

# *Colonial*

Barcelona, 14 de febrero de 2007

De conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. ("**COLONIAL**") comunica el siguiente

## **HECHO RELEVANTE**

Como continuación a la comunicación de hecho relevante realizada el pasado día 18 de enero, y con motivo de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el día 20 de febrero de 2007 a las 12 horas en Barcelona, Avenida Diagonal, 661-671 (Palacio de Congresos de Catalunya), en primera convocatoria y el 21 de febrero de 2007, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria, cuyo orden del día incluye la fusión entre GRUPO INMOCARAL, S.A. y COLONIAL, adjuntamos a la presente comunicación el Balance Consolidado pro forma resultante de la fusión entre dichas sociedades junto con un informe del auditor de GRUPO INMOCARAL, S.A. sobre la compilación de la información financiera pro forma y la coherencia de la base utilizada con las políticas contables del emisor, que estará a disposición de los accionistas en el domicilio social de la compañía, Avda. Diagonal, 532, Barcelona, y en la página web ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)).

---

Leandro Martínez-Zurita Santos de Lamadrid

**GRUPO INMOCARAL, S.A. y  
sociedades dependientes**

Informe especial sobre el balance de situación consolidado proforma  
al 31 de octubre de 2006

**INFORME ESPECIAL SOBRE EL BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO  
PROFORMA A 31 DE OCTUBRE DE 2006**

Al Consejo de Administración de Grupo Inmocaral, S.A.

1. Hemos revisado el balance de situación consolidado proforma adjunto de Grupo Inmocaral, S.A. y sociedades dependientes al 31 de octubre de 2006 que ha sido preparado con el objeto de su inclusión en la información a facilitar a los accionistas Grupo Inmocaral, S.A. y de Inmobiliaria Colonial, S.A. en las Juntas de Accionistas que tendrán lugar en el mes de febrero, para la aprobación de la operación de fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) por parte del Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente), según los administradores proponen en el proyecto de fusión de 13 de diciembre de 2006.
2. La citada información financiera proforma ha sido preparada únicamente a efectos informativos para facilitar información acerca de cómo la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) por parte de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) pudieran haber afectado al balance de situación consolidado al 31 de octubre de 2006 de Grupo Inmocaral, S.A. y sociedades dependientes, según los administradores proponen en el proyecto de fusión de 13 de diciembre de 2006 y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas de cada sociedad. Adicionalmente, los Administradores han incorporado al balance de situación consolidado pro forma a 31 de octubre de 2006, la adquisición del 15% de las acciones de FCC por importe de 1.534 millones de euros que tuvo lugar el 21 de diciembre de 2006, así como el efecto de la OPA presentada sobre la filial francesa SFL que concluyó el 7 de diciembre de 2006 y que supuso un incremento de la inversión de 245 millones de euros, al considerar que la incorporación de ambos hechos relevantes aporta una más clara información sobre la situación financiera del grupo. Dado que esta información financiera proforma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objetivo representar y no representa la situación financiero-patrimonial de Grupo Inmocaral, S.A. y sociedades dependientes.
3. Los administradores de Grupo Inmocaral, S.A. son responsables de la preparación y contenido, de acuerdo con los requisitos de la Regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento 809/2004 y con el contenido de la Recomendación de CESR para la Implantación consistente de la citada regulación (CESR/05-054b), de la citada información financiera proforma. Asimismo los administradores de Grupo Inmocaral, S.A. son responsables de las asunciones e hipótesis, recogidas en las bases de presentación del balance de situación consolidado proforma adjunto.
4. Nuestra responsabilidad es emitir el informe requerido en el punto 7 del Anexo II de la Regulación de la Unión Europea (Reglamento 809/2004), que en ningún momento puede ser entendido como un informe de auditoría de cuentas. No somos responsables de expresar ninguna otra opinión sobre la información financiera proforma, sobre las asunciones e hipótesis utilizadas en su preparación, ni sobre partidas o elementos concretos. En particular, en relación con la información financiera utilizada en la compilación del balance consolidado proforma adjunto no aceptamos responsabilidad adicional alguna a aquella asumida, en su caso, en los informes anteriormente emitidos por nosotros al respecto.

5. Nuestro trabajo, que no ha incluido el examen independiente de la información financiera utilizada en la compilación del balance de situación consolidado proforma, ha sido planificado y realizado para obtener toda la información y explicaciones que consideramos necesarias con el objetivo de alcanzar una seguridad razonable de que el balance de situación consolidado proforma citado ha sido adecuadamente compilado en función de las asunciones e hipótesis definidas por los administradores de Grupo Inmocaral, S.A. y ha consistido, básicamente, en la ejecución de los siguientes procedimientos:

- Obtención de un entendimiento de la fusión que se van a realizar y su efecto en el balance de situación consolidado proforma, a través de la lectura de los informes preceptivos, así como de la realización de preguntas a la dirección de Grupo Inmocaral S.A.
- Obtención de un conocimiento de los criterios contables utilizados por las distintas entidades involucradas. A este respecto, como se menciona en la información adjunta sobre las fuentes de información utilizadas en la preparación del balance de situación consolidado proforma, se han utilizado los balances individuales auditados de Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A. y los balances no auditados del resto de las sociedades incluidas en el consolidado.
- Realización de preguntas a la dirección de Grupo Inmocaral S.A. en relación con los ajustes proforma realizados.
- Evaluación de si los ajustes proforma están directamente relacionados con la operación de fusión prevista, así como si cubren los efectos significativos de la fusión el balance de situación consolidado proforma.
- Análisis del adecuado soporte documental de los ajustes proforma efectuados por los administradores de Grupo Inmocaral, S.A.
- Verificación de los cálculos de los ajustes proforma y de la aplicación de los ajustes proforma a al balance de situación consolidado base.
- Evaluación de si la fusión que se realice, los ajustes proforma, las hipótesis y asunciones realizadas por los administradores de Grupo Inmocaral, S.A. en el proceso de elaboración del balance de situación consolidado proforma y las incertidumbres significativas asociadas con la operación están adecuadamente descritas en las notas explicativas.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los responsables de la preparación del balance de situación consolidado proforma.

6. En nuestra opinión:

- El balance de situación consolidado proforma adjunto ha sido adecuadamente compilado en función de las asunciones e hipótesis definidas por los administradores de Grupo Inmocaral, S.A.
- El fundamento contable utilizado por los administradores de Grupo Inmocaral, S.A. en la preparación del balance de situación consolidado proforma adjunto es consistente con las políticas contables utilizadas por el Grupo Inmocaral, S.A. en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005.

7. Este informe ha sido preparado a petición de Grupo Inmocaral, S.A. en relación con el proceso de fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) por parte de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) según los administradores proponen en el proyecto de fusión de 13 de diciembre de 2006 y, por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni publicado sin nuestro consentimiento expreso. No admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas de las destinatarias de este informe.

PricewaterhouseCoopers Auditores S.L.

Miguel Martín-Rabadán  
Socio – Auditor de Cuentas

14 de febrero de 2007

## **BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO PROFORMA POSTERIOR A LA FUSIÓN DE GRUPO INMOCARAL, S.A. E INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.**

### **1. Descripción de la Operación**

Con fecha 13 de diciembre de 2006, los Consejos de Administración de Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A. aprobaron el proyecto de fusión entre ambas.

De acuerdo con el mencionado proyecto de fusión, la operación de fusión propuesta se realizará por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) por parte de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente), mediante la disolución sin liquidación de la primera y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio social a la sociedad absorbente que adquiere, por sucesión a título universal, la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones, que componen el patrimonio social de la sociedad absorbida.

El folleto de la oferta pública de adquisición formulada por Grupo Inmocaral, S.A. sobre el total del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A., que fue autorizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 20 de junio de 2006, y cuyo resultado fue publicado el 28 de septiembre de 2006, estableció que Grupo Inmocaral, S.A. estudiaría la posibilidad de proceder a la reorganización de su grupo de sociedades (en el que se integraba desde la fecha de liquidación de la OPA también Inmobiliaria Colonial, S.A.).

### **2. Propósito de la elaboración del balance de situación consolidado proforma al 31 de octubre de 2006 posterior a la fusión.**

El presente balance de situación consolidado pro forma al 31 de octubre de 2006 posterior a la fusión entre Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A., ha sido preparado con el propósito de presentar a los accionistas de ambas sociedades el impacto potencial de la fusión entre Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A. y la consolidación de las sociedades integrantes del grupo a dicha fecha.

Adicionalmente, se ha incluido en el balance de situación consolidado pro forma al 31 de octubre de 2006 posterior a la fusión entre Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A., la adquisición del 15% de las acciones de FCC por importe de 1.534 millones de euros que tuvo lugar el 21 de diciembre de 2006, así como el efecto de la OPA presentada sobre la filial francesa SFI, que concluyó el 7 de diciembre de 2006 y que supuso un incremento de la inversión de 245 millones de euros, al considerar que ambos hechos son relevantes y afectan a la situación financiera del grupo consolidado.

Sin perjuicio de lo anterior, no se ha tenido en consideración, por no haberse producido todavía la adquisición de la participación significativa y desconocerse el resultado del mismo, el acuerdo irrevocable suscrito el pasado día 19 de enero de 2007 entre Grupo Inmocaral, S.A. y Riofisa Holding, S.L. para la adquisición por la primera de un 60,001% del capital de Riofisa, S.A. De acuerdo con lo establecido en el citado contrato, Grupo Inmocaral, S.A. está obligada a formular la pertinente OPA sobre el 100% del capital de Riofisa, S.A. dentro de los noventa (90) días naturales siguientes a la fecha del contrato. Dado que el precio acordado por acción es de 44,31 euros por acción, una aceptación del 100% a la OPA supondría una inversión máxima de, aproximadamente, 2.000 millones de euros.

El presente balance de situación consolidado pro forma al 31 de octubre de 2006 posterior a la fusión entre Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A., se presenta únicamente a efectos ilustrativos. Debido a su naturaleza, esta información trata de una situación hipotética y no representa la posición financiera o los resultados definitivos del grupo consolidado con posterioridad a la fusión entre Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A.

### **3. Fuentes de Información**

Para la elaboración del balance de situación consolidado pro forma al 31 de octubre de 2006 posterior a la fusión entre Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A., se ha tenido en cuenta la siguiente información:

- Balance de fusión auditado de Grupo Inmocaral, S.A. al 31 de octubre de 2006, elaborado de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en España, e incluido en el proyecto de fusión.
- Balance de fusión auditado de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 31 de octubre de 2006 elaborado de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en España, e incluido en el proyecto de fusión.
- Balances de situación no auditados a 30 de junio de 2006, de las filiales de Grupo Inmocaral, S.A.:
  - Inmocaral Servicios, S.A.,
  - Inversiones Notenth, S.L.,
  - Inversiones Tres Cantos, S.L.,
  - Urbaplan 2001, S.A.,
  - Entrenucleos Desarrollos Inmobiliarios, S.L.,
  - Dehesa de Valme, S.L.,
- Balances de situación no auditados a 31 de octubre de 2006 de las filiales de Inmobiliaria Colonial, S.A.:
  - Société Foncière Lyonnaise (SFL)
  - Subirats-Coslada-Logística, S.L.
  - Torre Mareostrum, S.A.
  - Diagonal Les Punxes 2002, S.L.

- Valoraciones de Richard Ellis a 30 de septiembre de 2006 de los activos de Inmuebles de Inversión, suelos y promociones de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Société Foncière Lyonnaise (SFL).
- Acuerdo de compra venta de acciones de FCC entre Acciona, S.A. y Grupo Inmocaral, S.A de 1 de diciembre de 2006.
- Resultado de la OPA sobre SFL a 7 de diciembre de 2006.

#### **4. Bases de presentación**

El balance de situación consolidado pro forma al 31 de octubre de 2006 posterior a la fusión entre Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A., muestra el resultado de la consolidación de las sociedades integrantes del grupo posterior a la fusión.

Las hipótesis utilizadas en la elaboración del balance de situación consolidado pro forma al 31 de octubre de 2006 posterior a la fusión entre Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A., han sido las siguientes:

- Se ha deducido del balance no auditado a 30 de junio de 2006 de Inversiones Tres Cantos, S.L. el importe de los activos, pasivos y capital descritos en el Proyecto de escisión e informe elaborado por los administradores de Inversiones Tres Cantos, S.L. para reflejar el balance que realmente se ha aportado al grupo consolidado.
- Los Inmuebles de Inversión, suelo y promociones de Inmobiliaria Colonial, S.A y Société Foncière Lyonnaise (SFL) se han valorado a mercado en base a las tasaciones de expertos independientes, a 30 de septiembre de 2006, fecha de la adquisición del 93,41% de Inmobiliaria Colonial, S.A.
- Se ha realizado una estimación provisional del fondo de comercio calculado como la diferencia entre el 93,41% del valor razonable de los activos netos del grupo adquirido a 30 de septiembre de 2006 y el valor de la inversión de Grupo Inmocaral, S.A. en dicha sociedad.
- Dado que a la fecha del balance de fusión la normativa no exige la realización de un test de deterioro del fondo de comercio, éste no se ha llevado a cabo.
- Se ha considerado que la operación de fusión será sometida al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores regulado en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

- Se ha calculado el impuesto diferido correspondiente a las plusvalías de los activos de Inmobiliaria Colonial, S.A. que se ponen de manifiesto en el momento de la compra. El tipo impositivo aplicado ha sido el 35% al ser éste el vigente a dicha fecha. Al 31 de diciembre se calculará el efecto derivado del cambio de tipo impositivo publicado en el BOE el 2 de noviembre de 2006. Al tratarse de un cambio producido dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de compra de Inmobiliaria Colonial, S.A., dicho efecto se registrará como un ajuste en la determinación del Fondo de Comercio y no en la cuenta de resultados.
- En el cálculo del Impuesto diferido se ha tenido en cuenta la ventaja fiscal derivada de la operación de fusión posterior. Se ha estimado que dicha ventaja fiscal tiene como consecuencia la disminución del impuesto diferido en un 75%.
- No se ha registrado impuesto diferido correspondiente a las plusvalías relativas a los Inmuebles de Inversión pertenecientes a la sociedad francesa Société Foncière Lyonnaise (SFL), al estar dicha sociedad acogida a un régimen especial de tributación.
- Se ha empleado el método del "Parent Company", para reflejar las adquisiciones de minoritarios de Inmobiliaria Colonial, S.A.. En esta operación se ha considerado que el valor razonable más claramente evidente es el que corresponde al precio pagado por las acciones de Inmobiliaria Colonial en la OPA deducido el dividendo bruto pagado con posterioridad, lo que da un valor de 62,65 euros por acción.
- Se han tenido en cuenta en la preparación de los estados financieros consolidados pro forma los ajustes y reclasificaciones que habría que aplicar en el proceso de consolidación de las sociedades del grupo, para convertirlas a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Se ha incluido el efecto de la adquisición del 10,32% de la OPA presentada sobre el 100% del capital de la sociedad francesa Société Foncière Lyonnaise.
- Se han incluido el efecto de la adquisición del 15% del capital de la sociedad Fomento de Construcción y Contratas, S.A. Se tiene la intención de mantener esta participación a largo plazo incluyéndose como una inversión financiera permanente, valorándose al valor razonable al cierre de cada ejercicio y registrando los cambios del valor razonable en el patrimonio. Se le dará el tratamiento de empresa asociada en el momento en el que se cumplan los requisitos de participación en los órganos de administración con influencia significativa, establecidos por la normativa vigente.

## **5. Deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes**

En el epígrafe de deudas con entidades de crédito corrientes, se incluye la financiación obtenida para la adquisición del Inmobiliaria Colonial, por importe de 1.986 millones de euros, así como la financiación obtenida para la adquisición de la participación del 15% en FCC por importe de 1.534 millones de euros. El vencimiento de ambas deudas es septiembre de 2007.

El epígrafe de deudas con entidades de crédito no corrientes incluye las líneas a largo plazo contratadas en grupo Colonial, y que no se han visto afectadas como consecuencia de la OPA lanzada por Grupo Inmocaral, S.A. sobre Inmobiliaria Colonial, S.A..

Se tiene la intención de acordar una reestructuración de la totalidad de la deuda (corriente y no corriente) con las entidades de crédito, con el objeto de obtener una financiación estable a largo plazo.

Madrid, 14 de febrero de 2007

Fdo. D. Mariano Miguel Velasco

Fdo. D. Juan Ceñal González-Fierro

## BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO PROFORMA A 31 DE OCTUBRE DE 2008

<i>(Según NIIF) miles de euros</i>			(a)	(b)	(c)	(d)	Pro-forma
	Inmobiliar	Colonial	Adquisición	Ajustes	Hecho	Hecho	Inmobiliar+
	Sub Consolidado	Sub Consolidado	Minoritarios	Consolidación y fusión	Posterior (I)	Posterior (II)	Colonial
<b>ACTIVO</b>							
Activos no corrientes.....	3.982.593	4.307.604	246.068	-1.338.486	8.889	1.534.405	8.740.073
Inmovilizado material.....	454	28.142	-	-	-	-	28.596
Inmuebles de inversión.....	283.517	4.146.341	-	1.973.010	-	-	6.282.868
Fondo de Comercio.....	327	50.850	-	592.981	8.889	-	653.027
Activos impuestos diferidos.....	20.925	11.874	-	-	-	-	32.800
Otros activos no corrientes.....	137.981	70.297	-	-	-	-	208.278
Invers. financ. permanentes.....	3.559.369	-	246.068	-3.805.457	-	1.534.405	1.534.405
Activos corrientes.....	1.493.285	947.260	-	559.312	-	-	2.950.827
Existencias.....	1.198.800	516.497	-	559.312	-	-	2.274.609
Clientes y otras cuentas a cobrar.....	186.842	75.229	-	-	-	-	264.071
Activos impuestos corrientes.....	-	24.108	-	-	-	-	24.108
Otros activos corrientes.....	26.988	244.642	-	-	-	-	271.630
Efectivo y Equivalentes.....	38.829	6.879	-	-	-	-	45.604
Activos mantenidos para la venta.....	-	79.805	-	-	-	-	79.805
<b>Total Activo.....</b>	<b>5.435.848</b>	<b>5.254.864</b>	<b>246.068</b>	<b>-780.174</b>	<b>8.889</b>	<b>1.534.405</b>	<b>11.699.900</b>
<b>PATRIMONIO</b>							
Patrimonio neto.....	2.826.849	1.470.488	246.068	-924.106	-236.401	-	3.382.877
Patrimon. atribuible.....	2.767.573	1.126.348	246.068	-1.119.600	-	-	3.020.389
Capital Social.....	162.612	179.087	6.298	-179.087	-	-	168.908
Reservas y Ganancias acum.....	2.604.861	847.261	239.772	-840.513	-	-	2.851.481
Intereses Minoritarios.....	68.276	344.118	-	195.495	-236.401	-	362.488
<b>PASIVOS</b>							
Pasivos no corrientes.....	240.293	3.358.302	-	143.931	-	-	3.743.526
Deudas con entidades de crédito.....	47.982	3.045.452	-	-	-	-	3.093.434
Pasivos impuestos diferidos.....	157.120	20.867	-	143.931	-	-	321.718
Instrumentos financieros derivados.....	-	98.270	-	-	-	-	98.270
Otros pasivos no corrientes.....	35.191	194.913	-	-	-	-	230.104
Pasivos corrientes.....	2.388.708	425.088	-	-	246.290	1.534.405	4.573.497
Deudas con entidades de crédito.....	2.273.258	76.411	-	-	246.290	1.534.405	4.129.364
Pasivos impuestos corrientes.....	95.448	60.287	-	-	-	-	155.735
Instrumentos financieros derivados.....	-	6.549	-	-	-	-	6.549
Otros pasivos corrientes.....	-	281.849	-	-	-	-	281.849
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo.....</b>	<b>5.435.848</b>	<b>5.254.864</b>	<b>246.068</b>	<b>-780.174</b>	<b>8.889</b>	<b>1.534.405</b>	<b>11.699.900</b>

### **Notas explicativas de los ajustes proforma**

- (a) **Adquisición de minoritario de Colonial**, se ha considerado que el valor razonable más claramente evidente es el que corresponde al precio pagado por las acciones de Inmobiliaria Colonial en la OPA deducido el dividendo bruto pagado con posterioridad, lo que da un valor de 62,55 euros por acción. El total de las acciones adquiridas asciende a 3.933.948 acciones, por lo que el valor de la ampliación es de 246 millones de euros.
  
- (b) **Ajustes de Consolidación y fusión** correspondientes a registrar las plusvalías existentes a 30 de septiembre de 2006 en el Patrimonio Inmobiliario (Edificios en Renta, Promociones y Reserva de suelo) de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sus sociedades filiales, reconocimiento del fondo de comercio, impuesto diferido y del beneficio fiscal de la fusión.
  
- (c) **Hechos Posteriores (I)** recoge el efecto de la OPA presentada sobre la filial francesa SFL que concluyó el 7 de diciembre de 2006 y supuso un incremento en la participación en dicha sociedad pasando del 79,29% al 89,87%. El importe invertido es de 245 millones de euros.
  
- (d) **Hechos Posteriores (II)** recoge la adquisición de 19.871.780 acciones de Fomento de Construcciones y Contratas S.A., representativas de un 15,066% de su capital, a un precio de 78 euros por acción que tuvo lugar el 21 de diciembre de 2006. El importe invertido es de 1.534 millones de euros.