



Colonial

Impacto de las IFRS a 31 de diciembre de
2004

- ❑ De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que hayan sido convalidadas por la Unión Europea. Conforme a la aplicación de éste Reglamento, el Grupo Colonial viene obligado a presentar sus cuentas consolidadas del ejercicio 2005 de acuerdo con las NIIF convalidadas por la Unión Europea. En nuestro país, 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 del orden social (BOE de 31 de diciembre).

- ❑ Según la NIIF 1 (que regula la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, aprobada por Reglamento (CE) 707/2004 de la Comisión de 6 de abril (DOUE 17 de abril)), si bien los primeros estados financieros del Grupo Colonial elaborados conforme a las NIIF son los correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre del ejercicio 2005, es necesario incorporar con fines comparativos las cifras correspondientes al ejercicio anterior 2004, preparadas con arreglo a las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del ejercicio 2005. Ello ha requerido la elaboración de un balance de situación inicial o de apertura a la fecha de transición a los criterios contables NIIF, 1 de enero del ejercicio 2004 en el caso del Grupo, preparado asimismo conforme a las normas NIIF en vigor al 31 de diciembre del ejercicio 2005, excepto por las NIC 32 y 39 que se han aplicado de forma retrospectiva a 1 de enero de 2004.

- ❑ Toda la información que se detalla a continuación es a título meramente orientativo, ya que el Plan de Transición a las NIIF que desarrolla el Grupo Colonial concluirá de forma definitiva a lo largo del ejercicio 2005.
- ❑ Los datos proforma y criterios que se presentan en el siguiente documento **están pendientes de ser auditados**, aunque no se prevé que existan cambios y diferencias significativas.
- ❑ En el caso de que una vez finalizada la auditoría se pusieran de manifiesto diferencias significativas respecto a los datos proforma presentados a continuación, se informaría de ellos de manera oportuna.
- ❑ Para cumplir la obligación impuesta por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 y lo dispuesto en la Ley 62/2003, el Grupo ha establecido un plan de transición a las NIIF que ha incluido, entre otros, los siguientes aspectos:
 1. Análisis de las diferencias entre los criterios del Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias, en vigor en España y los de las NIIF, así como los efectos que dichas diferencias pudieran tener en la determinación de las estimaciones necesarias en la elaboración de los estados financieros consolidados.
 2. Selección de criterios a aplicar en aquellos casos o materias en que existen posibles tratamientos alternativos permitidos en las NIIF.
 3. Evaluación y determinación de las oportunas modificaciones o adaptaciones en los procedimientos y sistemas operativos utilizados para compilar y suministrar la información necesaria para elaborar los estados financieros consolidados.
 4. Evaluación y determinación de los cambios necesarios en la planificación y organización del proceso de compilación de información, conversión y consolidación de la información de sociedades del grupo y asociadas.

5. Preparación de los estados financieros consolidados de apertura, a la fecha de transición, conforme a las NIIF.
- En el marco de los sistemas de información los trabajos llevados a cabo han sido:
 - ❖ Durante el segundo trimestre del 2003, identificación del impacto de las NIIF en los sistemas de información de la Compañía, así como la definición de un plan de acción con el objetivo de clarificar y planificar las actuaciones necesarias para superar los cambios requeridos en términos de organización, procedimientos y sistemas de información que los soportan.
 - ❖ Durante el año 2004 se adaptaron de forma paulatina las estructuras de reporting de la Compañía, para finalmente concluir el año con la eliminación del criterio del 80% como momento de reconocimiento del ingreso por venta en el ámbito de las promociones inmobiliarias.
 - El marco temporal para la adopción de las NIIF es el siguiente:
 - ❖ Balance de transición NIIF: 1 de enero de 2004
 - ❖ Primera información completa en NIIF: 31 de diciembre de 2005, incluyendo la información comparativa de 2004, incluso para las NIC 32 y 39, aplicadas a 1 de enero de 2004 de forma retrospectiva.
 - ❖ La sociedad matriz Inmobiliaria Colonial, SA continuará presentando sus cuentas individuales de acuerdo con la Adaptación del Plan General Contable a las Empresas Inmobiliarias.
 - ❖ La adquisición del grupo inmobiliario francés Société Foncière Lyonnaise (SFL) se materializó con efectos 30 de junio del 2004, obteniéndose en esta fecha los primeros estados financieros consolidados bajo NIIF.

NIC 16 y 40	Inmovilizado en Explotación	<p>criterio opcional</p> <p>-----></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fair value o valor de mercado (nuevo criterio) ▪ Coste histórico (igual al criterio actual) <p>Criterio elegido por Inmobiliaria Colonial</p>
NIC 18	Ingresos: Reconocimiento de ventas en Promociones	<p>-----></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desaparición del concepto “grado de avance” ▪ Registro del margen en la entrega/ escrituración
NIC 2	Suelo/ Existencias	<p>-----></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coste histórico -> no se admite fair value
NIC 32 Y 39	Instrumentos financieros / Coberturas tipos interés	<p>-----></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconocimiento en balance del valor de mercado (Mark to Market o MtM)
NIC 37	Provisiones	<p>-----></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mayor exigencia para aceptar la dotación de provisiones
NIC 8	Resultados extraordinarios	<p>-----></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desaparición -> se asignan los resultados según su naturaleza ▪ Resultados venta de activos -> EBITDA de Patrimonio como resultado ordinario

Implantación IFRS: Principales impactos a 31.12.2004

(Millones de euros)	Normas Actuales	Variación	NIIF	Principales impactos
INGRESOS Año 2004	756	(4) / 0%	752	No existen impactos relevantes
EBITDA Año 2004	258	21 / 8%	280	Incremento EBITDA por ventas de Activos reclasificados de extraordinarios y cambio de criterio reconocimiento ingresos de promociones
EBIT Año 2004	206	17 / 8%	223	Incremento de EBITDA +21MM y adaptación de los rates de amortización de los activos del Grupo SFL - 4MM
Resultados Extraordinarios Año 2004	28	(28) / -100%	0	Los extraordinarios se asignan según su naturaleza como resultado ordinario
BENEFICIO Atribuible al grupo Año 2004	119	(14) / -11%	105	
FONDOS PROPIOS Año 2004	786	(95) / -12%	691	Cambio de criterio de reconocimiento del margen de la actividad de promociones y reconocimiento del MtM de los instrumentos de cobertura (Ver pág. 7)
DEUDA FINANCIERA Año 2004	2.865	107 / 4%	2.972	Reconocimiento del Valor de Mercado de los Instrumentos Financieros +118MM. Reclasificación comisiones a periodificar y otros impactos -11MM
FONDO DE COMERCIO Año 2004	4	45 / 1177%	49	Reconocimiento del MtM de los instrumentos de cobertura en los Fondos Propios de SFL a 30 de junio 2004, fecha de la primera consolidación

Implantación IFRS: Principales impactos en Fondos Propios a 31.12.2004

FONDOS PROPIOS SEGÚN NORMATIVA ACTUAL	786,1
AJUSTES VÍA RESULTADO DEL EJERCICIO	-13,6
Cambio de criterio de reconocimiento de ingresos en promociones	-7,8
Instrumentos de cobertura: reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias de la variación de valor de la parte no eficiente	-2,1
Cambio de rates de amortización y otros ajustes	-3,8
AJUSTES VÍA RESERVAS	-81,4
Retroceso en los Fondos Propios del margen de las unidades de promociones vendidas y pendientes de escriturar a la fecha de la primera aplicación de las NIIF	-43,3
Contabilización del valor de mercado MtM de los instrumentos de cobertura, netos de impuestos	-38,1
FONDOS PROPIOS SEGÚN NORMATIVA NIIF	691,1

Implantación IFRS: Balance de Situación a 31.12.2004

Balance de Gestión Consolidado € Millones	2004	Cambios	2004 IAS	
ACTIVO NETO				
ACTIVO FIJO NETO	3.615,7	(0,9)	3.614,8	
Gastos de establecimiento	0,2	(0,2)	0,0	
Inmovilizado inmaterial	529,3	(526,3)	3,0	1
Inmovilizado material	2.976,2	522,3	3.498,4	2
Inmovilizado financiero	110,1	3,3	113,4	3
Fondo de comercio	3,8	44,8	48,6	4
Gastos a Distribuir	15,2	(15,2)	0,0	5
Capital circulante	710,0	(24,9)	685,1	
Existencias	416,2	88,6	504,8	6
Deudores y Otro Circulante	293,8	(113,5)	180,3	7
ACTIVO TOTAL NETO = CAPITAL EMPLEADO	4.344,7	3,8	4.348,5	
PASIVO NETO				
Recursos Permanentes	2.712,9	16,5	2.729,4	
Fondos Propios	786,1	(95,0)	691,1	8
Minoritarios	267,1	(7,8)	259,3	
Provisiones	10,5	(6,7)	3,8	9
Deuda Financiera a Largo Plazo	1.467,1	(5,3)	1.461,7	
Pasivos Financieros derivados a Largo Plazo		118,3	118,3	10
Acreeedores a Largo Plazo	182,0	13,1	195,1	
Financiación a Corto Plazo	1.631,8	(12,7)	1.619,1	
Deuda Financiera a Corto Plazo	1.398,2	(6,1)	1.392,1	
Pasivos a corto plazo	233,6	(6,6)	227,1	
PASIVO TOTAL NETO = FINANCIACIÓN NETA	4.344,7	3,8	4.348,5	

- 1. INMOVILIZADO INMATERIAL-** Los activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero se reclasifican bajo Normativa NIIF a inmovilizado material. El impacto de dicha reclasificación asciende a -526MM€
- 2. INMOVILIZADO MATERIAL-** Adicionalmente a la reclasificación del inmovilizado inmaterial, el recálculo y la adaptación a los criterios IFRS de la amortización del inmovilizado del Grupo SFL supone un impacto de -4MM€
- 3. INMOVILIZADO FINANCIERO-** Contabilización a valor de mercado de Activos Financieros
- 4. FONDO DE COMERCIO –** Recálculo del Fondo de Comercio, correspondiente a la adquisición del Grupo SFL a 30 de Junio de 2004, como consecuencia de la adaptación de los Fondos Propios del Grupo francés a las NIIF. El principal impacto en dichos Fondos Propios consolidados del Grupo SFL, base del cálculo del Fondo de Comercio, consiste en el reconocimiento en su balance del valor de mercado (MtM) de los instrumentos de cobertura de tipo de cambio y tipo de interés.
- 5. GASTOS A DISTRIBUIR –** Los importes a periodificar correspondientes a los pasivos financieros no se reconocen bajo normativa NIIF y se reclasifican como menor pasivo circulante (Nota 6)
- 6. EXISTENCIAS –** incorporación como mayor stock de las unidades de promociones (viviendas, parkings y locales comerciales) no escrituradas al cierre del ejercicio. En la Normativa actual PGC las unidades de promociones vendidas se dan de baja del stock cuando el grado de avance de obra se halla en el 80%, mientras que bajo normativa NIIF se dan de baja en el momento de la escrituración y por tanto en el momento en que se hace entrega de la propiedad al comprador.

7. DEUDORES Y OTRO CIRCULANTE

- i. Se dan de baja de la partida de deudores las unidades de venta de promociones, pendientes de escriturar por -128MM€. La contrapartida es un mayor stock (punto 4) y un menor margen en Fondos Propios (punto 7)
- ii. Se reconocen los efectos fiscales de los ajustes NIIF (aplicación de la NIC 12) y entre ellos básicamente el correspondiente al Valor de Mercado (MtM) de los instrumentos de cobertura (+21MM€)

8. FONDOS PROPIOS –

- i. Resultado del ejercicio – supone una disminución de -13,6MM€ (Ver detalle en P&L)
- ii. Retrocesión del margen de las unidades de promociones vendidas y pendientes de escriturar al inicio del ejercicio 2004: -43,3MM€. El margen de estas unidades se recoge vía resultados del ejercicio 2004.
- iii. Impactos en reservas de la contabilización a valor de mercado(MtM), neto del efecto impositivo, de los instrumentos de cobertura: -38,1MM€

9. PROVISIONES – Se dan de baja aquellas que no cumplen estrictamente con los requisitos previstos por la NIC 37.

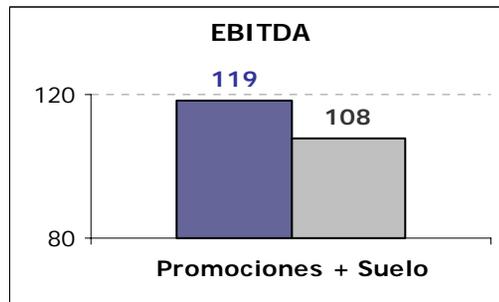
10. PASIVOS FINANCIEROS DERIVADOS – Ajuste generado por la incorporación en el balance del valor de mercado (MtM) de los instrumentos de cobertura del Grupo.

Implantación IFRS: Cuenta de Pérdidas y Ganancias trimestrales del ejercicio 2004

€ Millones	1T		1S		3T		2.004		
	PGC	IAS	PGC	IAS	PGC	IAS	PGC	Cambios	IAS
ALQUILER									
Total Ingresos Patrimonio	25,4	25,4	51,4	51,5	129,7	130,2	204,3	0,1	204,4
Gastos Actividad Alquiler	(5,9)	(5,8)	(11,9)	(11,5)	(28,3)	(34,4)	(46,6)	(10,7)	(57,3)
EBITDA Alquiler	19,5	19,6	39,4	40,1	101,4	95,8	157,7	(10,5)	147,2
VENTA DE ACTIVOS									
Venta Activos	0,0	0,0		11,6		219,4		264,2	264,2
Coste de Ventas	(0,0)	(0,0)		(3,4)		(197,2)		(221,4)	(221,4)
Resultado Venta Activos	(0,0)	(0,0)	0,0	8,2	0,0	22,2	0,0	42,8	42,8
PROMOCIONES									
Ventas Promociones	36,6	39,3	124,6	66,6	200,4	115,4	243,1	(3,8)	239,3
Ventas Suelo	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3	0,3	44,1	(0,0)	44,1
Total Ingresos Promociones	36,7	39,4	124,7	66,7	200,7	115,7	287,2	(3,9)	283,4
Coste Ventas Promociones	(19,0)	(31,1)	(69,1)	(49,7)	(105,0)	(80,9)	(133,9)	(14,6)	(148,5)
Coste Ventas Suelo	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(9,1)	0,0	(9,1)
Gastos Actividad	(3,6)	(4,5)	(12,2)	(8,8)	(20,0)	(12,7)	(25,8)	7,5	(18,3)
EBITDA Promociones	14,1	3,9	43,3	8,0	75,6	21,9	118,5	(11,0)	107,6
ESTRUCTURA GENERAL									
Gastos Generales	(2,2)	(2,1)	(4,4)	(4,1)	(10,8)	(11,1)	(17,8)	(0,2)	(18,0)
= EBITDA (*)	31,4	21,4	78,4	52,1	166,2	128,8	258,4	21,1	279,5
Amortizaciones y Provisiones	(8,4)	(8,4)	(17,1)	(17,0)	(29,9)	(31,9)	(52,3)	(4,5)	(56,8)
= EBIT (**)	22,9	12,9	61,3	35,1	136,3	96,9	206,1	16,6	222,7
Resultado Financiero Neto	(5,1)	(7,4)	(13,6)	(13,1)	(46,9)	(43,8)	(73,6)	(8,0)	(81,6)
Resultado Extraordinario Neto	1,1	0,0	9,9	(0,0)	17,7	(0,0)	28,2	(28,2)	(0,0)
=Resultado antes de Impuestos	18,9	5,5	57,7	22,0	107,2	53,1	160,7	(19,6)	141,0
Impuesto de Sociedades	(6,7)	(2,0)	(18,5)	(6,0)	(26,3)	(6,3)	(37,6)	5,4	(32,2)
=Resultado después de Impuestos	12,3	3,6	39,2	16,0	80,9	46,8	123,1	(14,2)	108,9
Minoritarios	0,0	0,0	0,0	0,0	(3,2)	(3,3)	(6,0)	0,5	(5,5)
Puesta en equivalencia				0,0	0,7	0,7	1,6	0,0	1,6
=Resultado atribuible al grupo	12,3	3,6	39,2	16,0	78,3	44,2	118,7	(13,7)	105,0

1. **GASTOS ACTIVIDAD ALQUILER-** Reclasificación de conceptos contabilizados inicialmente como gastos extraordinarios por importe de –10MM€
2. **VENTAS DE ACTIVOS** – Reclasificación del importe y coste de venta de los activos. Bajo el PGC se contabiliza el margen neto de dichas operaciones como Resultados Extraordinarios.
3. **VENTAS y EBITDA DE PROMOCIONES-** Doble impacto del cambio de criterio en el reconocimiento de ingresos de las ventas de unidades de promociones. Por un lado se retroceden ventas contabilizadas según PGC y pendientes de escriturar por importe de 188MM€ y por otro lado se contabilizan como ventas las unidades escrituradas durante el ejercicio por importe de 184MM€. El impacto de dicho ajuste en el EBITDA es de –11MM€.
4. **AMORTIZACIONES-** Recálculo de la dotación a la amortización del inmovilizado material del Grupo SFL para adaptarse a los nuevos criterios de las NIIF
5. **RESULTADO FINANCIERO** –
 - i. Contabilización de la variación del valor de mercado de la parte no eficiente de los instrumentos de cobertura, por importe de –4MM€, para cumplir con los requisitos de la contabilidad especial de coberturas
 - ii. Reclasificación y recálculo de resultados de ventas de cartera de Resultado Extraordinarios a Resultados Financieros –4MM€
6. **RESULTADOS EXTRAORDINARIOS** – Reclasificación a resultados ordinarios de:
 - i. Gastos de la actividad de alquiler: 10MM€
 - ii. Resultados financieros: 4MM€
 - iii. Margen de la venta de activos: -43MM€

Promociones y Suelo: NIC 18



- NIC 18: los ingresos derivados de la venta de bienes deben reconocerse cuando se cumple que:

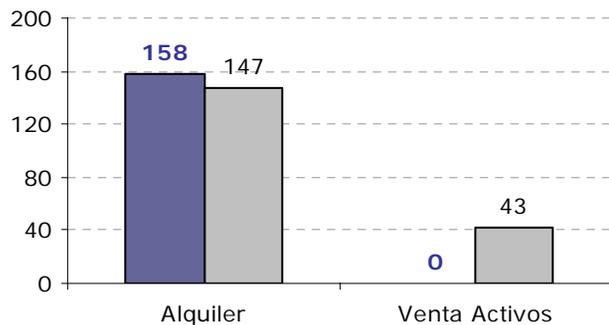
 - Transferencia significativa al comprador de los riesgos y beneficios asociados a la propiedad de los bienes
 - El vendedor no mantiene involucración alguna asociada a la propiedad de los bienes ni el control sobre los mismos
 - El importe del ingreso puede medirse razonablemente
 - Derivará una entrada de flujo para el vendedor
 - Los costes incurridos o a incurrir como consecuencia de la transacción pueden medirse razonablemente.

- Para el caso de la venta de inmuebles de promociones los ingresos se reconocerán en el momento de la escrituración. Desaparece el concepto "grado de avance de obra" según el cual se reconocían los ingresos en el momento en que el grado de avance de la obra (costes de construcción del contratista, sin incluir el valor del suelo) estaba en el 80%. El número de pisos contabilizado según el antiguo criterio asciende a 692 y según el nuevo (unidades escrituradas) a 807 -> impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias es, después de impuestos, de -7,8MM€ (básicamente por diferencias en precios de venta)

Patrimonio: NIC 8



EBITDA



- ❑ La NIC 8 define las partidas extraordinarias como los resultados que surgen por procesos o transacciones que son claramente distintas de las actividades ordinarias de la empresa y no se espera que se repitan frecuente o regularmente. La NIC 8 considera que sólo en raras circunstancias se producen dichos sucesos o transacciones y pone como ejemplos la expropiación de activos, terremotos y otros desastres naturales.

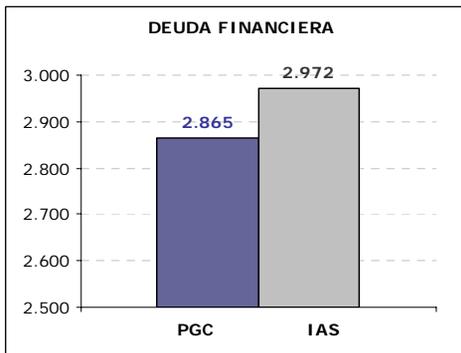
- ❑ El único impacto significativo en la actividad de Patrimonio del Grupo, al haberse optado por el criterio de coste histórico consiste en que las ventas de inmuebles pasan a formar parte del resultado ordinario de la Compañía.

SFL NIIF 3



- ❑ Según la NIIF 3 en una combinación de negocios, en la fecha de adquisición:
 - ✓ Se reconoce el fondo de comercio adquirido, valorándose por la diferencia entre el coste de adquisición y la participación del comprador en el valor razonable neto de activos, pasivos y pasivos contingentes identificables.
 - ✓ Con posterioridad al reconocimiento inicial se valorará el Fondo de Comercio por su coste menos las pérdidas por deterioro.
 - ✓ El Fondo de Comercio no se amortizará. En vez de ello se someterá anualmente a un test de deterioro ("impairment test") para determinar si ha existido o no depreciación.
- ❑ El impacto en los Fondos Propios de SFL de la adaptación a la normativa NIIF, y principalmente del reconocimiento a valor de mercado (MtM) de sus instrumentos de cobertura ha supuesto un incremento del Fondo de Comercio de 45MM€).

Instrumentos financieros: NIC 32 y 39



- Según se define en la NIC39 una **operación de cobertura** implica señalar uno o varios instrumentos financieros derivados de forma que los cambios en su valor razonable sirvan para compensar el cambio en el valor razonable o en los flujos de efectivo derivados de la partida cubierta. En la contabilización de una operación de cobertura se reconocen, de forma simétrica, los efectos de compensación que los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura y del instrumento objeto de cobertura, producen en el resultado del ejercicio.
- Según lo establecido en la norma, podrá aplicarse la contabilidad especial para las coberturas ("hedge accounting"), si y sólo si se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

 - ✓ En el momento de iniciar la operación, existe documentación formal de la relación de cobertura, así como de la estrategia y del objetivo de la empresa, respecto a la gestión del riesgo, favorable a la realización de la operación de cobertura. Esta documentación debe incluir la identificación del instrumento de cobertura, de la partida o transacción a cubrir y de la naturaleza del riesgo que se está cubriendo, poniendo de manifiesto cómo la empresa medirá la eficacia de la cobertura.

Instrumentos financieros: NIC 32 y 39

- ✓ Se espera que la cobertura sea altamente eficaz.
 - ✓ La eficacia de la cobertura ha de poderse medir de forma fiable, esto es, tanto el importe de los flujos de efectivo de la partida cubierta, así como el valor razonable que corresponde al instrumento de cobertura, deben poderse medir de forma fiable.
 - ✓ Para las operaciones de cobertura de flujos de efectivo, la transacción prevista, que sea objeto de la cobertura, debe ser altamente probable y debe además presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que podrían, en último extremo, afectar al resultado del periodo.
 - ✓ La cobertura ha sido evaluada de forma continuada y se ha encontrado que tiene realmente una alta tasa de eficacia a lo largo de todo el periodo contable.
- Se considera que una determinada cobertura es altamente eficaz, si, tanto en su origen como en el resto de la vida de la misma, la empresa puede esperar que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, queden casi totalmente compensados por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y los resultados reales están en un rango que va del 80% al 125%.
 - El reconocimiento del valor de mercado de la deuda en balance y básicamente de los instrumentos de cobertura ha supuesto, por la parte del valor de mercado de la parte eficiente de las coberturas un impacto en Fondos Propios (-37,5MM€), mientras que por la parte no eficiente se ha registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (-2,1MM€).