

# Colonial

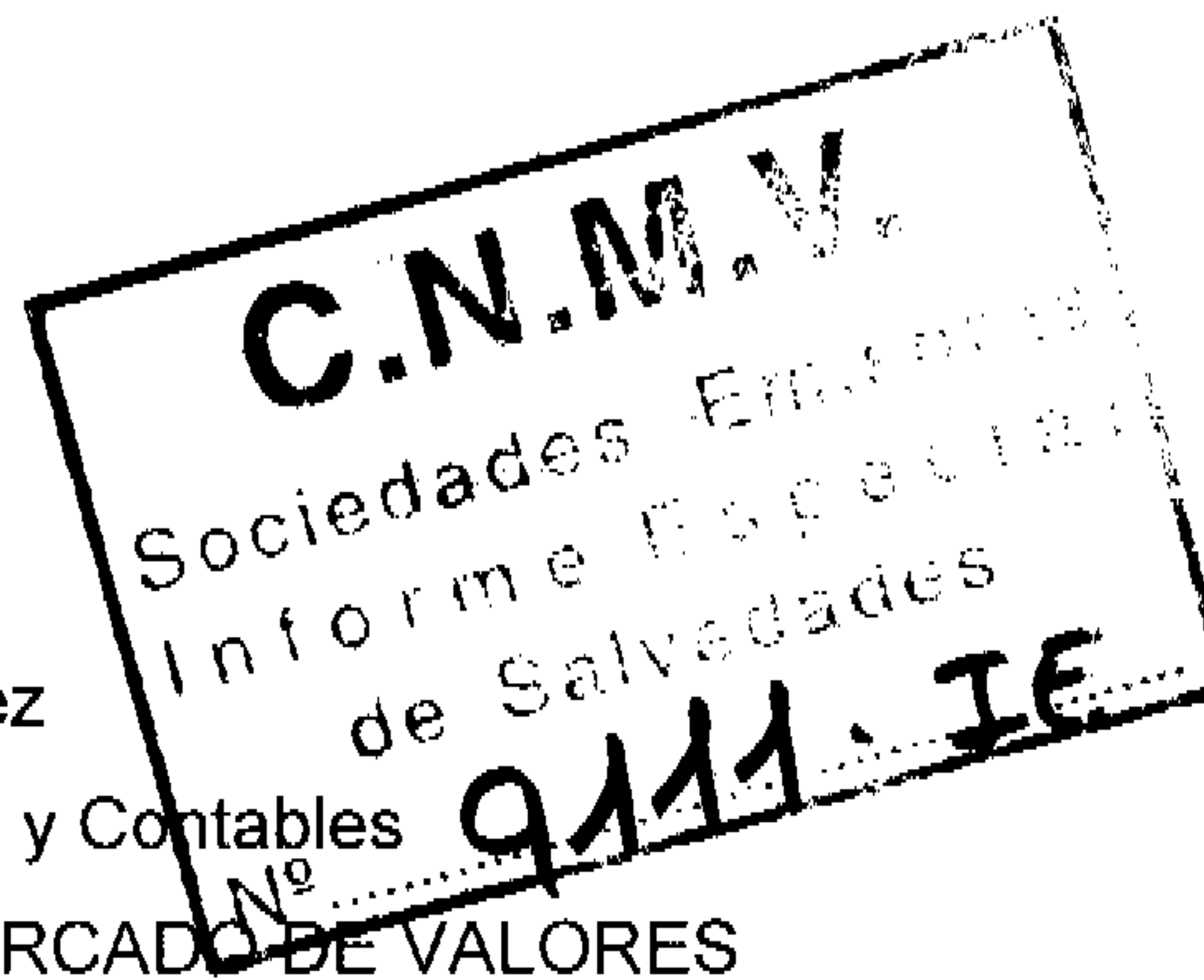
Señor Don Paulino García Suárez

Director de Informes Financieros y Contables

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Paseo de la Castellana, 19

28046 MADRID



Barcelona, a 21 de septiembre de 2006

Muy señor mío:

Para dar cumplimiento a su requerimiento de fecha 5 de septiembre de 2006, y de conformidad a lo establecido en la Orden Ministerial de 18 de enero de 1991, sobre información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en las Bolsas de Valores, adjuntamos la siguiente información:

- I. Informe Especial de los auditores de la compañía confirmando que la salvedad que figura en el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 31 de diciembre de 2005 queda automáticamente corregida en el ejercicio 2006. Por lo tanto, la misma no tendrá impacto en las cuentas anuales individuales del 2006, ni en la Información Semestral a 30 de junio de 2006. Asimismo, dicha salvedad no afectará al informe de auditoría de las cuentas anuales individuales de la sociedad al 31 de diciembre de 2006.
- II. Documento aportado por los Administradores de la sociedad sobre la situación actualizada de la salvedad antes mencionada y que, de conformidad con las Normas Técnicas de Auditoría aplicables, ha servido de base para la elaboración del Informe Especial al que hace referencia el punto anterior.

Se envían junto con el original, dos ejemplares de estos documentos, para su distribución a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Barcelona

Lo que se comunica a los efectos oportunos, en Barcelona, a 21 de septiembre de 2006

Inmobiliaria Colonial, S.A.

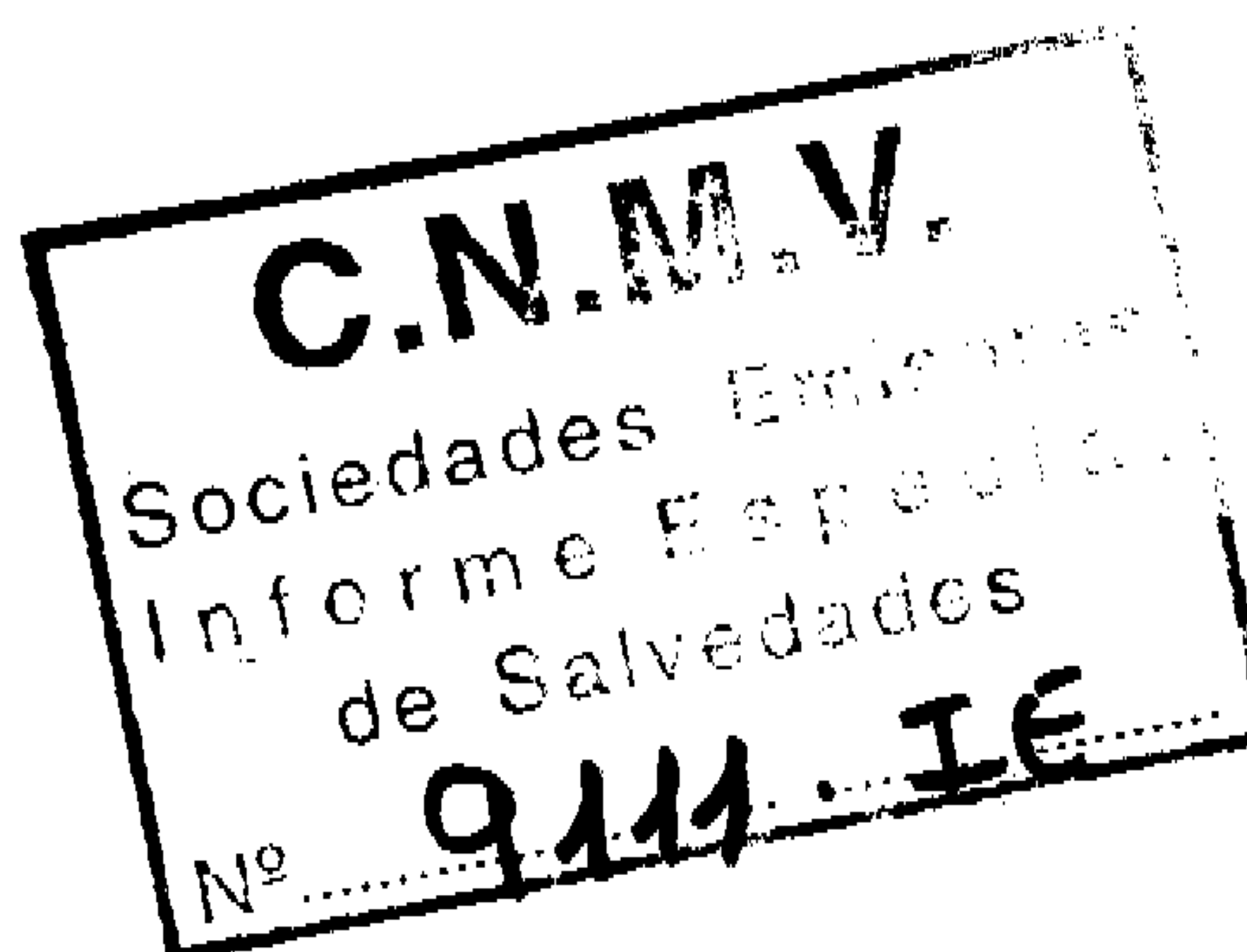
José María Grau Gredes

Director General 

# Colonial

Barcelona, 13 de septiembre de 2006

Señor Rafael Abella  
Deloitte, S.L.  
Diagonal, 654, escala C, planta 5ª  
08034 Barcelona



Muy señor mío:

Para dar cumplimiento a la Orden de 18 de enero de 1991, sobre información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores exponemos lo siguiente:

**Su informe de auditoría de las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Colonial, S.A, en el punto 4 expresa una opinión con una salvedad, tal y como se transcribe a continuación:**

*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*

Los motivos de registrar dicho ajuste tal y como se hizo, a pesar de la salvedad en el informe de auditoría, fueron expuestos en la Comisión de Auditoría y Control de fecha

# Colonial

9 de febrero de 2006 así como en la carta remitida a la CNMV con fecha 27 de junio de 2006, de la cual adjuntamos copia.

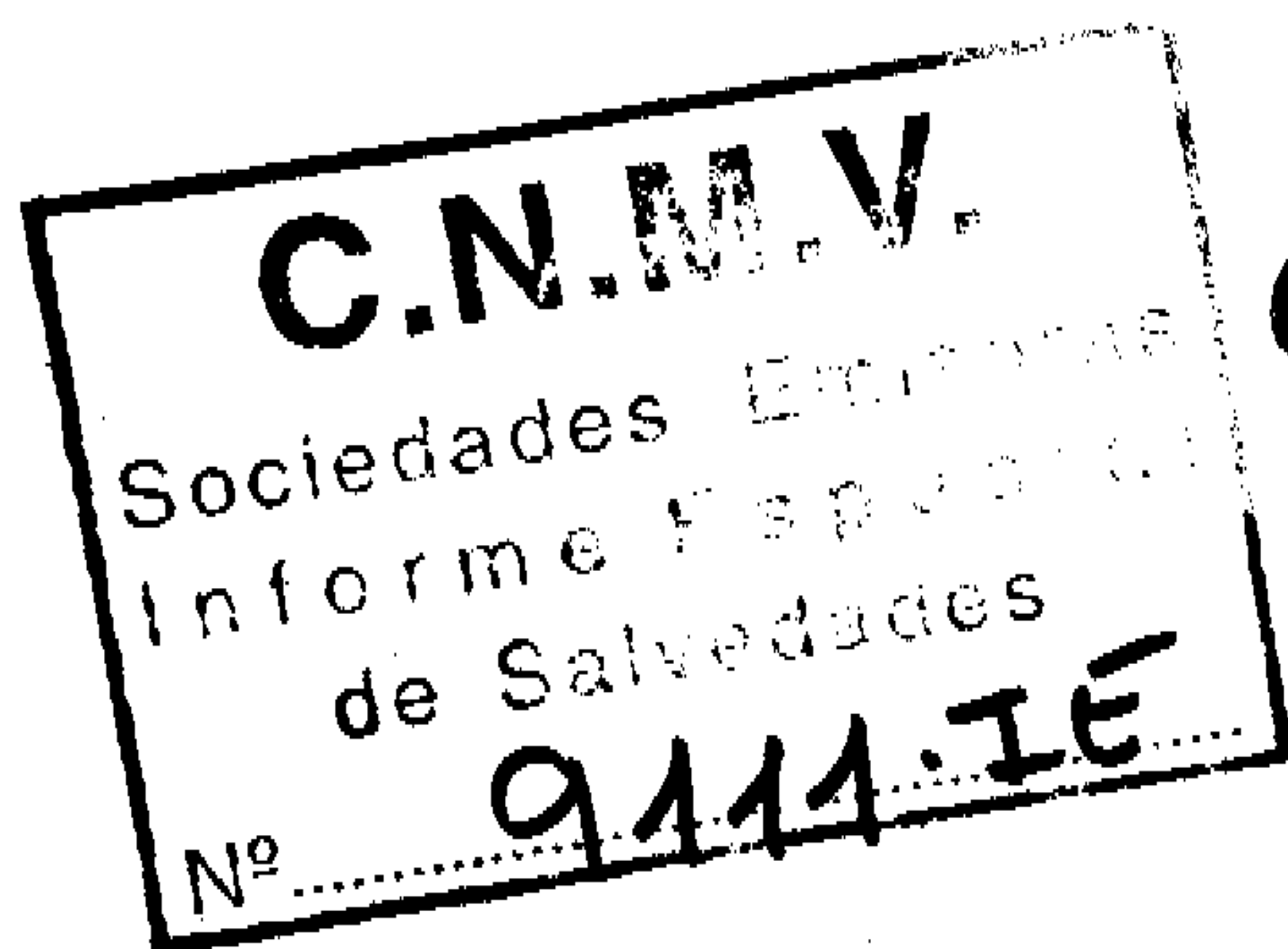
Tal y como ya quedó de manifiesto, la mencionada salvedad es de carácter puramente "técnico" y afectaba únicamente a la Cuenta de Resultados individual de Inmobiliaria Colonial del ejercicio 2005, pero no al Patrimonio Neto de la Compañía a dicha fecha.

Durante el ejercicio 2006, dado que los Resultados individuales del ejercicio 2005 se consolidan dentro de los Fondos Propios de la Compañía, el impacto en los Estados Financieros a 30 de junio de 2006 como consecuencia del cambio de criterio en el reconocimiento de los ingresos de promociones en el ejercicio 2005 con ajuste en Fondos Propios en vez de con cargo al Resultado del ejercicio, es nulo.

Por la misma razón, entendemos que a 31 de diciembre de 2006 dicho impacto será nulo, por lo que solicitamos confirmen que dicha salvedad de referencia desaparecerá en su Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales individuales a 31 de diciembre de 2006.

Atentamente,

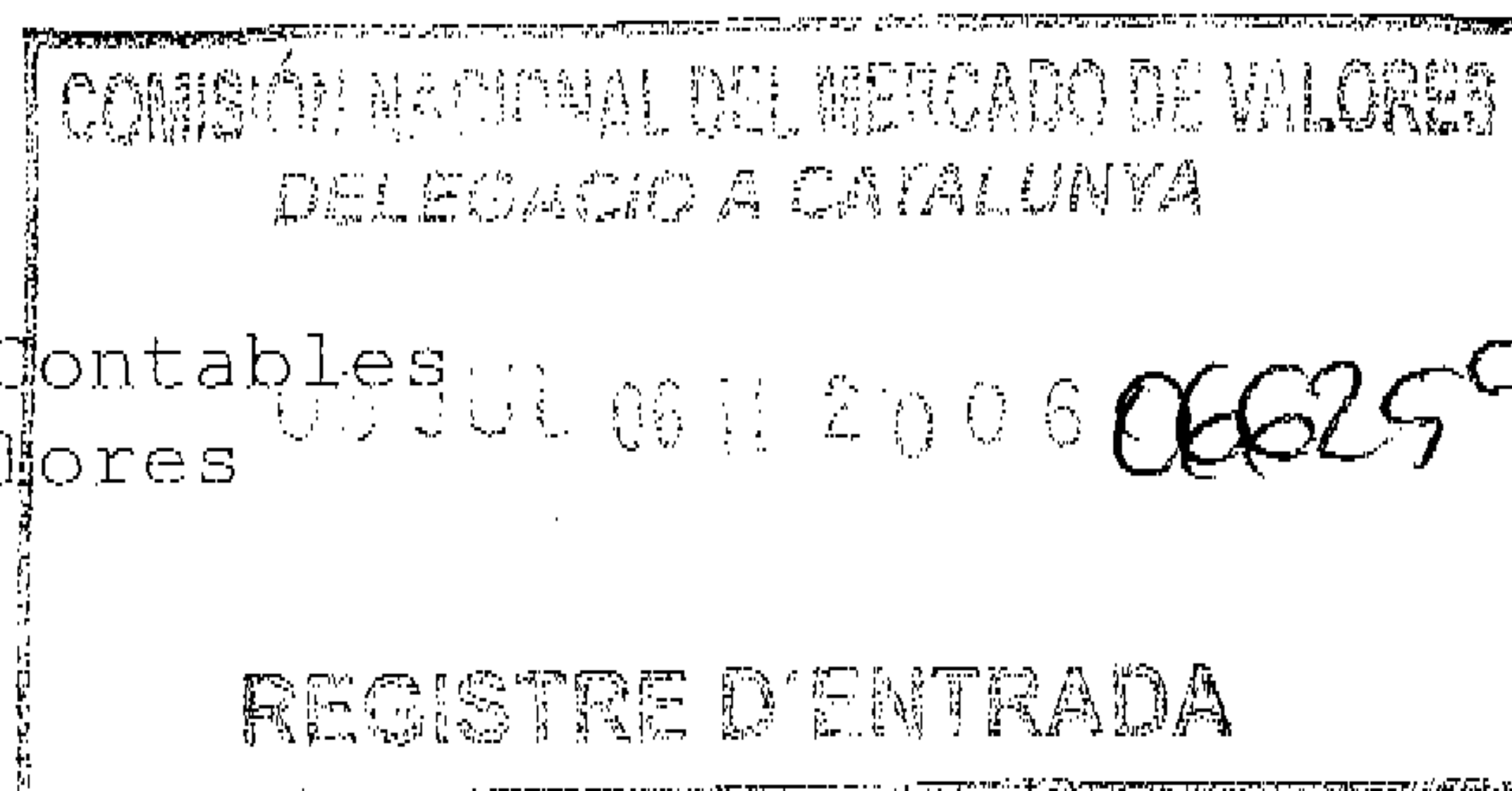
-----  
\_\_\_\_\_  
José Vilarasau Salat  
Presidente  
Comisión de Auditoría y Control



Colonial

Barcelona, 3 de julio de 2006

Señor Don Paulino García Suárez  
Director de Informes Financieros y Contables  
Comisión Nacional del Mercado de Valores  
Paseo de la Castellana, 19  
28046 MADRID



Muy señor mío:

En relación con su requerimiento de fecha 16 de junio de 2006, referente al informe de auditoría de las Cuenta Anuales Individuales de Inmobiliaria Colonial del ejercicio 2005, les manifestamos en relación con los diferentes extremos del requerimiento y para su puesta a disposición del público lo siguiente:

1. En relación con la salvedad, razones por las cuales, no obstante la disconformidad del auditor con los criterios aplicados, la sociedad no ha considerado esta circunstancia, de manera que las Cuentas Anuales Individuales expresen, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de su situación financiera, patrimonial y de los resultados de las operaciones tal y como requiere la legislación mercantil vigente.

En relación con este extremo, hemos de expresar, en primer lugar, que el auditor hace constar una salvedad en el punto 4 de su informe, puesto que así debió hacerlo técnicamente, y que en el punto 5 del mismo, el auditor muestra su conformidad con el cambio de criterio relativo al reconocimiento de ingresos. Por consiguiente, la salvedad se refiere no al cambio de criterio sino a la forma de efectuar el tránsito.

La forma escogida por la Sociedad vino determinada por la situación que se daba en las Cuentas Consolidadas, en las

## *Colonial*

que también se producía un cambio de criterio obligado por las NIIF aplicables a las Cuentas Consolidadas, de forma que los ingresos por promociones debían contabilizarse a partir del momento en que se produjera el traspaso de riesgo a los compradores, lo cual se da habitualmente en el caso español en el momento de otorgamiento de las escrituras públicas de venta. Y, el tránsito de una situación a la otra se efectúa con un cargo a reservas y sin pasar por la Cuenta de Resultados.

El cambio de criterio en las Cuentas Individuales, pasando de reconocer los ingresos derivados de los compromisos de venta en el momento en que está la obra sustancialmente terminada (80%), a reconocerlos en el momento de la terminación total y en condiciones de ser entregada al cliente, tenía por objeto aproximarse, lo máximo posible, dentro de los criterios establecidos en la adaptación del Plan General Contable para las Empresas Inmobiliarias a los criterios de las NIIF, buscando una homogeneidad entre ambos tipos de Cuentas, de forma que no resulten muy diferenciados los ingresos por promociones que figuran en las Cuentas Individuales de los que figuran como ingresos por promociones de Inmobiliaria Colonial, S.A. en las Consolidadas.

En cuanto a la forma de efectuar la retrocesión que implicaba el cambio de criterio se optó por seguir idéntico criterio al seguido en las Cuentas Consolidadas, buscando siempre la homogeneización entre ambas, puesto que la diferencia de normativas lleva al contrasentido de considerar que la retrocesión con cargo a reservas en las Cuentas Consolidadas, que es obligada, comporta que tales Cuentas reflejen la imagen fiel de la situación financiera, patrimonial y de los resultados de las operaciones y en cambio, parece que para conseguir la imagen fiel en las Cuentas Individuales tenga que optarse por un criterio distinto.

En definitiva, se pretendía evitar en el público una confusión sobre cuáles eran las Cuentas que expresaban la imagen fiel de la situación financiera, patrimonial y de los resultados de las operaciones, puesto que la diferencia de criterios entre Consolidadas e Individuales llevaba a resultados diferentes. Por eso, se optó por aplicar el criterio de la normativa más reciente y que afecta precisamente a aquellas Cuentas que se consideran más relevantes a efectos de obtener una imagen fiel de la

# Colonial

situación financiera, patrimonial y de los resultados de una compañía.

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control entendió que hubiese llevado una mayor confusión interpretativa de los estados financieros consolidados, que para la misma actividad de promociones, sus resultados en las Cuentas Individuales hubiesen sido de 51 millones menos que los resultados registrados en las Cuentas Consolidadas, para la misma actividad y ejercicio.

2. Respecto a la falta de firma del consejero, indicar si está de acuerdo con la formulación de las mismas y, en caso de que existiese desacuerdo, razones que han motivado su desavenencia con las mismas.

El Consejero que no firmó las Cuentas Anuales, por no asistir a la reunión del Consejo de Administración, no fue don José Manuel Basáñez, como por un error se afirma en el requerimiento, sino don Javier Godó Muntañola, el cual ha manifestado por escrito que la falta de su firma se debió, exclusivamente, a su imposibilidad de asistencia al Consejo que formuló las Cuentas y que está de acuerdo con las mismas.

3. En cuanto a las funciones mencionadas anteriormente sobre el Comité de Auditoría, acciones llevadas a cabo por el mismo tendentes a la consecución del objetivo de recibir por parte del auditor una opinión favorable a través de su informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales Individuales de la entidad, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas, el informe sobre su actividad anual en el que se haya descrito y explicado con claridad cuales han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.

La Comisión de Auditoría y Control del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. mantuvo el día 9 de febrero de 2006 una reunión a la que asistieron el socio responsable en Deloitte, S.L., de la auditoría de Inmobiliaria Colonial, S.A. y otro miembro del equipo a fin de informar a la Comisión de los resultados de la auditoría del ejercicio 2005. En dicha reunión, entre

## *Colonial*

otros extremos, se trató de las consecuencias de la aplicación de las NIIF en cuanto al cambio de criterio de reconocimiento de ingresos por promociones, a que antes se ha hecho referencia.

Con referencia a las Cuentas Individuales de 2005, el socio responsable de Deloitte, S.L. se detuvo en el cambio de criterio en el reconocimiento de ingresos, explicando que el tránsito de criterio suponía un cargo de 51 millones de euros, que se contabilizaba contra reservas en lugar de contra resultados, con el objetivo de obtener los mismo resultados por venta de promociones a nivel individual y a nivel consolidado, y que en la auditoria de las Cuentas Individuales ello supondría una mención sobre la comparabilidad de la información como consecuencia del cambio de criterio y una salvedad por contabilizar el cambio contra reservas y no contra resultados, si bien el socio de Deloitte, S.L. responsable de la auditoria de Inmobiliaria Colonial, S.A. expuso que dicha salvedad no aparece en el informe consolidado dado que el cambio de criterio es necesario con las NIIF, y que en su opinión es coherente el criterio del cargo contra reservas.

En definitiva, en la reunión de la Comisión de Auditoria del día 9 de febrero se analizó este tema y la Comisión entendió que el cambio de criterio era aceptado por el auditor, tal y como se recoge en su opinión de auditoría. Asimismo, se recalcó que el cargo a reservas y no a resultados del tránsito motivado por el cambio de criterio resultaba coherente aunque eso comportase una salvedad técnica con la finalidad, todo ello, de lograr una homogeneización entre las Cuentas Individuales y las Consolidadas, ya que éstas también han de mostrar una imagen fiel de la situación financiera, patrimonial y de los resultados de la compañía.

El siguiente día 10 de febrero tuvo lugar una reunión del Consejo de Administración en la que el Presidente del Comité de Auditoría y Control informó del contenido de la reunión que dicha Comisión había tenido el día antes en la que el auditor informó de los trabajos de auditoría del ejercicio 2005. Expresamente se hizo mención del cambio de criterio en el reconocimiento de los ingresos por promociones y de la salvedad que en las Cuentas Individuales comportaría.

## *Colonial*

En cuanto a la manifestación sobre la preparación del informe a la Junta en el que se haya descrito y explicado con claridad cuales han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos, la Comisión de Auditoría y Control no entendió que se diera una auténtica discrepancia sustantiva con el auditor por el carácter técnico de la salvedad y la coherencia reconocida por el auditor en la actitud adoptada por la Sociedad, pues el auditor había manifestado: «en consecuencia, deberemos dar una salvedad de carácter "técnico" en nuestra opinión de auditoría del 2005, aunque el ajuste realizado por la Sociedad es coherente y persigue una mejor interpretación del resultado individual (formulado según PGC) que se integra en el resultado consolidado del Grupo Colonial (formulado según NIIF), y no altera la situación patrimonial de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 31 de diciembre de 2005.» También había manifestado el auditor que "dicha salvedad no afectará al informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Colonial, dado que las mismas se formulan de acuerdo con criterios NIIF, y no presentan ninguna salvedad, de forma que reflejan adecuadamente la imagen fiel del patrimonio consolidado, la situación financiera consolidada y los resultados consolidados de las operaciones del ejercicio 2005 del Grupo Colonial." En pie de página el auditor con referencia al carácter "técnico" de la salvedad manifiesta: "Entendiendo como tal que es una salvedad estrictamente contable, dado que el Plan General Contable Español no permite la contabilización contra reservas, si bien no implica ninguna diferencia en la valoración de los activos y de los pasivos patrimoniales de la Sociedad."

Quedamos enteramente a su disposición para cualquier aclaración o complemento que requieran.

Atentamente,

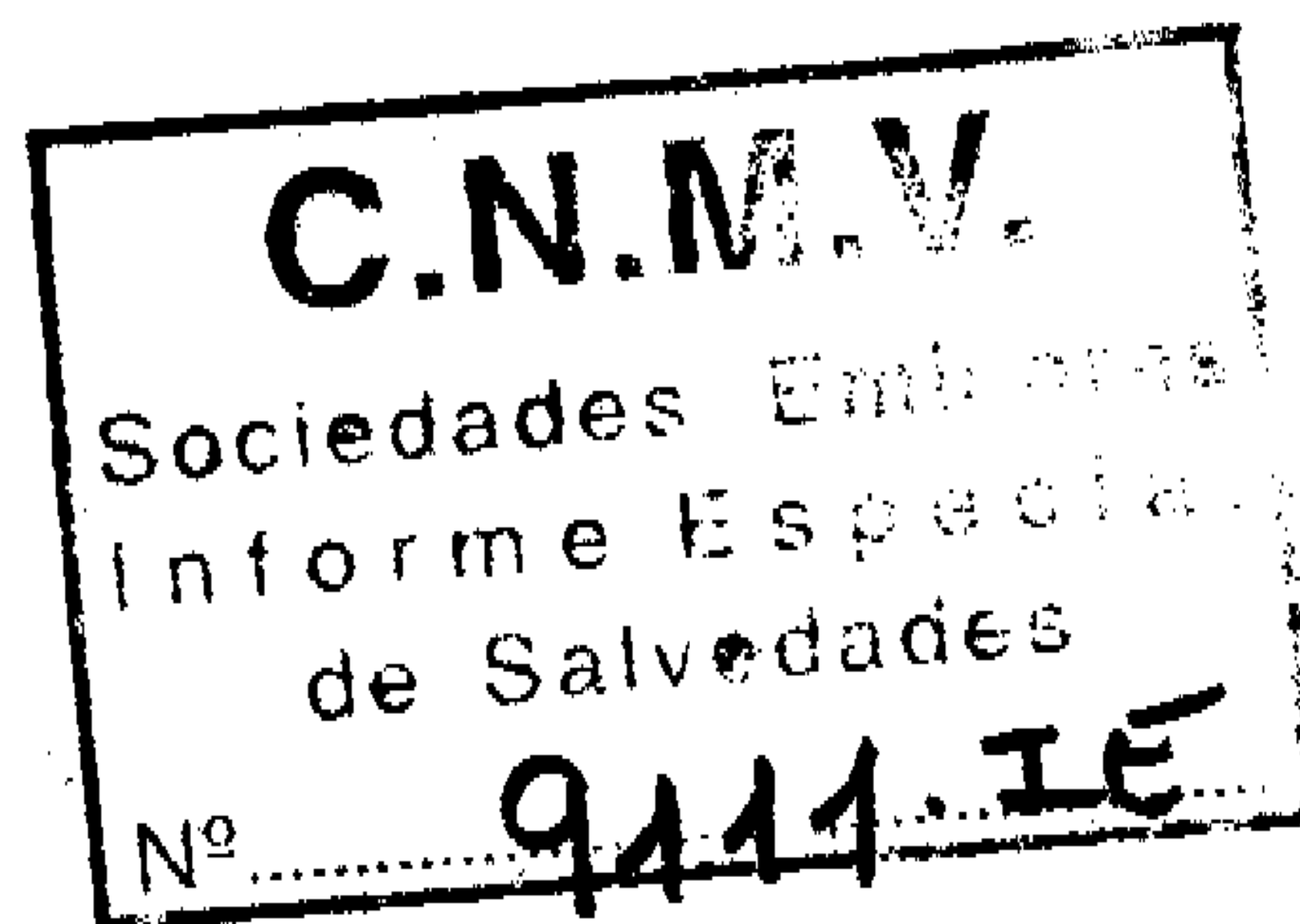
---

Alejandro García-Bragado Dalmau  
Secretario del Consejo



# Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Información semestral al  
30 de junio de 2006, junto con el  
Informe Especial requerido por  
la C.N.M.V.



## INFORME ESPECIAL

Al Consejo de Administración de  
Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes  
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 29 de marzo de 2006 con una opinión favorable.

En relación con la auditoría de las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 31 de diciembre de 2005, la Sociedad optó por 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. Consideramos razonable dicho cambio de criterio en la medida en que el mismo es igualmente aceptable según el Plan General de Contabilidad en su adaptación sectorial a empresas inmobiliarias, y en la medida en que permite a Inmobiliaria Colonial, S.A. unificar dicho criterio a nivel individual y de Grupo. Con fecha 29 de marzo de 2006, emitimos nuestro informe de auditoría recogiendo el cambio de criterio y la aceptación del mismo por nuestra parte, con los siguientes párrafos:

*“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.”*

*“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.”*

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2006, que ha sido preparada por Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes, según lo requiere la OM de 30 de septiembre de 1992 y la Circular 3/1994, de 8 de junio, de la CNMV por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral a 30 de junio de 2006.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que, la salvedad relativa al cambio de criterio de reconocimiento de ingresos para la actividad de promoción en la que Sociedad debería haber registrado el efecto del cambio de criterio con cargo a la cuenta de resultados extraordinarios del ejercicio dado que el Plan General Contable Español no permite la contabilización contra reservas, queda automáticamente corregida en el 2006 en el momento del traspaso de los resultados del ejercicio a reservas. Por tanto, la misma no tendrá impacto en las cuentas anuales individuales del 2006 (formuladas bajo Plan General Contable), ni en la Información semestral al 30 de junio de 2006. Asimismo, dicha salvedad no afectará al informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2006.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en la OM de 30 de septiembre de 1992 para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

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

---

Rafael Abella

21 de septiembre de 2006