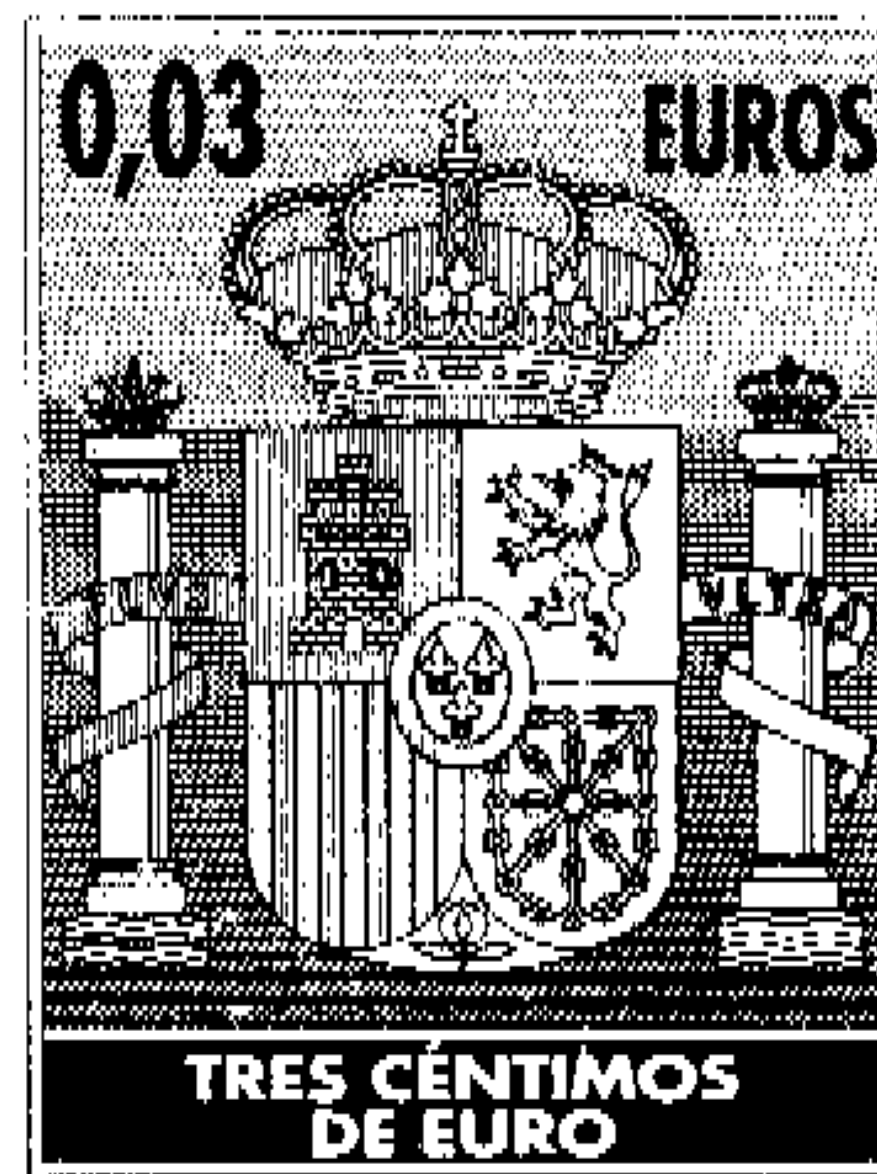
011325153

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, las sociedades dependientes consolidadas por puesta en equivalencia y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2004	2005	2004	2005		
<b>SCI nº6 rue de Courcellor II</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	38%	38%	SFL	Inmobiliaria
<b>SAS Iéna</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	25%	25%	SFL	Holding
<b>SAS La Défense</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	25%	25%	SFL	Holding
<b>SAS Roosevelt</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	25%	-	SFL	Holding
<b>SNC Iéna 1</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	25%	25%	SAS Iéna	Inmobiliaria
<b>SNC Iéna 2</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	25%	25%	SAS Iéna	Inmobiliaria
<b>SNC La Défense</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	25%	25%	SAS La Défense	Inmobiliaria
<b>SNC Roosevelt</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	25%	-	SAS Roosevelt	Inmobiliaria
<b>SNC Amarante</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	15%	15%	SFL	Inmobiliaria
<b>SNC Péridot</b> 114, bis rue Michel Ange 75016 París (Francia)	-	-	15%	15%	SNC Amarante	Inmobiliaria
<b>SNC Lazuli</b> 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	15%	15%	SNC Amarante	Inmobiliaria



CLASE 8.<sup>a</sup>



011325154

## DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente ejemplar de los Estados Financieros de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes al ejercicio de 2005, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del día 28 de marzo de 2006, se han extendido en el anverso de 75 folios de papel timbrado del Estado de clase 8.<sup>a</sup> números 011325081 al 011325155, ambos inclusive, el último de los cuales es firmado por los Consejeros.

Barcelona, 28 de marzo de 2006

Fdo.: D. Alfonso Cortina de Alcocer

Fdo.: D. Ricardo Fornesa Ribó

Fdo.: D. Juan Antonio Samaranch Torelló

Fdo.: D. José Manuel Basañez Vilalluenga

No firma por no asistir. Fdo. El Secretario

Fdo.: D. Juan José Brugera Clavero

Fdo.: D. Javier de Godó Muntañola

Fdo.: D. Manel García Biel

Fdo.: D. Ignacio Garralda Ruiz de Velasco