

Folleto Informativo

OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE ACCIONES DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

(Número inicial de acciones: 29.050.000, ampliable hasta
32.000.000)

El presente Folleto Informativo tiene el carácter de completo
(modelo RV) y ha sido verificado e inscrito en el Registro
Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con
fecha 8 de octubre de 1999.

Octubre 1999

CAPÍTULO 0

CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES A CONSIDERAR SOBRE LA OFERTA DE VALORES

0.1 RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES OBJETO DE OFERTA AMPARADOS POR ESTE FOLLETO COMPLETO Y DEL PROCEDIMIENTO PREVISTO PARA SU COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN ENTRE LOS INVERSORES

0.1.1 IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE Y DEL EMISOR DE LOS VALORES OBJETO DE ESTE FOLLETO

La presente Oferta Pública de Venta de acciones (en adelante, "la Oferta Pública" o "la Oferta", indistintamente) de Inmobiliaria Colonial, S.A. (en adelante, "Inmobiliaria Colonial" o "la Sociedad", indistintamente), la realiza el accionista mayoritario de ésta última, la entidad Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (en adelante, "la Caixa" o "el Oferente", indistintamente).

Los valores a los que se refiere la presente Oferta son acciones ordinarias de Inmobiliaria Colonial de tres (3) euros de valor nominal cada una de ellas, equivalentes a 499,16 pesetas, totalmente suscritas y desembolsadas.

El domicilio social de Inmobiliaria Colonial está fijado en Barcelona, Avenida Diagonal, 532, siendo su Código de Identificación Fiscal el A-08-061.426.

A la fecha de suscripción del presente Folleto Informativo Inmobiliaria Colonial está directamente participada al 99,887 por ciento por "la Caixa", entidad dominante de un grupo de sociedades en los términos del artículo 42 del Código de Comercio y 4 de la Ley del Mercado de Valores (el Grupo "la Caixa") formado por aproximadamente cuarenta (40) entidades de diverso orden, que incluyen sociedades *holding*, consorcios y otras, en las que "la Caixa" mantiene, de forma directa o indirecta, una mayoría en el capital o asume el control de su gestión.

0.1.3 CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LA OFERTA PÚBLICA QUE HAN DE TENERSE EN CUENTA PARA UNA MEJOR COMPRENSIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES DE LA OFERTA OBJETO DEL PRESENTE FOLLETO

0.1.3.1 Acciones objeto de la Oferta

Según se ha indicado, las acciones objeto de la presente Oferta son acciones ordinarias de Inmobiliaria Colonial de tres (3) euros de valor nominal cada una de ellas, equivalentes a 499,16 pesetas, representadas por medio de anotaciones en cuenta e

inscritas en los correspondientes registros contables a cargo del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (SCLV), entidad domiciliada en Madrid, calle Orense, número 34, y de sus entidades adheridas.

El número inicial de acciones de Inmobiliaria Colonial ofrecido es de 29.050.000, lo que representa un 54,45% del capital social de la Sociedad. Dicho número de acciones podrá ampliarse hasta 32.000.000 de acciones en caso de ejercitarse la opción de compra (*green shoe*, en su acepción internacional) sobre las 2.950.000 acciones a la que se hace referencia en el Apartado II.10.1.4 subsiguiente del presente Folleto Informativo. El porcentaje total de la Oferta, incluyendo la citada opción de compra, es de un 59,98% del capital social de Inmobiliaria Colonial.

0.1.3.2 Precio de las acciones

Al solo objeto de que los inversores dispongan de una referencia para la formulación de sus peticiones de compra, el Oferente ha establecido una Banda de Precios no Vinculante (“la Banda de Precios no Vinculante”) para las acciones de Inmobiliaria Colonial objeto de la Oferta Pública de entre 15,20 y 16,90 euros (2.529 y 2.812 pesetas, respectivamente) por acción.

Se hace constar expresamente que la Banda de Precios no Vinculante ha sido fijada por el Oferente sin que exista un experto independiente que asuma responsabilidad alguna por la valoración de las acciones de Inmobiliaria Colonial resultante de dicha Banda de Precios no Vinculante que, por otra parte, se ha establecido según criterios habitualmente utilizados y tomando en consideración la información que se deduce de los estados financieros de Inmobiliaria Colonial. Asimismo se hace constar que la Banda de Precios no Vinculante ha tenido en cuenta todas las operaciones societarias realizadas con anterioridad a la Oferta y, en particular, las cantidades repartidas a cuenta del dividendo del ejercicio 1999 satisfecho a los accionistas de la Sociedad, según acuerdo del Consejo de Administración de fecha 9 de julio de 1999 descrito en el Apartado II.17.2 subsiguiente.

A título meramente indicativo, se hace constar que tomando en cuenta el número actual de acciones de Inmobiliaria Colonial, el precio medio de la Banda de Precios no Vinculante y el beneficio neto individual de Inmobiliaria Colonial en 1998, resulta un PER (*price earning ratio*) o relación entre el precio por acción y el beneficio neto individual por acción de 29,5.

0.1.3.3 Distribución de las acciones objeto de la Oferta

Según se detalla en el Capítulo II del presente Folleto, la Oferta Pública se dirigirá a inversores minoristas nacionales y a inversores institucionales tanto nacionales como internacionales. De las acciones objeto de la Oferta Pública, 13.072.500 acciones (representativas del 45% de las acciones objeto de la Oferta) han sido inicialmente asignadas al Tramo Minorista, 5.810.000 acciones (representativas del 20% de las

acciones objeto de la Oferta) al Tramo Institucional Español y 10.167.500 acciones (representativas del 35% de las acciones objeto de la Oferta) al Tramo Internacional, todo ello sin perjuicio de las reglas de redistribución entre Tramos contenidas en el Apartado II.10.1.3 y del ejercicio, en su caso, de la opción de compra referida en el Apartado II.10.1.4.

0.1.3.4 Papel del Oferente en el proceso de la Oferta Pública

El Oferente y su sociedad participada de forma mayoritaria e indirecta InverCaixa Valores, S.V.B., S.A. ejercerán, según se indica en el presente Folleto, respectivamente las funciones de: (i) Entidad Directora y Colocadora del Tramo Minorista, así como de Entidad Agente, y (ii) Entidad Coordinadora Global de la Oferta, Entidad Directora y Aseguradora de los Tramos Institucional Español e Internacional.

0.1.3.5 Derechos económicos y políticos. Particularidades.

(1) Dividendos repartidos antes de la presente Oferta Pública

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, en sesión de fecha 9 de julio de 1999, aprobó el reparto de cantidades a cuenta del dividendo correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 1999. Dichas cantidades a cuenta han consistido en la suma de veinticinco (25) pesetas por acción por un importe total de 1.333.696.125 pesetas, habiéndose hecho efectivos a partir del 20 de julio de 1999.

Se hace constar, por otra parte, que la totalidad de los dividendos correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 1998 han sido totalmente distribuidos.

(2) Derecho sobre dividendos futuros

Los adquirentes de las acciones objeto de la presente Oferta tendrán derecho a percibir como primer dividendo el que se pueda acordar a partir de la Fecha de Operación (día 26 de octubre de 1999), si bien debe precisarse que respecto al dividendo correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 1999 sólo tendrán derecho al dividendo complementario a las cantidades a cuenta del dividendo de dicho ejercicio referidas en el Apartado 0.1.3.6(1) anterior.

(3) Derechos de asistencia y voto

De conformidad con el artículo 14 de los Estatutos Sociales, podrá asistir a las Juntas Generales cualquier accionista de Inmobiliaria Colonial titular de, al menos, cien (100) acciones (a efectos de alcanzar cuyo quórum mínimo de cien (100) acciones cabe legalmente la agrupación de acciones de diversos accionistas) y que tenga sus acciones debidamente inscritas a su nombre en el registro contable correspondiente con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia. Dicha tarjeta de asistencia podrá

sustituirse por el oportuno certificado de legitimación expedido, a estos efectos, por la entidad encargada del registro contable de las acciones.

En determinados supuestos, el número de acciones finalmente adjudicado a cada inversor puede ser inferior al número mínimo de acciones cuya titularidad es necesaria para acudir a las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad, si bien a efectos de alcanzar el quórum mínimo descrito los accionistas pueden proceder a la agrupación de sus acciones.

0.1.4 RELACIÓN ENTRE EL OFERENTE Y EL EMISOR

Las relaciones más significativas de Inmobiliaria Colonial con el Oferente son las que se describen en detalle en el Capítulo VI del presente Folleto Informativo y que brevemente se reseñan a continuación:

- (1) Créditos, líneas de avales y otros contratos financieros suscritos entre Inmobiliaria Colonial y el Oferente

A 30 de junio de 1999, el Oferente, como entidad financiera, tiene concedidas dos (2) líneas de crédito a Inmobiliaria Colonial, por un importe total máximo conjunto de 15.000 millones de pesetas de las que la Sociedad ha dispuesto a la indicada fecha un importe de 3.090 millones de pesetas.

Por otra parte, cabe señalar que a 30 de junio de 1999 la Sociedad tiene suscritos con el Oferente cinco (5) créditos con garantía hipotecaria por un importe disponible agregado de 8.457 millones de pesetas.

Adicionalmente, la Sociedad tiene suscritos con el Oferente dos (2) contratos de cobertura de riesgo financiero por un importe asegurado máximo conjunto de 10.000 millones de pesetas. Asimismo, Inmobiliaria Colonial dispone de una línea de avales con “la Caixa” por un importe total de 6.000 millones de pesetas, de los que a 30 de junio de 1999 la Sociedad ha dispuesto un importe de 3.523 millones de pesetas.

- (2) Contratos de arrendamiento suscritos entre Inmobiliaria Colonial y el Oferente y su Grupo

Inmobiliaria Colonial tiene en la actualidad suscritos con “la Caixa” o sociedades del Grupo “la Caixa” los contratos de arrendamiento descritos con detalle en el Apartado VI.2.2 subsiguiente del presente Folleto Informativo, concertados en condiciones de mercado.

- (3) Contratos suscritos entre Inmobiliaria Colonial y sociedades del Grupo “la Caixa”

La Sociedad tenía suscritos determinados contratos de prestación de servicios a sociedades del Grupo “la Caixa”, que con motivo de la transmisión de las participaciones detalladas en el punto VI.2.2 han quedado completamente extinguidos.

Adicionalmente, la Sociedad tiene suscritos con sociedades del Grupo "la Caixa" ciertos contratos de prestación de servicios en virtud de las cuales dichas sociedades prestan servicios de naturaleza diversa a Inmobiliaria Colonial, en condiciones igualmente de mercado, cuyos términos principales se describen en el Apartado VI.2.2 subsiguiente.

0.2 CONSIDERACIONES EN TORNO A LAS ACTIVIDADES, SITUACIÓN FINANCIERA Y CIRCUNSTANCIAS MÁS RELEVANTES DEL EMISOR OBJETO DE DESCRIPCIÓN EN ESTE FOLLETO COMPLETO

0.2.1 ACTIVIDAD DEL EMISOR Y CAMBIOS SIGNIFICATIVOS PRODUCIDOS RECIENTEMENTE

Durante los ejercicios 1997 y 1998 la Sociedad procedió a la transmisión o eliminación de su participación accionarial en las sociedades Ketama, S.A., Prominmo, S.A. y Port Aventura, S.A. Durante el periodo transcurrido del ejercicio 1999 la Sociedad ha transmitido su participación accionarial en las sociedades G.P. Resort, S.A., Grand P. Comercial, S.A., GP Desarrollos Urbanísticos Tarraconenses, S.L., Suministros, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. y CaixaCorp, S.A. El detalle de los principales términos de las respectivas transacciones y los criterios de valoración aplicados, ajustados a mercado o determinados a partir de valoraciones de expertos independientes según se detalla en el Apartado III.6.2 del presente Folleto Informativo.

En consecuencia, y tras la realización de las operaciones anteriores, Inmobiliaria Colonial no es titular de ninguna participación en el capital social de entidades mercantiles.

0.2.2 FACTORES, RIESGOS SIGNIFICATIVOS Y CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES QUE AFECTAN O QUE PUEDEN AFECTAR A LA GENERACIÓN FUTURA DE BENEFICIOS

Antes de adoptar la decisión de adquirir las acciones de Inmobiliaria Colonial objeto de la presente Oferta, los inversores deberán ponderar, entre otros, los factores de riesgo que se señalan a continuación.

0.2.2.1 Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

La actividad inmobiliaria se encuentra directamente ligada, entre otros factores, a la evolución del ciclo económico. Durante el ejercicio 1998 la actividad inmobiliaria ha experimentado un crecimiento significativo debido a la favorable coyuntura económica y, en especial, al aumento del gasto público y privado. Las actividades de Inmobiliaria Colonial, su situación financiera y sus perspectivas de negocio en los próximos ejercicios podrían verse negativamente afectadas en el supuesto de que, como consecuencia de la referida evolución del ciclo económico, disminuyera la actividad inmobiliaria. No obstante lo anterior, Inmobiliaria Colonial utiliza mecanismos diversos para mitigar los efectos negativos del referido ciclo (compra de terreno urbanizable en fases iniciales de gestión urbanística y política de concentración

geográfica en áreas de alto volumen de demanda, entre otras), que se describen en detalle en el Apartado IV.4.1 del presente Folleto Informativo.

0.2.2.2 Disponibilidad de terreno y costes de construcción

En los últimos ejercicios, la fuerte competencia en el mercado inmobiliario ha reducido la disponibilidad de terrenos óptimos para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias y, en consecuencia, ha aumentado el precio de los terrenos. Adicionalmente, el incremento de la demanda ha motivado un incremento de los costes de construcción. Dicha tendencia, de mantenerse en los próximos años, podría alterar las perspectivas de crecimiento y las expectativas de beneficio de la Sociedad en el entorno de su mercado de referencia.

0.2.2.3 Concentración geográfica de los activos de la Sociedad

La parte más significativa del patrimonio inmobiliario de la Sociedad se encuentra situado en las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid, tal y como se describe en el Capítulo IV del presente Folleto Informativo. En consecuencia, una gran parte de los ingresos de Inmobiliaria Colonial derivan o están relacionados con inmuebles situados en dichas áreas. La disminución de la demanda de inmuebles en Barcelona y Madrid o las desfavorables condiciones del mercado en dichas zonas podrían afectar negativamente a los resultados de la Sociedad, a su situación financiera y al valor de su cartera inmobiliaria.

0.2.2.4 Marco regulatorio asociado a la División de Promociones

La actividad que la Sociedad desarrolla a través de la División de Promociones consiste en la promoción, comercialización y venta de viviendas y otros inmuebles, así como en la adquisición selectiva de suelo para su posterior desarrollo, tal y como se describe en el Capítulo IV del presente Folleto Informativo. Dicha actividad está sujeta a intervención administrativa, centrada en el planeamiento urbanístico. La Sociedad cumple en la actualidad con las disposiciones vigentes en materia urbanística. Ello no obstante, no puede asegurarse que la aprobación de nuevas normas en materia de urbanismo no pueda, eventualmente, tener un impacto negativo en las actividades que Inmobiliaria Colonial realiza a través de la División de Promociones.

0.2.2.5 Subcontratación

De acuerdo con la legislación laboral aplicable, el contratista es responsable solidario y/o subsidiario, según corresponda en cada caso, de las obligaciones de los subcontratistas con los que trabaje en lo relativo al pago de los salarios de sus empleados, de las cotizaciones a la Seguridad Social y de cualesquiera obligaciones de seguridad e higiene laboral que les resulten de aplicación. La Sociedad tiene establecidos sistemas de control informativo relativos al cumplimiento de la legislación laboral por parte de los subcontratistas correspondientes.

0.2.2.6 Responsabilidad decenal

De conformidad con lo establecido en el Código Civil los contratistas son responsables durante un periodo de diez (10) años por los daños derivados de la ruina de los edificios, siempre que la misma esté originada por defectos en la construcción del inmueble. Adicionalmente, la jurisprudencia ha hecho extensiva dicha responsabilidad a los promotores inmobiliarios, como es el caso de Inmobiliaria Colonial. Actualmente se encuentra pendiente de aprobación parlamentaria la denominada “Ley de Edificación”, que, en su redacción actual, impondrá de forma expresa a los promotores inmobiliarios la obligación de otorgar a los adquirentes de sus inmuebles una garantía de diez (10) años frente a defectos en la construcción de los mismos.

La Sociedad por propia iniciativa cumple desde 1997 con dichas obligaciones como promotor, anticipándose en lo relativo al cumplimiento de las exigencias legales que al respecto previsiblemente ha de imponer la futura la Ley de Edificación. Ello no obstante, al encontrarse la citada Ley de Edificación en trámite parlamentario no es posible asegurar que la redacción final de la misma no imponga a la Sociedad nuevas eventuales obligaciones adicionales, ni el impacto que las mismas puedan tener en las actividades de Inmobiliaria Colonial.

0.2.2.7 Riesgos medioambientales

La legislación-marco estatal relativa a la regulación de los suelos contaminados data en España de fecha reciente (junio de 1998). Dicha legislación-marco establece que las Comunidades Autónomas tienen la competencia de ejecución normativa, sin que hasta el momento, ninguna Comunidad Autónoma haya desarrollado normativa específica a tal efecto.

El régimen legal relativo a la responsabilidad por limpieza y descontaminación de los suelos contaminados se basa en el principio de la responsabilidad del causante, a requerimiento de la autoridad competente de la Comunidad Autónoma. Subsidiariamente, si el causante no fuese identificable, responderán, por este orden, el poseedor del suelo y el propietario del mismo. Dicho régimen se describe adicionalmente en el Apartado IV.4.10.

En relación con diversos terrenos adquiridos por la Sociedad en julio de 1994, ubicados en la ciudad de Valencia (Avenida Francia, Plan de Actuación Urbanística de Valencia), en algunos de los cuales la concentración de sustancias contaminantes exigía su recuperación a los efectos del uso inmobiliario previsto, Inmobiliaria Colonial ha llevado a cabo las actuaciones necesarias para cumplir con la normativa-marco indicada. Del mismo modo y en relación con otras adquisiciones de terrenos históricamente afectos a uso industrial, la Sociedad ha venido mantenido la política de negociar la reversión a las partes vendedoras, por vía contractual, de la asunción de los riesgos resultantes de la contaminación del suelo. Respecto de determinados terrenos propiedad de la Sociedad afectos en el pasado a un uso industrial y que por dicha causa pudieran hallarse contaminados, la Sociedad no dispone de cobertura contractual relativa a los costes, no determinados, de recuperación del suelo

eventualmente contaminado. Salvo por los referidos terrenos sitios en Valencia, la Sociedad no tiene constancia de ninguna actividad inspectora al respecto.

0.2.2.8 Política fiscal

La Sociedad ha aplicado con arreglo a Derecho la normativa tributaria en materia de exención por reinversión en el Impuesto sobre Sociedades respecto de los ejercicios 1994 y 1995 siguiendo opiniones de asesores profesionales independientes, que las decisiones judiciales conocidas hasta la fecha corroboran. La plusvalía exonerada de tributación en aplicación de dichos criterios importó aproximadamente 4.595 millones de pesetas. Ello no obstante, debe considerarse la posibilidad de que la Administración Tributaria española pudiera sostener al respecto un criterio discrepante.

0.2.2.9 Influencia de "la Caixa"

Una vez finalizada la Oferta Pública, "la Caixa" continuará controlando, directa o indirectamente, una porción significativa del capital social de Inmobiliaria Colonial, así como la mayoría del Consejo de Administración de la Sociedad, poseyendo, en consecuencia, una influencia significativa en todas las cuestiones a decidir por voto de los accionistas en la Junta General (incluyendo aquellos acuerdos referentes a reorganizaciones societarias, fusiones, determinadas modificaciones estatutarias y pago de dividendos, entre otros). Los intereses de "la Caixa" desde esta perspectiva pueden no coincidir a estos efectos con los intereses de otros accionistas tras la Oferta Pública.

Adicionalmente, tal y como se describe en el Capítulo II del presente Folleto Informativo, un número significativo de acciones asignadas al Tramo Minorista serán colocadas entre los inversores por "la Caixa". En caso de que no se realizara la colocación de dicho total número de acciones, las acciones finalmente no colocadas seguirían siendo propiedad del Oferente, que vería en tal supuesto incrementada su participación en la Sociedad tras la Oferta respecto de la inicialmente considerada en la proporción correspondiente.

Por otra parte y según queda detallado en el Capítulo II del presente Folleto Informativo, "la Caixa" se ha comprometido con las Entidades Aseguradoras que participan en la Oferta a no modificar su porcentaje de participación en el capital social de la Sociedad durante el período de 180 días posterior a la Fecha de Operación, es decir, el 26 de octubre de 1999.

0.2.2.10 Adaptación al año 2000

Inmobiliaria Colonial estima que ha tomado las medidas necesarias para garantizar que el impacto del denominado "efecto 2000" en la Sociedad sea mínimo. En particular, ha preparado y llevado a término un Plan Director que tiene por objeto ser la guía de adaptación al año 2000 para todas las áreas operativas de la Sociedad. Como norma general, y con el fin de conocer todos los posibles riesgos, la Sociedad ha inventariado

todos aquellos procesos, propios o externos, cuyas carencias provoquen o puedan provocar una repercusión inmediata en algunos de los procesos productivos o de gestión empresarial (construcción, venta, arrendamiento, mantenimiento, conservación, rehabilitación, prestación de servicios, cobro y comunicación) y ha tomado las medidas necesarias para su mitigación.

No obstante, no se puede asegurar que todos los errores o defectos que puedan producirse como consecuencia del efecto 2000 puedan corregirse o que los sistemas informáticos de la Sociedad no se vean afectados por éste, en particular, cuando se utilice información en soportes informáticos suministrados por terceros. Adicionalmente, Inmobiliaria Colonial no puede predecir los efectos que puedan afectar su actividad como consecuencia de la no adaptación de terceros al efecto 2000.

0.2.2.11 Inexistencia de litigios que pongan en riesgo la situación patrimonial de la Sociedad

Durante los últimos tres (3) años la Sociedad no ha estado incurso en ningún litigio o arbitraje que pueda suponer un riesgo grave para su situación patrimonial. No obstante, se han constituido las correspondientes provisiones para cubrir las posibles contingencias que pudieran derivarse de los litigios actualmente existentes. Sin perjuicio de lo anterior y particularmente en referencia al edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42, de Madrid, es de reseñar la existencia de un procedimiento arbitral en curso suscitado por la Sociedad, como parte compradora, respecto del correspondiente contrato de adquisición, tendente a la reclamación de una minoración del precio de la compraventa de conformidad con lo previsto en el mismo.

CAPÍTULO I

PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.1 PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DEL FOLLETO

D. Antoni Massanell Lavilla, con D.N.I. 37.663.160, en su calidad de Director General Adjunto Ejecutivo de Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona ("la Caixa"), entidad domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal, 621-629, provista del C.I.F. G-58899998 e inscrita con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorros de Cataluña de la Dirección General de Política Financiera del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalitat de Cataluña, así como con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas Generales de Ahorro Popular del Banco de España, asume la responsabilidad del contenido del presente Folleto en cuanto a los Capítulos I y II, así como respecto de las menciones referidas a "la Caixa" y a su Grupo que figuran en este Folleto, y declara que los datos e informaciones contenidos sobre las condiciones de la Oferta en los mismos son veraces y que no se omite ningún dato relevante, ni se induce a error.

D. Juan José Brugera Clavero, con D.N.I. 39.108.229 en su calidad de Consejero Delegado de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("Inmobiliaria Colonial" o "la Sociedad", indistintamente), sociedad domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal, 532, y provista del C.I.F. A-08061426, asume la responsabilidad del contenido del presente Folleto en todos sus Capítulos, salvo por el Capítulo II del mismo, y declara que los datos e informaciones contenidos en los mismos son veraces y que no se omite ningún dato relevante, ni se induce a error.

I.2 ORGANISMOS SUPERVISORES

I.2.1 El presente Folleto Informativo Completo ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, "la CNMV"), con fecha 8 de octubre de 1999 y se refiere a una Oferta Pública de Venta de acciones ordinarias de Inmobiliaria Colonial.

Se hace constar, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18.4 y 21.1 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, según queda modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre, que la verificación y el consiguiente registro del Folleto por la CNMV no implica recomendación de la compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno por parte de la misma sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad de los valores ofertados.

I.2.2 La Oferta Pública a que se refiere el presente Folleto no requiere autorización o pronunciamiento administrativo previo distinto del régimen general de verificación y registro por la CNMV.

I.3 VERIFICACIÓN Y AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Colonial correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de los años 1996, 1997 y 1998, así como los estados financieros de la Sociedad correspondientes al periodo transcurrido entre el 1 de enero de 1999 y el 30 de junio de 1999, han sido auditadas con informes favorables sin salvedades por la firma Arthur Andersen y Cía, S. Com., auditor de la Sociedad hasta el ejercicio 2000, inclusive, con domicilio en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, y C.I.F. D-79104469, que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Los estados financieros de Inmobiliaria Colonial correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 1996 y 1997, respectivamente, están incorporados al correspondiente registro a cargo de la CNMV.

Los estados financieros de Inmobiliaria Colonial correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 1998, junto con su informe de auditoría, se adjuntan como Anexo 1 del presente Folleto.

Los estados financieros de Inmobiliaria Colonial correspondientes al periodo transcurrido entre el 1 de enero de 1999 y el 30 de junio de 1999, junto con su informe de auditoría, se adjuntan como Anexo 2 del presente Folleto.

CAPÍTULO II

LA OFERTA PÚBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA

II.1 ACUERDOS SOCIALES

II.1.1 ACUERDOS DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA Y DE SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN EN BOLSA

La presente Oferta Pública de Venta de acciones ("la Oferta Pública" o "la Oferta", indistintamente) de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("Inmobiliaria Colonial" o "la Sociedad", indistintamente) la realiza el accionista mayoritario de esta última, la entidad Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona ("la Caixa" o "el Oferente", indistintamente), según quedan ambas identificadas en el presente Folleto Informativo.

Se acompaña como Anexo 3 al presente Folleto, formando parte integrante del mismo, copia de:

- (1) Certificación emitida por el Secretario del Consejo de Administración de "la Caixa" con el Visto Bueno del Vicepresidente de dicho órgano, relativa a los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva de dicha Entidad en su sesión de fecha 9 de julio de 1999 autorizando la realización de la Oferta Pública de Venta de acciones de Inmobiliaria Colonial hasta un sesenta (60) por ciento de su capital social y otorgando facultades para su ejecución;
- (2) Certificación emitida por el Secretario del Consejo de Administración de "la Caixa" con el Visto Bueno del Vicepresidente de dicho órgano, relativa a los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de dicha Entidad en su sesión de fecha 22 de julio de 1999, ratificando los acuerdos de la Comisión Ejecutiva de "la Caixa" citados en el punto (1) anterior;
- (3) Certificación emitida por el Secretario del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial con el Visto Bueno del Vicepresidente de dicho órgano, relativa a los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial en su sesión de fecha 9 de julio de 1999, convocando Junta General de Accionistas de la Sociedad con la finalidad de acordar la solicitud de admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid de la totalidad de las acciones representativas de su capital social, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo);
- (4) Certificación emitida por el Secretario del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial con el Visto Bueno del Vicepresidente de dicho órgano,

relativa a los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial de 16 de septiembre de 1999 aprobando la solicitud de admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid de la totalidad de las acciones representativas de su capital social, su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), y otorgando determinadas facultades al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial en relación con la referida solicitud de admisión a cotización; y

- (5) Certificación emitida por el Secretario del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial con el Visto Bueno del Presidente de dicho órgano relativa a los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial en su sesión de fecha 16 de septiembre de 1999, solicitando, entre otros, la admisión a negociación en Bolsa de la totalidad de las acciones de la Sociedad y otorgando poder especial para la formulación de dicha solicitud y de cuantos actos sean necesarios para su ejecución.

Las acciones de Inmobiliaria Colonial objeto de la presente Oferta Pública son de la titularidad plena y legítima del Oferente, el cual goza de la plena disponibilidad sobre las mismas, sin que se hallen sujetas a carga o gravamen alguno. Las únicas modificaciones de los valores objeto de la Oferta que se han producido a partir de su emisión, han consistido en las siguientes:

- (1) Conversión e integración de las dos (2) series de acciones (serie A, privilegiadas, y serie B, ordinarias) representativas hasta entonces del capital social de Inmobiliaria Colonial en una única serie, que pasó a otorgar a sus titulares igualdad de derechos y obligaciones, en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de fecha 19 de junio de 1991;
- (2) Exclusión de cotización bursátil de las acciones de la Sociedad en el año 1993, según se describe en el Apartado II.17.4 subsiguiente;
- (3) Redenominación de su valor nominal en euros, en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial en su sesión de fecha 12 de febrero de 1999;
- (4) Cambio en la forma de representación de las acciones, de títulos a anotaciones en cuenta, en virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 12 de marzo de 1999; y
- (5) Reducción del valor nominal de cada acción en la suma de 0,005060522 euros, con la finalidad de cifrar en tres (3) euros el valor nominal de cada acción de Inmobiliaria Colonial, en virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 12 de marzo de 1999. El importe total de la reducción, que se realizó con abono a reservas voluntarias, ascendió a 269.967,94 euros.

A efectos de garantizar la entrega de las acciones objeto de la Oferta a los posibles adjudicatarios de las mismas, el Oferente ha cursado al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A., la orden de inmovilizar las 29.050.000 acciones de Inmobiliaria Colonial que constituyen el objeto inicial de la Oferta Pública, así como las 2.950.000 acciones objeto de la opción de compra descrita en el Apartado II.10.1.4 subsiguiente. Se acompañan como Anexo 4 de este Folleto copia de los correspondientes certificados de legitimación emitidos por la mencionada entidad que acreditan la titularidad de las acciones objeto de la Oferta y su inmovilización y afectación al resultado de la misma.

A la fecha del presente Folleto, "la Caixa" es propietaria de 53.287.805 acciones de Inmobiliaria Colonial, representativas del 99,887 por ciento del capital social. En el supuesto de que las acciones de Inmobiliaria Colonial objeto de la Oferta Pública de Venta se vendieran, incluidas todas las que son objeto de la opción de compra que se describe en el Apartado II.10.1.4 del presente Capítulo, la participación del Oferente en Inmobiliaria Colonial quedaría reducida al 39,9 por ciento del capital social.

Con la realización de esta Oferta no se transgrede la normativa vigente sobre operaciones sobre acciones propias o sobre acciones de la sociedad dominante.

II.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LOS REQUISITOS Y ACUERDOS PREVIOS PARA LA ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN OFICIAL

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, en su sesión de 16 de septiembre de 1999, y en virtud de la autorización expresa de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada en la misma fecha, acordó solicitar la admisión a cotización oficial de la totalidad de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Los requisitos previos para la admisión a cotización oficial en las mencionadas Bolsas y para la negociación en el Mercado Continuo son básicamente los siguientes:

- (1) Verificación por la CNMV del cumplimiento de los requisitos legales y puesta a disposición del público del presente Folleto junto con el tríptico informativo del mismo en el domicilio social de las Bolsas de Valores correspondientes, al amparo de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, en su redacción dada por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre, como paso previo para solicitar a las Sociedades Rectoras de las Bolsas la admisión a negociación oficial de las acciones.
- (2) Depósito de testimonio notarial o copia autorizada de la escritura pública de constitución y posteriores escrituras de modificación estatutaria, junto con diversos certificados y documentación complementaria en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona, como Bolsa cabecera respecto de la CNMV y de la Bolsa de Madrid y ventanilla única del proceso de admisión a negociación.

- (3) Acuerdo de admisión a negociación oficial de las acciones en las Bolsas de Valores indicadas, adoptado por sus respectivas Sociedades Rectoras.
- (4) Acuerdo de integración de las acciones en el Mercado Continuo, adoptado por la CNMV, con el informe favorable de la Sociedad de Bolsas.

A la fecha de verificación del presente Folleto, Inmobiliaria Colonial cumple los requisitos de admisión a negociación de acciones exigidos por la normativa del Mercado de Valores y, en particular, por el vigente artículo 32 del Reglamento de Bolsas de 1967, excepto por la difusión prescrita, que se espera alcanzar con esta Oferta Pública.

II.2 AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA

La presente Oferta Pública no requiere de autorización administrativa previa, estando únicamente sujeta al régimen general de verificación por la CNMV.

II.3 EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES O A SU EMISOR

No se ha realizado por parte de entidad calificadora alguna ninguna evaluación del riesgo inherente a las acciones ofertadas ni del que pueda afectar a la Sociedad.

II.4 VARIACIONES SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL TÍPICO DE LOS VALORES OFERTADOS

No existen variaciones sobre el régimen legal típico en materia de acciones de sociedades anónimas.

II.5 CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES

II.5.1 NATURALEZA Y DENOMINACIÓN DE LOS VALORES

Los valores a los que se refiere la presente Oferta son acciones ordinarias de Inmobiliaria Colonial de tres (3) euros de valor nominal cada una de ellas, equivalentes a 499,16 pesetas.

Todas las acciones de Inmobiliaria Colonial gozan de plenos e idénticos derechos políticos y económicos, perteneciendo a la misma clase, sin que existan acciones privilegiadas. No obstante, el artículo 14 de los Estatutos Sociales establece la necesidad de ser titular de, al menos, cien (100) acciones de la Sociedad, a título individual o en agrupación con otros, para poder asistir a las Juntas Generales de Accionistas. En caso de agrupación de acciones para alcanzar dicho número mínimo, los accionistas titulares de las mismas deberán delegar su representación en un solo accionista. Asimismo, será requisito para la asistencia a las Juntas que los accionistas tengan inscritas a su nombre las acciones en el correspondiente registro contable, con

cinco (5) días de antelación a aquél en que la misma haya de celebrarse y se provean de la correspondiente tarjeta de asistencia. Dicha tarjeta de asistencia podrá sustituirse por el oportuno certificado de legitimación expedido al efecto por la entidad encargada del registro contable de las acciones o por las entidades adheridas.

Las acciones de Inmobiliaria Colonial objeto de la Oferta se hallan, asimismo, libres de cargas y gravámenes.

II.5.2 REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES

Las acciones de Inmobiliaria Colonial están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en el correspondiente registro contable a cargo del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A., entidad domiciliada en Madrid, calle Orense, número 34 (en adelante, "el SCLV"), y de sus entidades adheridas.

II.5.3 IMPORTE NOMINAL GLOBAL DE LA OFERTA PÚBLICA

El importe nominal inicial de la presente Oferta Pública es de 87.150.000 euros (equivalentes a 14.500.539.900 pesetas).

El referido importe podrá ampliarse en el supuesto de que las Entidades Coordinadoras Globales ejerciten la opción de compra de acciones de Inmobiliaria Colonial que el Oferente tiene previsto otorgar en relación con el Tramo Institucional Español y con el Tramo Internacional, en los términos del Apartado II.10.1.4 subsiguiente, que representa en su conjunto un nominal de 8.850.000 euros (1.472.516.100 pesetas), en cuyo caso el importe nominal máximo podrá ascender hasta un total de 96.000.000 euros (15.973.056.000 pesetas).

II.5.4 NÚMERO DE ACCIONES OFRECIDAS, PROPORCIÓN SOBRE EL CAPITAL SOCIAL Y PRECIO DE LAS MISMAS

(A) Número de acciones ofrecidas y proporción sobre el capital social

El número inicial de acciones de Inmobiliaria Colonial ofrecidas a la venta es de 29.050.000, que representan un 54,45 por ciento del capital social de Inmobiliaria Colonial. Dicho número podrá ampliarse hasta 32.000.000 de acciones, caso de ejercitarse la opción de compra sobre las 2.950.000 acciones objeto de la opción de compra a la que se hace referencia en el Apartado II.10.1.4 subsiguiente. El porcentaje total de la oferta incluyendo la opción de compra sería de un 59,98 por ciento del capital social de Inmobiliaria Colonial.

(B) Precio de las acciones

(1) Banda de Precios no Vinculante

Al solo objeto de que los inversores dispongan de una referencia para la formulación de sus peticiones de compra, el Oferente ha establecido una Banda de Precios no Vinculante para las acciones de Inmobiliaria Colonial objeto de la Oferta Pública (“la Banda de Precios no Vinculante”) de entre 15,20 y 16,90 euros (2.529 y 2.812 pesetas, respectivamente) por acción, lo que supondría una capitalización bursátil estimada de entre 810.887.244 y 901.578.580 euros (134.920 y 150.010 millones de pesetas, respectivamente).

Se hace constar expresamente que la Banda de Precios no Vinculante ha sido fijada por el Oferente, sin que exista un experto independiente que asuma responsabilidad alguna por la valoración de las acciones de Inmobiliaria Colonial resultante de dicha Banda de Precios no Vinculante que, por otra parte, se ha establecido según criterios habitualmente utilizados y tomando en consideración la información que se deduce de los estados financieros de Inmobiliaria Colonial. Asimismo, se hace constar que la Banda de Precios no Vinculante ha tenido en cuenta todas las operaciones societarias realizadas con anterioridad a la Oferta y, en particular, las cantidades repartidas a cuenta del dividendo del ejercicio 1999 satisfecho a los accionistas de la Sociedad, según acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 9 de julio de 1999 a que se refiere el Apartado II.17.2 subsiguiente.

A título meramente indicativo, se hace constar que tomando en cuenta el número actual de acciones de Inmobiliaria Colonial, el precio medio de la Banda de Precios no Vinculante y el beneficio neto individual de Inmobiliaria Colonial en 1998, resulta un PER (*price earning ratio*) o relación entre el precio por acción y el beneficio neto individual por acción de la Sociedad del 29,5.

(2) Precio Máximo Minorista

El precio máximo de las acciones de Inmobiliaria Colonial correspondientes al Tramo Minorista de la Oferta (“el Precio Máximo Minorista”) quedará fijado el día 19 de octubre de 1999, de común acuerdo entre el Oferente y las Entidades Coordinadoras Globales. El Precio Máximo Minorista podrá ser superior al precio máximo de la Banda de Precios no Vinculante.

(3) Precios de la Oferta

El Precio Institucional de la Oferta será fijado por el Oferente, de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, el día 25 de octubre de 1999, una vez finalizado el Período de Oferta Pública en el Tramo Minorista y el Período de Prospección de la Demanda de los Tramos Institucionales, tras evaluar el volumen y calidad de la demanda y la situación de los mercados. El Precio Minorista de la Oferta será el menor

de los siguientes precios: (i) el Precio Máximo Minorista y (ii) el Precio Institucional de la Oferta. El Precio Institucional de la Oferta podrá ser superior al Precio Máximo Minorista, en cuyo caso habrá dos (2) precios para las acciones objeto de la Oferta Pública en función de sus respectivos destinatarios: el Precio Minorista de la Oferta y el Precio Institucional de la Oferta.

Los Precios Minorista e Institucional de la Oferta serán comunicados a la CNMV el día 25 de octubre de 1999, o el día hábil siguiente, y publicados no más tarde del segundo día hábil siguiente al de dicha comunicación en, al menos, un (1) diario de difusión nacional.

II.5.5 COMISIONES Y GASTOS DE LA OFERTA

El importe a pagar por los adjudicatarios de las acciones será únicamente el precio de las mismas, esto es, el Precio de la Oferta correspondiente a cada Tramo. Las peticiones de compra deberán formularse exclusivamente ante alguna de las Entidades Aseguradoras o Colocadoras Asociadas que se relacionan en el Apartado II.12.1 subsiguiente, las cuales no repercutirán a los inversores gastos ni comisiones de ningún tipo derivados de la colocación de las acciones.

II.6 COMISIONES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS POR EL REGISTRO CONTABLE DE LAS ACCIONES

No se devengarán gastos a cargo de los adjudicatarios de las acciones por la inscripción de las mismas a su nombre en los registros contables de las entidades adheridas al SCLV. No obstante, dichas entidades podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles que libremente determinen en concepto de administración de valores o mantenimiento de los mismos en los registros contables.

Será libre de gastos y comisiones la apertura de las cuentas de efectivo y de valores en las Entidades Aseguradoras y Colocadoras Asociadas del Tramo Minorista, necesarias para la formulación de Mandatos y Solicitudes de Compra.

II.7 INEXISTENCIA DE RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES

No existen restricciones estatutarias ni de otra índole a la libre transmisibilidad de las acciones de Inmobiliaria Colonial, por lo que las mismas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa concordante.

II.8 NEGOCIACIÓN OFICIAL EN LAS BOLSAS DE VALORES

Las acciones objeto de la presente Oferta, al igual que el resto de las acciones de Inmobiliaria Colonial, no están actualmente admitidas a negociación oficial en ninguna Bolsa de Valores. No obstante, y de conformidad con los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 16 de septiembre de 1999, en virtud de autorización expresa de la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial celebrada en la misma fecha, se solicitará la admisión a negociación oficial de la totalidad de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, así como su incorporación al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Se prevé que las acciones comiencen a cotizar en Bolsa el día 27 de octubre de 1999, para lo cual Inmobiliaria Colonial tomará todas las medidas que considere necesarias o convenientes. En el supuesto de que la admisión a cotización no tenga lugar antes del día 9 de noviembre de 1999, la presente Oferta Pública se entenderá automáticamente revocada en todos sus Tramos. En dicho supuesto, los contratos de compraventa perfeccionados entre "la Caixa" y los inversores adjudicatarios de las acciones quedarán resueltos, debiendo las partes contratantes proceder a la devolución de sus respectivas contraprestaciones y, especialmente, por lo que al Oferente respecta, a la devolución a los inversores de los importes satisfechos por las acciones de Inmobiliaria Colonial, más el interés legal correspondiente. En el supuesto de que los adjudicatarios hubieran vendido sus acciones a terceros de buena fe, "la Caixa" se comprometerá a adquirir dichas acciones al precio de venta de la Oferta Pública. A tal efecto, el Oferente depositará los fondos recibidos como contraprestación por las acciones vendidas por medio de la presente Oferta en una cuenta abierta a dicho fin en InverCaixa Valores, S.V.B., S.A., en la que se mantendrán dichos fondos inmovilizados hasta que se produzca la efectiva admisión a negociación de las acciones de Inmobiliaria Colonial. Este supuesto, de acaecer, sería hecho público en, al menos, un (1) diario de difusión nacional, y comunicado a la CNMV.

Se hace constar, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden Ministerial de 12 de julio de 1993, que Inmobiliaria Colonial conoce y acepta cumplir los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios mencionados, según la legislación vigente, y los requerimientos de sus organismos rectores.

"la Caixa", Inmobiliaria Colonial y las Entidades Coordinadoras Globales consideran conveniente que el precio de apertura de la sesión correspondiente al primer día de negociación oficial (que, como se ha indicado, se prevé sea el 27 de octubre de 1999) se forme a partir de los Precios de la Oferta, según han quedado definidos anteriormente, con unos porcentajes de fluctuación que resulten razonables en función de las circunstancias del mercado. Formado dicho precio y realizada la primera operación bursátil de esa sesión, se seguirá el régimen ordinario de contratación bursátil.

II.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES DE LOS VALORES QUE SE OFRECEN

II.9.1 DERECHO A PARTICIPAR EN EL REPARTO DE LAS GANANCIAS SOCIALES Y EN EL PATRIMONIO RESULTANTE DE LA LIQUIDACIÓN

Las acciones que se ofrecen gozan del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de una eventual liquidación de la Sociedad en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social de Inmobiliaria Colonial, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

Los adquirentes de las acciones objeto de la presente Oferta tendrán derecho a percibir los dividendos que puedan acordarse a partir de la Fecha de Operación (día 26 de octubre de 1999), si bien debe precisarse que respecto al dividendo correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 1999 sólo tendrán derecho al dividendo complementario a las cantidades a cuenta del dividendo de dicho ejercicio 1999 repartidas en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial de fecha 9 de julio de 1999. Dichas cantidades a cuenta del dividendo del ejercicio 1999 han consistido en la suma de veinticinco (25) pesetas por acción, habiéndose hecho efectivas a partir del 20 de julio de 1999. Se hace constar, por otra parte, que la totalidad de los dividendos correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 1998 han sido totalmente distribuidos. El Apartado II.17.2 de este Folleto contiene un detalle de los dividendos o cantidades a cuenta de dividendos repartidos hasta la fecha.

Los rendimientos que produzcan las acciones de Inmobiliaria Colonial podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su cobro el establecido en el Código de Comercio, esto es, de cinco (5) años. El beneficiario de dicha prescripción es Inmobiliaria Colonial.

II.9.2 DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE EN LAS EMISIONES DE NUEVAS ACCIONES O DE OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, según quedó modificada por la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, las acciones objeto de la presente Oferta gozan del derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones.

Las acciones de la Sociedad confieren igualmente a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido por la Ley de Sociedades Anónimas para ampliaciones de capital liberadas o con cargo a reservas.

II.9.3 DERECHO DE ASISTENCIA Y VOTO EN LAS JUNTAS GENERALES E IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES

Las acciones objeto de la presente Oferta confieren a sus titulares el derecho a asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas de Inmobiliaria Colonial y a impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas, al ser ordinarias todas las acciones que representan el capital social de Inmobiliaria Colonial.

No obstante, de conformidad con el artículo 14 de los Estatutos Sociales podrá asistir a las Juntas Generales cualquier accionista de Inmobiliaria Colonial titular de, al menos, cien (100) acciones (a efectos de alcanzar dicho quórum mínimo de cien (100) acciones se permite la agrupación de los accionistas entre sí) y que tenga sus acciones debidamente inscritas a su nombre en el registro contable correspondiente con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia. Dicha tarjeta de asistencia podrá sustituirse por el oportuno certificado de legitimación expedido, a estos efectos, por la entidad encargada del registro contable de las acciones.

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos Sociales, cada acción dará derecho a un (1) voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o, en el caso de las personas jurídicas, por sociedades pertenecientes al mismo grupo.

En determinados supuestos, el número de acciones finalmente adjudicado a cada inversor puede ser inferior al número mínimo de acciones cuya titularidad es necesaria para acudir a las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad, si bien a efectos de alcanzar el quórum mínimo descrito los accionistas pueden proceder a la agrupación de sus acciones.

II.9.4 DERECHO DE INFORMACIÓN

Las acciones que se ofrecen a la venta gozan del derecho de información recogido con carácter general en el artículo 48.2.d) de la Ley de Sociedades Anónimas, y con carácter particular en el artículo 112 del mismo texto legal, en los mismos términos que el resto de las acciones que componen el capital social de Inmobiliaria Colonial. Gozan, asimismo, de aquellas especialidades que en materia de derecho de información reconoce la Ley de Sociedades Anónimas en los supuestos de modificación de Estatutos Sociales, ampliación y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad, y para otros actos u operaciones societarias.

II.9.5 OBLIGATORIEDAD DE PRESTACIONES ACCESORIAS. PRIVILEGIOS, FACULTADES Y DEBERES QUE CONLLEVA LA TITULARIDAD DE LAS ACCIONES

Ni las acciones objeto de la presente Oferta, ni las restantes acciones emitidas por Inmobiliaria Colonial llevan aparejada la obligación de prestación accesoria alguna. De igual modo, los Estatutos Sociales de Inmobiliaria Colonial no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades, ni deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

II.9.6 FECHA DE ENTRADA EN VIGOR DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LAS ACCIONES QUE SE OFRECEN

Todos los derechos y obligaciones de los titulares de los valores objeto de la presente Oferta podrán ser ejercitados por los adjudicatarios de las acciones desde la Fecha de Operación (día 26 de octubre de 1999).

II.10 DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN. PETICIONES DE COMPRA

II.10.1 COLECTIVO DE POTENCIALES INVERSORES. DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA

La presente Oferta se distribuye de la siguiente forma:

II.10.1.1 OFERTA ESPAÑOLA

(A) Tramo Minorista

Se dirigirá a personas físicas o jurídicas residentes en España, cualquiera que sea su nacionalidad, sin perjuicio de la aceptación de aquellas órdenes de compra efectuadas por residentes de otros países y, especialmente, aquellas efectuadas por personas físicas o jurídicas no residentes en España que tengan la condición de nacionales de uno de los Estados miembros de la Unión Europea, o de uno de los Estados firmantes del Acuerdo y el Protocolo sobre el Espacio Económico Europeo (Estados miembros de la Unión Europea e Islandia y Noruega) o del Principado de Andorra.

En este Tramo podrán presentar peticiones de compra los empleados y administradores (entendiendo como tales a los miembros de los órganos de administración correspondientes) que lo fueran a 31 de agosto de 1999 y que continúen siéndolo durante el periodo de formulación de Mandatos y Solicitudes de Compra, de "la Caixa" y de aquellas sociedades participadas directa o indirectamente por la misma en un porcentaje igual o superior a un cincuenta (50) por ciento de sus respectivos capitales sociales que se relacionan en el Anexo 5 al presente Folleto (en adelante, conjuntamente, "los Empleados y Administradores"). A tales efectos, se hace constar expresamente que la Oferta

no se dirige a Empleados y Administradores residentes en otras jurisdicciones distintas de la española (incluidas las de la Unión Europea).

Adicionalmente, a los efectos de obtener la preferencia más adelante descrita los Empleados y Administradores deberán presentar Mandatos de Compra de carácter unipersonal, debiendo disponer dichos Empleados y Administradores, asimismo, de cuentas de valores de su exclusiva titularidad.

“la Caixa”, realizando funciones de Entidad Agente, verificará el cumplimiento de las indicadas condiciones a los efectos de la preferencia en la práctica del prorrateo descrito en el Apartado II.12.4 subsiguiente.

Al Tramo Minorista se le asignan inicialmente 13.072.500 acciones (el 45 por ciento del volumen inicial de acciones de la Oferta), número que podrá verse alterado en función de las facultades de redistribución entre Tramos a que se refiere el Apartado II.10.1.3 subsiguiente.

Las propuestas de compra presentadas en este Tramo deberán tener un importe mínimo de doscientas mil (200.000) pesetas (1.202,02 euros) y un máximo de diez millones (10.000.000) de pesetas (60.101,21 euros).

(B) Tramo Institucional Español

El Tramo Institucional Español está dirigido de forma exclusiva a inversores institucionales residentes en España, es decir, a Fondos de Pensiones, Entidades de Seguros, Entidades de Crédito, Sociedades y Agencias de Valores, Sociedades de Inversión Mobiliaria, Fondos de Inversión Mobiliaria, entidades habilitadas de acuerdo con los artículos 63 a 65 de la Ley del Mercado de Valores para gestionar carteras de valores de terceros, y otras sociedades cuya actividad sea el mantenimiento estable en cartera de valores de renta variable.

A este Tramo se le han asignado inicialmente 5.810.000 acciones (el 20 por ciento del volumen inicial de acciones de la Oferta), siendo ampliable (o, en su caso, reducible) en virtud de las facultades de redistribución entre Tramos que se establecen en el Apartado II.10.1.3 subsiguiente, así como del ejercicio de la opción de compra a que se refiere el Apartado II.10.1.4 subsiguiente.

Las propuestas de compra presentadas en este Tramo deberán tener un importe superior a diez millones (10.000.000) de pesetas (60.101,21 euros).

II.10.1.2 TRAMO INTERNACIONAL

El Tramo Internacional, de carácter mayorista e institucional, comprende las acciones que serán ofrecidas fuera del territorio de España.

A este Tramo se han asignado inicialmente 10.167.500 acciones (el 35 por ciento del volumen inicial de acciones de la Oferta), volumen que puede asimismo ampliarse (o, en su caso, reducirse) en virtud de las facultades de redistribución entre Tramos que se establecen en el Apartado II.10.1.3 subsiguiente, así como del ejercicio de la opción de compra a que se refiere el Apartado II.10.1.4 subsiguiente. Este Tramo no será objeto de registro en país alguno, sin perjuicio de la utilización de los documentos internacionales normalmente empleados para dar a conocer la Oferta.

En particular, se hace constar que las acciones de Inmobiliaria Colonial objeto de la presente Oferta no han sido ni serán registradas bajo la United States Securities Act of 1933 (la “US Securities Act”), ni aprobadas o desaprobadas por la Securities and Exchange Commission, ni por ninguna otra autoridad de los Estados Unidos de América. No obstante, la presente Oferta podrá dirigirse a inversores institucionales de los Estados Unidos de América (“U.S. persons”) según se definen en la Rule 144A de la US Securities Act.

En lo sucesivo, el presente Folleto aludirá al Tramo Internacional y al Tramo Institucional Español conjuntamente como “los Tramos Institucionales”.

II.10.1.3 REDISTRIBUCIÓN ENTRE TRAMOS

El volumen inicial de acciones asignado a cada uno de los Tramos de la Oferta podrá redistribuirse entre los mismos de conformidad con las siguientes reglas:

- (i) En ningún caso podrá verse reducido el Tramo Minorista si se produce en el mismo un exceso de demanda.
- (ii) “la Caixa”, previa consulta no vinculante con las Entidades Coordinadoras Globales, podrá aumentar en cualquier momento anterior a la adjudicación definitiva el volumen asignado al Tramo Minorista, en caso de exceso de demanda en éste, a costa de reducir el volumen global asignado a los Tramos Institucionales, aunque en éstos se haya producido exceso de demanda. El volumen de acciones inicialmente asignadas al Tramo Minorista podrá incrementarse libremente hasta la fecha de la firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista, es decir, el 19 de octubre de 1999. A partir de dicha fecha, sólo podrá incrementarse hasta el número de acciones objeto de la opción de compra descrita en el Apartado II.10.1.4 subsiguiente.
- (iii) En el supuesto de que no quedara cubierto el Tramo Minorista, las acciones sobrantes podrán reasignarse a los Tramos Institucionales. Esta eventual reasignación se realizará, en su caso, por decisión de “la Caixa”, previa consulta no vinculante con las Entidades Coordinadoras Globales, para atender los excesos de demanda de dichos Tramos.

- (iv) "la Caixa", previa consulta no vinculante con las Entidades Coordinadoras Globales, podrá redistribuir acciones entre los Tramos Institucionales.

El volumen final de acciones asignado a cada uno de los Tramos se fijará el 25 de octubre de 1999, y será objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el Apartado II.10.3 subsiguiente.

II.10.1.4 AMPLIACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA. OPCIÓN DE COMPRA DE LAS ENTIDADES ASEGURADORAS

Con independencia de las posibles redistribuciones a que se refiere el Apartado anterior, el volumen de acciones asignado a los Tramos Institucionales de la Oferta podrá ser ampliado, por decisión de las Entidades Coordinadoras Globales, actuando en su propio nombre y en nombre y por cuenta de las Entidades Aseguradoras de dichos Tramos, mediante el ejercicio de la opción de compra que "la Caixa" tiene previsto conceder a dichas Entidades en los Contratos de Aseguramiento de los Tramos Institucionales, al objeto de facilitar las prácticas de estabilización a que se refiere el Apartado II.17.5 subsiguiente.

Dicha opción de compra (*green shoe*, en su acepción internacional) tendrá por objeto hasta 2.950.000 acciones de Inmobiliaria Colonial propiedad de "la Caixa". La opción de compra será ejercitable por una (1) sola vez, total o parcialmente, al Precio Institucional de la Oferta, entre la fecha de admisión a negociación en Bolsa inclusive (prevista para el 27 de octubre de 1999) y durante los treinta (30) días siguientes a dicha fecha. Su ejercicio será objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el Apartado II.10.3 subsiguiente.

La opción de compra podrá, eventualmente, acompañarse de un préstamo de valores, con el cual se cubrirían las sobreadjudicaciones que se realicen, en su caso, para atender los posibles excesos de demanda que se produzcan en la Oferta. Dicho préstamo sería otorgado por el Oferente a las Entidades Coordinadoras Globales por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los Tramos Institucionales de la Oferta.

II.10.2 PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

Como se ha señalado anteriormente, la presente Oferta Pública se divide en tres (3) Tramos, habiéndose establecido un proceso de colocación específico para cada uno de ellos, según se explica a continuación:

II.10.2.1 TRAMO MINORISTA

II.10.2.1.1 Fases del procedimiento de colocación

El procedimiento de colocación del Tramo Minorista estará integrado por las siguientes fases, que se describen con más detalle a continuación:

- (1) Firma del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista (día 6 de octubre de 1999).
- (2) Registro del Folleto Informativo en la CNMV (día 8 de octubre de 1999).
- (3) Período de Formulación de Mandatos de Compra Preferentes (días 13 a 15 de octubre de 1999).
- (4) Período de Formulación de Mandatos de Compra no Preferentes (días 16, 18 y 19 de octubre de 1999).
- (5) Fijación del Precio Máximo Minorista de la Oferta (día 19 de octubre de 1999).
- (6) Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista (día 19 de octubre de 1999).
- (7) Período de Revocación de Mandatos de Compra (días 13 a 21 de octubre de 1999).
- (8) Período de Oferta Pública: formulación y recepción de Solicitudes de Compra (días 20 a 22 de octubre de 1999).
- (9) Fijación del Precio Minorista (día 25 de octubre de 1999).
- (10) Asignación definitiva de acciones al Tramo Minorista (día 25 de octubre de 1999).
- (11) Práctica, en su caso, del Prorratio (día 25 de octubre de 1999).
- (12) Adjudicación de las acciones (día 26 de octubre de 1999).
- (13) Fecha de Operación (día 26 de octubre de 1999).
- (14) Admisión a negociación oficial (día 27 de octubre de 1999).
- (15) Fecha de pago del precio de las acciones (no antes del día 26 de octubre de 1999 y no más tarde del día 29 de octubre de 1999).
- (16) Liquidación de la Oferta (día 29 de octubre de 1999).

II.10.2.1.2 Período de Formulación de Mandatos de Compra

El Período de Formulación de Mandatos de Compra, durante el cual los inversores minoristas que cumplan los requisitos descritos en el presente Folleto podrán presentar Mandatos de Compra de acciones de Inmobiliaria Colonial, comenzará a las 9:00 horas de Madrid del día 13 de octubre de 1999, y finalizará a las 14:00 horas de Madrid del día 19 de octubre de 1999.

La formulación, recepción y tramitación de los Mandatos de Compra se ajustará a las siguientes reglas:

- (1) Podrán presentarse exclusivamente ante cualquiera de las Entidades Aseguradoras del Tramo Minorista que se relacionan en el Apartado II.12.1 subsiguiente o de sus Entidades Colocadoras Asociadas, debiendo disponer el inversor interesado (en adelante, "el Peticionario") de cuentas de valores y de efectivo en la Entidad a través de la cual tramite sus Mandatos de Compra. La apertura de las referidas cuentas de valores y de efectivo será libre de gastos y comisiones para los inversores.
- (2) Deberán ser otorgados por escrito y firmados por el Peticionario en el correspondiente impreso que deberá facilitarle la entidad ante la que se presente. No se aceptará ningún Mandato que no posea todos los datos identificativos del Peticionario que vengan exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones (nombre y apellidos o denominación social, dirección y NIF o, en caso de no residentes en España que no dispongan de NIF, número de pasaporte y nacionalidad). En caso de Mandatos formulados por cuenta de menores de edad o incapacitados, deberá expresarse la fecha de nacimiento del menor de edad y el NIF del representante legal (sin que ello implique asignar dicho NIF a la petición del menor a los efectos de las reglas de controles de máximos establecidas en el Apartado II.10.2.1.5(4) subsiguiente). La entidad ante la que se formule el Mandato deberá poner a disposición del inversor un tríptico informativo, conforme a lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, según queda modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre.
- (3) Deberán reflejar, escrita de puño y letra por el Peticionario, la cantidad en pesetas que desea invertir, cantidad que (salvo revocación del Mandato) se aplicará a la adquisición de acciones al Precio Minorista de la Oferta que se determine al final del Período de Oferta Pública, sujetos, por lo que a los Mandatos conjuntos se refiere, a las limitaciones descritas en el Apartado II.10.2.1.5(4)(b) subsiguiente.

No obstante lo anterior, será aceptable que la cantidad figure impresa mecánicamente siempre que haya sido fijada personalmente por el Peticionario y así se confirme por el mismo mediante una firma autógrafa adicional sobre ella.
- (4) Tendrán carácter revocable desde las 9:00 horas de Madrid del día 13 de octubre de 1999 hasta las 14:00 horas de Madrid del día 21 de octubre de 1999. Transcurrido dicho plazo, los Mandatos adquirirán carácter irrevocable y serán ejecutados por la entidad ante la que se hayan formulado.
- (5) El número de acciones en que se convertirá la petición de compra basada en la ejecución de un Mandato de Compra no revocado será el cociente resultante de dividir la cantidad señalada en dicho Mandato por el Precio Máximo a que se

refieren los Apartados II.5.4 anterior y II.10.2.1.3 subsiguiente, redondeado por defecto.

- (6) Las Entidades Aseguradoras deberán rechazar aquellos Mandatos de Compra que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para los mismos se exigen en el presente Folleto Informativo. Cada una de las Entidades Aseguradoras del Tramo Minorista deberá remitir por fax diariamente a la Entidad Agente los Mandatos de Compra, así como las revocaciones formuladas ante ella y sus Entidades Colocadoras Asociadas durante el período de formulación de Mandatos.
- (7) Antes de las 20:00 horas de Madrid del 15 de octubre de 1999, cada Entidad Aseguradora deberá enviar a la Entidad Agente, por duplicado, una cinta magnética que contenga los Mandatos de Compra Preferentes no revocados a dicha fecha recibidos por ella o sus Entidades Colocadoras Asociadas durante el Período de Formulación de Mandatos Preferentes.

Asimismo, antes de las 20:00 horas de Madrid del 19 de octubre de 1999, cada Entidad Aseguradora deberá enviar a la Entidad Agente, por duplicado, una cinta magnética que contenga los Mandatos de Compra no Preferentes no revocados a dicha fecha recibidos por ella o sus Entidades Colocadoras Asociadas durante el Período de Formulación de Mandatos no Preferentes.

Con carácter previo al envío de las cintas magnéticas, las Entidades Aseguradoras deberán haber remitido por fax el resumen del contenido de dichas cintas, en las condiciones establecidas en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación.

- (8) Antes de las 20:00 horas de Madrid del día 21 de octubre de 1999, cada Entidad Aseguradora deberá enviar a la Entidad Agente, por duplicado, una cinta magnética que contenga las revocaciones de Mandatos de Compra Preferentes y no Preferentes recibidas por ella o sus Entidades Colocadoras Asociadas.

Con carácter previo al envío de las cintas magnéticas, cada Entidad Aseguradora deberá haber remitido por fax el resumen del contenido de dichas cintas, en las condiciones establecidas en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación.

- (9) Las entidades receptoras de los Mandatos de Compra podrán exigir a los Peticionarios provisión de fondos para asegurar el pago del precio de las acciones de Inmobiliaria Colonial. Las entidades receptoras de los Mandatos de Compra deberán devolver a tales Peticionarios la provisión de fondos correspondiente, libre de cualquier gasto o comisión, más el interés legal correspondiente, con fecha valor nunca posterior al día hábil siguiente, de producirse cualquiera de las siguientes circunstancias:

- (a) revocación del Mandato de Compra por parte del Peticionario;
- (b) desistimiento por "la Caixa" de continuar la realización de la Oferta Pública, en los términos previstos en el presente Folleto;
- (c) revocación automática de la Oferta Pública; o
- (d) adjudicación al Peticionario de un número de acciones de Inmobiliaria Colonial inferior al solicitado en caso de prorrateo. La devolución de la provisión se realizará en tal caso respecto de las acciones no adjudicadas por razón del prorrateo.

Si por causas imputables a las Entidades Aseguradoras o Colocadoras Asociadas se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, dichas Entidades Aseguradoras o Colocadoras Asociadas deberán abonar intereses de demora al tipo de interés legal del dinero vigente, que se devengará desde la fecha límite en que hubiera debido efectuarse la devolución y hasta el día de su abono al Peticionario.

- (10) Los Peticionarios que formulen Mandatos de Compra durante los días 13 a 15 de octubre de 1999, ambos inclusive, obtendrán una prioridad en el prorrateo respecto de los Peticionarios que formulen Mandatos de Compra en el período de formulación de Mandatos de Compra no Preferentes (días 16, 18 y 19 de octubre de 1999), así como Solicitudes de Compra en el período de Oferta Pública (días 20 a 22 de octubre de 1999), de acuerdo con las condiciones establecidas en el Apartado II.12.4 subsiguiente. También obtendrán prioridad la totalidad de los Mandatos de Compra sobre las Solicitudes de Compra.

Se hace constar expresamente que algunas de las Solicitudes de Compra pueden quedar completamente desatendidas como consecuencia de la prioridad que se concede en el prorrateo previsto en el Apartado II.12.4 subsiguiente a las peticiones que tengan su origen en Mandatos de Compra no revocados.

- (11) Las Entidades Aseguradoras y Colocadoras serán exclusivamente responsables frente a los inversores por los daños y perjuicios que pudieran derivarse de la anulación de cualesquiera peticiones de compra o de la privación de cualesquiera ventajas de la Oferta como consecuencia de errores, defectos, retrasos u omisiones que les sean, respectivamente, imputables en la tramitación de las peticiones de compra (p.e., no utilización del impreso de Mandato o Solicitud de Compra destinada a cada Tramo, omisión de datos del peticionario, ausencia de firma, etc.).
- (12) Adicionalmente los Mandatos de Compra podrán ser cursados por vía telemática (Internet o quioscos multimedia, entendiéndose por éstos últimos las terminales de autoservicio capaces de realizar operaciones basadas en tecnología multimedia apta en carácter, imagen y sonido para la prestación de servicios, tanto de tipo

financiero como no financiero, y equipadas con dispositivos de seguridad que garanticen tanto la autenticación del cliente, la integridad del mensaje y la confidencialidad del mismo) a través de aquellas Entidades Aseguradoras y Colocadoras Asociadas que estén dispuestas a aceptar órdenes cursadas por esta vía y reúnan los medios suficientes para garantizar la seguridad y confidencialidad de las correspondientes transacciones. Las reglas aplicables a los Mandatos de Compra cursados por vía telemática serán las siguientes:

- (a) Acceso y contratación: el Peticionario deberá ser cliente de cualquiera de las Entidades Aseguradoras o Colocadoras Asociadas que ofrezcan esta vía de contratación y deberá disponer de una tarjeta de claves (TIP) que obtendrá previa firma de un contrato relativo a su uso con la correspondiente Entidad. Aquellas Entidades Aseguradoras o Colocadoras Asociadas que no utilicen tarjetas de clave TIP, sino otro sistema de seguridad y control, podrán ofrecer a sus clientes la contratación de acciones de Inmobiliaria Colonial a través de su aplicación telemática siempre que tales clientes se registren y se den de alta siguiendo el procedimiento que la Entidad tenga expresamente estipulado. Las Entidades Aseguradoras y Colocadoras Asociadas que no utilicen tarjetas TIP deberán garantizar que su aplicación telemática cumple con los requisitos de autenticidad, integridad y confidencialidad a que se hace referencia más adelante. En aquellos supuestos en que dos (2) o más personas tengan intención de contratar acciones de Inmobiliaria Colonial en régimen de cotitularidad, deberán cumplir, individualmente, lo previsto anteriormente. Por consiguiente, todos y cada uno de los Peticionarios deberán estar dados de alta individualmente en la aplicación telemática de la Entidad Aseguradora o Colocadora Asociada a través de la que se desee cursar el correspondiente Mandato de Compra en régimen de cotitularidad. El Peticionario se identificará mediante la presentación de un certificado digital, un activador electrónico (tarjeta de crédito o débito) u otro código identificador entregado por la Entidad Aseguradora o Colocadora Asociada en el momento de la firma del contrato relativo a su uso, así como una clave secreta o firma electrónica que autentificará al peticionario como legítimo propietario del identificador. Adicionalmente, para proceder a la ejecución de los Mandatos de Compra se solicitarán al Peticionario dígitos aleatorios de la tarjeta de claves TIP y se garantizará la integridad y confidencialidad de la información encriptando el mensaje de los datos de la transacción a través del certificado digital. Tratándose de clientes de Entidades Aseguradoras o Colocadoras Asociadas que no utilicen la tarjeta de claves TIP, la autenticación deberá realizarse a través de las claves y códigos secretos que la entidad hubiera asignado al cliente. Una vez autenticada su identidad, el cliente podrá cursar órdenes de compra de acciones de Inmobiliaria Colonial. El Peticionario, antes de proceder a la contratación de acciones de Inmobiliaria Colonial, podrá acceder a información relativa a la Oferta y, en particular, al presente Folleto registrado en la CNMV, en formato digital. Supuesto que el Peticionario decida acceder a la página de contratación de acciones de Inmobiliaria Colonial, la entidad deberá

asegurarse de que, con carácter previo, el Peticionario haya cumplimentado un campo que garantice que éste ha tenido acceso al tríptico informativo a que se refiere el presente Capítulo. Posteriormente, el Peticionario accederá a la página de contratación de acciones de Inmobiliaria Colonial, en la que introducirá su Mandato de Compra cuyo importe en pesetas no podrá ser inferior ni superior a los límites mínimo y máximo fijados en este Capítulo. El Peticionario tendrá también la opción de revocar los Mandatos de Compra que hubiera formulado, debiendo ser dicha revocación total y no parcial. Por último, el Peticionario deberá introducir el número de cuenta de valores y de efectivo donde desea que se anote la adquisición de acciones de Inmobiliaria Colonial. Si tuviera más de una cuenta abierta en la Entidad Aseguradora o Colocadora Asociada, deberá elegir una de ellas. Si el Peticionario no tuviera contratada dicha cuenta en la Entidad Aseguradora o Colocadora Asociada, deberá proceder a contratarla en los términos establecidos por dicha entidad.

- (b) Autenticidad: las Entidades Aseguradoras y Colocadoras Asociadas deberán establecer los medios necesarios para dejar constancia de la fecha y hora en que se cursen los correspondientes Mandatos de Compra por parte de los Peticionarios.
- (c) Archivo de Mandatos: las Entidades Aseguradoras y Colocadoras Asociadas a través de las que se cursen Mandatos de Compra por vía telemática deberán mantener un archivo de justificantes de los Mandatos de Compra recibidos, que estará formado por el registro magnético correspondiente.
- (d) Confidencialidad: las Entidades Aseguradoras y Colocadoras Asociadas deberán establecer los medios necesarios para asegurar que ningún usuario no autorizado tendrá acceso a los Mandatos y Solicitudes de Compra cursados por los Peticionarios.
- (e) Integridad: las Entidades Aseguradoras y Colocadoras Asociadas deberán establecer los medios necesarios para impedir la pérdida o manipulación de los Mandatos y Solicitudes de Compra cursados por los Peticionarios.

Las Entidades Aseguradoras y Colocadoras Asociadas que acepten Mandatos y Solicitudes de Compra por esta vía deberán confirmar por escrito, que será entregado a la CNMV antes del registro del Folleto para esta Oferta Pública, tanto su suficiencia de medios para garantizar la seguridad y confidencialidad de las transacciones por vía telemática, como su compromiso de indemnizar a los Peticionarios por cualquier otro daño o perjuicio que éstos pudieran sufrir como consecuencia del incumplimiento de las condiciones previstas anteriormente.

II.10.2.1.3 Fijación del Precio Máximo Minorista

Como se ha señalado en el Apartado II.5.4 anterior, el Precio Máximo Minorista será fijado en euros (consignando su equivalente en pesetas) por "la Caixa" el día 19 de octubre de 1999, una vez finalizado el Período de Formulación de Mandatos y de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, y será comunicado a la CNMV el día hábil siguiente y publicado en, al menos, un (1) diario de difusión nacional no más tarde del segundo día hábil posterior a dicha fecha.

La fijación del Precio Máximo Minorista tiene por finalidad permitir que los inversores puedan conocer el importe que, como máximo, pagarán por cada acción de Inmobiliaria Colonial que les sea adjudicada. Asimismo, dicho Precio Máximo Minorista será el tenido en cuenta a efectos del prorrateo en el Tramo Minorista. El Precio Máximo Minorista podrá ser superior al precio máximo establecido en la Banda de Precios no Vinculante.

II.10.2.1.4 Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación

Está previsto que el día 19 de octubre de 1999, una vez fijado el Precio Máximo Minorista, las entidades firmantes del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación firmen el Contrato de Aseguramiento y Colocación, con lo que quedarán integradas en el Sindicato Asegurador en calidad de Entidades Aseguradoras. La firma de dicho Contrato, así como las variaciones que, en su caso, se produzcan en la identidad de las entidades firmantes del mismo respecto de las entidades que firmaron el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación, serán objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el Apartado II.10.3 subsiguiente.

En principio, el Sindicato Asegurador estará compuesto por todas las entidades que hayan firmado el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación. No obstante, en el supuesto de que alguna de dichas entidades no llegara a firmar el Contrato de Aseguramiento y Colocación, dicha entidad perdería su condición de Entidad Aseguradora, y permanecería como Entidad Colocadora, devengándose a su favor exclusivamente la comisión de colocación, en los términos previstos en el Apartado II.12.3 subsiguiente.

II.10.2.1.5 Período de Oferta Pública Minorista

(1) Duración

El Período de Oferta Pública Minorista comenzará a las 9:00 horas de Madrid del día 20 de octubre de 1999 y finalizará a las 14:00 horas de Madrid del día 22 de octubre de 1999.

(2) Posibilidad de revocación de Mandatos de Compra

Las personas que hayan otorgado Mandatos de Compra podrán revocar dichos Mandatos desde las 9:00 horas de Madrid del día 13 de octubre de 1999 hasta las 14:00 horas de Madrid del día 21 de octubre de 1999 ante la entidad en la que se hubieran otorgado, mediante el impreso que ésta deberá facilitarles al efecto.

La revocación de Mandatos de Compra sólo podrá referirse al importe total del Mandato, no admitiéndose revocaciones parciales, sin perjuicio de que puedan realizarse nuevos Mandatos de Compra o Solicitudes de Compra. En caso de haberse formulado una pluralidad de Mandatos de Compra, deberá indicarse con claridad a qué Mandato se refiere la revocación.

Una vez transcurrido el plazo mencionado, los Mandatos de Compra (sin perjuicio de la aplicación de las reglas de prorrateo establecidas en el Apartado II.12.4 subsiguiente) se convertirán en Solicitudes de Compra firmes e irrevocables, entendiéndose que el otorgante del Mandato acepta como precio por acción el Precio Minorista de la Oferta que se fije de conformidad con lo dispuesto en el Apartado II.10.2.1.3 anterior.

Cada una de las Entidades Aseguradoras deberá remitir por fax diariamente a la Entidad Agente las revocaciones de Mandatos de Compra Preferentes y no Preferentes recibidos por dicha Entidad y sus Entidades Colocadoras Asociadas durante el período de revocación de Mandatos.

Antes de las 20:00 horas de Madrid del día 21 de octubre de 1999, cada Entidad Aseguradora deberá enviar a la Entidad Agente, por duplicado, una cinta magnética que contenga las revocaciones de los Mandatos de Compra presentados ante ella o sus Entidades Colocadoras Asociadas.

Con carácter previo al envío de la cinta magnética, las Entidades Aseguradoras deberán haber remitido por fax el resumen del contenido de dicha cinta, en las condiciones establecidas en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación.

(3) Formulación de Solicitudes de Compra durante el Período de Oferta Pública

Los inversores a quienes se dirige la Oferta en el Tramo Minorista, con independencia de que hubieran otorgado o no Mandatos de Compra durante el Período de Formulación de los mismos, podrán formular Solicitudes de Compra durante el Período de Oferta Pública.

Las Solicitudes de Compra se ajustarán a las mismas reglas descritas en el Apartado II.10.2.1.2 anterior para los Mandatos de Compra, con las siguientes especialidades:

- (a) Cualquier Solicitud de Compra formulada durante el Período de Oferta Pública se considerará hecha en firme y será irrevocable, entendiéndose que el Peticionario acepta como precio por acción el Precio Minorista de la Oferta que se fije de conformidad con lo dispuesto en el Apartado II.10.2.1.3 anterior.

Cada una de las Entidades Aseguradoras del Tramo Minorista deberá remitir por fax diariamente a la Entidad Agente las Solicitudes de Compra válidas que haya recibido dicha Entidad y sus Entidades Colocadoras Asociadas durante el Período de Oferta Pública.

- (b) Expresamente se hace constar que las Solicitudes de Compra que se formulen directamente en el Período de Oferta Pública pueden quedar completamente desatendidas como consecuencia de la prioridad que se concede en el prorrateo a las peticiones que tengan su origen en Mandatos de Compra no revocados, de acuerdo con las reglas previstas en el Apartado II.12.4 subsiguiente.
- (c) Antes de las 20:00 horas de Madrid del día 22 de octubre de 1999, cada Entidad Aseguradora deberá enviar a la Entidad Agente, por duplicado, una cinta magnética que contenga las Solicitudes de Compra recibidas por ella o sus Entidades Colocadoras Asociadas.

Con carácter previo al envío de la cinta magnética, las Entidades Aseguradoras deberán haber remitido por fax el resumen del contenido de dicha cinta, en las condiciones establecidas en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación.

- (4) Reglas de control del límite máximo de inversión de los Mandatos y Solicitudes de Compra
 - (a) El importe mínimo por el que podrán formularse Mandatos y Solicitudes de Compra en el Tramo Minorista será de doscientas mil (200.000) pesetas (1.202,02 euros). El importe máximo será de diez millones (10.000.000) de pesetas (60.101,21 euros), ya se trate de Mandatos de Compra no revocados, Solicitudes de Compra o la suma de ambos. En consecuencia, no se tomarán en consideración las peticiones de compra formuladas por un mismo Peticionario, ya sea individualmente o en cotitularidad, que excedan en conjunto del límite establecido de diez millones (10.000.000) de pesetas (60.101,21 euros), en la parte que excedan conjuntamente de dicho límite. Los controles de máximos que se describen en este Apartado se realizarán utilizando el NIF o número de pasaporte de los Peticionarios.
 - (b) Los Mandatos y Solicitudes de Compra formulados en nombre de varias personas se entenderán hechos mancomunadamente por la cantidad reflejada en el Mandato o Solicitud.

Ningún Peticionario podrá realizar más de dos (2) Mandatos o Solicitudes de Compra de forma conjunta. Si una misma persona hubiera formulado más de dos (2) Mandatos o Solicitudes con diferentes co-Peticionarios se anularán a todos los efectos, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

A los efectos del cómputo del límite máximo por Peticionario, cuando coincidan todos y cada uno de los Peticionarios en varias peticiones de compra (ya sean Mandatos o Solicitudes) dichas peticiones se agregarán formando una única petición de compra.

- (c) Si algún Peticionario excediera el límite de inversión de diez millones (10.000.000) de pesetas (60.101,21 euros), se estará a las siguientes reglas:
- (i) Se dará preferencia a los Mandatos de Compra Preferentes no revocados sobre el resto de Mandatos no Preferentes no revocados y a todos éstos sobre las Solicitudes de Compra, de forma que se eliminará en primer lugar el importe que corresponda a las Solicitudes de Compra, en segundo término los importes correspondientes a los Mandatos de Compra no Preferentes y en última instancia los Mandatos de Compra Preferentes para que, en conjunto, la petición no exceda el límite de inversión indicado. Por tanto, si un mismo Peticionario presentara uno o varios Mandatos de Compra durante el período de preferencia que en conjunto superasen el límite establecido y presentara, además, Mandatos de Compra no Preferentes y Solicitudes de Compra, tanto los Mandatos de Compra no Preferentes como las Solicitudes de Compra quedarían eliminados. Del mismo modo, si los Mandatos formulados durante el período de formulación de Mandatos (con independencia de que se trate de Mandatos formulados dentro del período de preferencia o fuera de éste) superasen el límite establecido, las Solicitudes de Compra que hubieran sido formuladas serán desatendidas.
 - (ii) En el supuesto que hubiera que reducir peticiones del mismo tipo (ya sean Mandatos o Solicitudes), se procederá a reducir proporcionalmente el exceso entre los Mandatos o Solicitudes afectados.
 - (iii) A efectos de reducir el importe de las peticiones de igual tipo (Mandatos o Solicitudes de Compra), si un mismo co-Peticionario efectuara diferentes peticiones de igual tipo con base en distintas fórmulas de cotitularidad, se procederá de la siguiente forma:
 - (1) Las peticiones donde aparezca más de un (1) titular se dividirán en tantas peticiones como titulares aparezcan, asignándose a cada titular el importe total de las acciones reflejadas en la petición original.

- (2) Se agruparán todas las peticiones obtenidas de la forma descrita en el párrafo (1) anterior en las que coincida el mismo titular.
- (3) Si conjuntamente consideradas las peticiones del mismo tipo que presente un mismo titular, de la forma establecida en los párrafos (1) y (2) anteriores, se produjese un exceso sobre el límite de inversión, se procederá a distribuir dicho exceso de acuerdo con las reglas establecidas en los párrafos (i) y (ii) anteriores, esto es, eliminando en primer lugar los importes que correspondan a las Solicitudes de Compra, en segundo lugar los importes que correspondan a los Mandatos de Compra no Preferentes y, en última instancia, a los Mandatos de Compra Preferentes, teniendo en cuenta que si una solicitud se viera afectada por más de una (1) operación de redistribución de excesos sobre límites, se aplicará aquella cuya reducción sea por un importe mayor.
- (4) En todo caso, si una misma persona hubiera formulado más de dos (2) peticiones de compra con diferentes co-Peticionarios, se anularán a todos los efectos todas las peticiones que haya presentado de forma conjunta, salvo lo dispuesto en el Apartado II.10.2.1.5(4)(b) *in fine*.

Ejemplo a efectos del cómputo del límite máximo (fijado a efectos del ejemplo en 10 millones de pesetas y asumiendo que no existe distinción entre Mandatos de Compra Preferentes, Mandatos de Compra no Preferentes y Solicitudes de Compra)

Entidad Colocadora	Carácter	Peticionario	Importe
Banco A	Mandato Individual	Sr. nº 1	10 millones
Banco B	Mandato Cotitularidad	Sr. nº 1 y 2	8 millones
Banco C	Mandato Cotitularidad	Sr. nº 2 y 3	5 millones
Banco D	Solicitud Cotitularidad	Sr. nº 1 y 4	10 millones

A efectos de computabilidad de límite de inversión se considerará que:

- (1) El Sr. nº 1 solicita 18 millones en Mandatos de Compra (10+8) y 28 millones en total (10+8+10)
- (2) El Sr. nº 2 solicita 13 millones en Mandatos de Compra (8+5)
- (3) El Sr. nº 3 solicita 5 millones en un Mandato de Compra
- (4) El Sr. nº 4 solicita 10 millones en una Solicitud de Compra

Por tanto, los Peticionarios que superarían el límite máximo de inversión serían:

- (a) El Sr. nº 1 con un exceso de 18 millones (28-10) y considerando que ha realizado Mandatos que exceden de 10 millones, se eliminaría la petición realizada en el Período de Oferta Pública y por tanto la del Sr. nº 4. En consecuencia, el exceso de los Mandatos sería de 8 millones (18-10).
- (b) El Sr. nº 2 supera el límite máximo en 3 millones (13-10)

Dichos excesos deben distribuirse entre las peticiones afectadas, para lo cual se efectuará la siguiente operación (M=millones de pesetas):

Banco A

$$\text{Sr. n}^\circ 1 = > \frac{8\text{M (exceso)} \times 10\text{M (importe solicitado)}}{18} = 4,44\text{M}$$

Banco B

$$\text{Sr. n}^\circ 1 = > \frac{8\text{M} \times 8\text{M}}{18} = 3,56\text{M}$$

$$\text{Sr. n}^\circ 2 = > \frac{3\text{M} \times 8\text{M}}{13} = 1,85\text{M}$$

Banco C

$$\text{Sr. n}^\circ 2 = > \frac{3\text{M} \times 5\text{M}}{13} = 1,15\text{M}$$

Banco D

Se elimina la Solicitud al haber excedido el Sr. 1 con sus Mandatos de Compra el límite de inversión.

Dado que la Solicitud cursada por el Banco B está afectada por dos operaciones distintas de eliminación de excesos, se aplicará la mayor, y por tanto, los correspondientes excesos se eliminarán deduciendo:

- (1) de la petición del Banco A: 4,44 millones.
- (2) de la petición del Banco B: 3,56 millones.
- (3) de la petición del Banco C: 1,15 millones.

La petición del Banco D se elimina en su totalidad por verse afectada por las peticiones de los Bancos A y B.

Las peticiones quedarían de la siguiente forma:

<u>Entidad Colocadora</u>	<u>Carácter</u>	<u>Peticionario</u>	<u>Importe</u>
Banco A	Mandato Individual	Sr. n° 1	5,56 millones
Banco B	Mandato Cotitularidad	Sr. n° 1 y 2	4,44 millones
Banco C	Mandato Cotitularidad	Sr. n° 2 y 3	3,85 millones
Banco D	Solicitud Cotitularidad	Sr. n° 1 y 4	0

En el supuesto de que el Sr. n° 2 hubiera realizado una petición adicional bajo distintas formas de cotitularidad, se hubieran anulado todas sus peticiones realizadas de forma conjunta.

II.10.2.1.6 Fijación del Precio Minorista de la Oferta

Como se ha señalado en el Apartado II.5.4 anterior, el día 25 de octubre de 1999, "la Caixa", de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, fijará el Precio Institucional de la Oferta en función de las condiciones de mercado y de la demanda de acciones registrada en los Períodos de Oferta Pública y Prospección de la Demanda. El Precio Minorista de la Oferta será el menor de los siguientes precios: (i) el Precio Máximo Minorista y (ii) el Precio Institucional de la Oferta.

Una vez fijados el Precio Minorista de la Oferta y el Precio Institucional de la Oferta, "la Caixa", previa consulta no vinculante con las Entidades Coordinadoras Globales, procederá a la asignación definitiva de acciones a cada uno de los Tramos de la Oferta, en los términos establecidos en el Apartado II.10.1.3 anterior.

Tanto la fijación los Precios de la Oferta, como la asignación definitiva de acciones a cada uno de los Tramos serán objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el Apartado II.10.3 subsiguiente.

II.10.2.1.7 Compromiso de aseguramiento

En el supuesto que los Mandatos o Solicitudes de Compra presentados por una Entidad Aseguradora no alcanzaran el número de acciones aseguradas por ésta, dicha Entidad Aseguradora presentará una petición de compra en nombre propio o en nombre de una sociedad controlada por ella por el número de acciones no colocadas a terceros, al Precio de Aseguramiento a que se refiere el Apartado II.12.3 subsiguiente, que coincide con el Precio Minorista o Institucional de la Oferta, según corresponda, a efectos de su inclusión por la Entidad Agente en las operaciones de adjudicación.

A las peticiones de compra presentadas por las Entidades Aseguradoras no les será de aplicación lo relativo a límites cuantitativos, y sólo adquirirán efectividad en el caso de que la demanda en el Tramo Minorista sea insuficiente para cubrir la cantidad asignada al mismo una vez deducidas, en su caso, las acciones que se le puedan restar como consecuencia de las redistribuciones entre tramos previstas en este Folleto Informativo.

A los efectos anteriores, las Entidades Aseguradoras que no hubieran cubierto su compromiso de aseguramiento presentarán a la Entidad Agente, antes de las 20:00 horas de Madrid del día 22 de octubre de 1999, de forma separada a la cinta que contenga las Solicitudes de Compra recibidas por dicha Entidad y sus Entidades Colocadoras Asociadas, una cinta que contenga la petición correspondiente a las acciones no colocadas a terceros, bien a su nombre o al de una sociedad bajo su control. A falta de dicho envío, la Entidad Agente entenderá que la petición queda presentada en nombre de la propia Entidad Aseguradora por la totalidad de las acciones no cubiertas por las peticiones de terceros.

II.10.2.1.8 Pago por los inversores

El pago por los inversores de las acciones finalmente adjudicadas en el Tramo Minorista se realizará no antes del 26 de octubre ni más tarde del tercer día hábil siguiente a la Fecha de Operación, es decir, el día 29 de octubre de 1999, sin perjuicio de las provisiones de fondos que pudieran ser exigidas a los Peticionarios.

II.10.2.2 TRAMO INSTITUCIONAL ESPAÑOL

II.10.2.2.1 Fases del procedimiento de colocación

El procedimiento de colocación en este Tramo estará integrado por las siguientes fases, que se describen con más detalle a continuación:

- (1) Firma del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación (día 6 de octubre de 1999).
- (2) Registro del Folleto Informativo en la CNMV (día 8 de octubre de 1999).
- (3) Período de Prospección de la Demanda (*book-building*), en el que se formularán propuestas de compra por los inversores (días 13 a 22 de octubre de 1999).
- (4) Fijación del Precio Institucional de la Oferta y selección de las propuestas de compra (día 25 de octubre de 1999).
- (5) Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional Español (día 25 de octubre de 1999).
- (6) Asignación definitiva de acciones al Tramo Institucional Español (día 25 de octubre de 1999).
- (7) Confirmación de las propuestas de compra seleccionadas y adjudicación (día 26 de octubre de 1999).
- (8) Fecha de la Operación (día 26 de octubre de 1999).
- (9) Admisión a cotización (día 27 de octubre de 1999).
- (10) Fecha de pago del precio de las acciones (no más tarde del día 29 de octubre de 1999).
- (11) Liquidación de la Oferta (día 29 de octubre de 1999).

II.10.2.2.2 Período de Prospección de la Demanda

El Período de Prospección de la Demanda, durante el cual se formularán las propuestas de compra de los inversores, comenzará a las 9:00 horas de Madrid del día 13 de octubre de 1999 y finalizará a las 14:00 horas de Madrid del día 22 de octubre de 1999.

Durante este período, las Entidades Aseguradoras del Tramo Institucional Español desarrollarán actividades de difusión y promoción de la Oferta, de acuerdo con los términos del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación de dicho

Tramo, con el fin de obtener de los potenciales inversores propuestas de compra sobre el número de acciones y el precio al que estarían dispuestos a adquirirlas.

La formulación, recepción y tramitación de las propuestas de compra se ajustarán a las siguientes reglas:

- (1) Las propuestas de compra se formularán exclusivamente ante cualquiera de las Entidades Aseguradoras que se relacionan en el Apartado II.12.1 subsiguiente.
- (2) Las propuestas de compra incluirán una indicación del número de acciones de Inmobiliaria Colonial y el precio al que cada inversor podría estar dispuesto a adquirirlas, con el objetivo de lograr, de acuerdo con la práctica internacional, una mejor estimación de las características de la demanda.
- (3) Las propuestas de compra constituirán únicamente una indicación del interés de los potenciales inversores por los valores que se ofrecen, sin que su formulación tenga carácter vinculante ni para quienes las realicen ni para "la Caixa".
- (4) Las Entidades Aseguradoras no podrán admitir propuestas de compra por un importe inferior a diez millones (10.000.000) de pesetas (60.101,21 euros). En el caso de las entidades habilitadas para la gestión de carteras de valores de terceros, dicho límite se referirá al global de las peticiones formuladas por la entidad gestora.

Dichas entidades gestoras, previamente a la realización de propuestas de compra por cuenta de sus clientes, deberán tener firmado con los mismos el oportuno contrato de gestión de cartera de valores, que deberá incluir entre los servicios considerados la gestión de títulos de renta variable. Las entidades gestoras de carteras que resulten adjudicatarias de acciones en la presente Oferta deberán a su vez adjudicar a cada uno de los clientes por cuya cuenta hubieran adquirido las acciones un mínimo de setenta (70) acciones, siempre que la entidad gestora tenga asignado un volumen de acciones suficiente para permitir dicha adjudicación mínima.

Las Entidades Gestoras de cartera de valores, las Entidades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y las de Fondos de Pensiones deberán quedar debidamente identificadas en las propuestas de compra que formulen por cuenta de dichos clientes y Entidades.

- (5) Las Entidades Aseguradoras deberán rechazar todas aquellas propuestas de compra que no se ajusten a los requisitos que para las mismas establezca la legislación vigente.
- (6) Cada una de las Entidades Aseguradoras del Tramo Institucional Español deberá remitir diariamente antes de las 17:00 horas de Madrid a AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. y a InverCaixa Valores, S.V.B., S.A., en su

condición de Entidades encargadas de la llevanza del Libro de Propuestas del Tramo Institucional Español, las Propuestas de Compra válidas que le hayan sido formuladas, facilitando a dichas Entidades los documentos relativos a las Propuestas de Compra que puedan serle solicitados. AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A., a su vez, informarán sobre dichas propuestas de compra a "la Caixa".

En la remisión diaria de información, las Entidades Aseguradoras deberán indicar el importe total solicitado por una misma Entidad Gestora por cuenta de sus clientes o de las Instituciones o Fondos que gestionen.

- (7) Las Entidades Aseguradoras podrán exigir de sus Peticionarios una provisión de fondos para asegurar el pago del precio de las acciones. Las Entidades Aseguradoras deberán devolver a tales Peticionarios la provisión de fondos correspondiente, libre de cualquier gasto o comisión, con fecha valor nunca posterior al día hábil siguiente, de producirse cualquiera de las siguientes circunstancias:
- (a) Falta de selección o de confirmación de la propuesta de compra realizada por el Peticionario. En caso de selección o confirmación parcial de la propuesta de compra, la devolución de la provisión sólo afectará a la parte de dicha propuesta que no haya sido seleccionada o confirmada;
 - (b) Desistimiento de la Oferta Pública por parte de "la Caixa", en los términos del presente Folleto; o
 - (c) Revocación automática de la Oferta Pública.

Si por causas imputables a las Entidades Aseguradoras se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos, dichas Entidades Aseguradoras deberán abonar intereses de demora al tipo del interés legal del dinero vigente en España, que se devengarán desde la fecha en que la devolución debiera haberse efectuado hasta la fecha de su efectivo abono al Peticionario.

II.10.2.2.3 Fijación del Precio Institucional de la Oferta y asignación de acciones a cada Tramo

Como se ha señalado en el Apartado II.5.4 anterior, el 25 de octubre de 1999, "la Caixa", de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, fijará en euros (consignando su equivalente en pesetas) el Precio Institucional de la Oferta en función de las condiciones de mercado y de la demanda de acciones registrada en los Períodos de Oferta Pública y de Prospección de la Demanda. El Precio Institucional de la Oferta podrá ser superior al Precio Máximo Minorista, en cuyo caso habrá dos (2) precios para las acciones objeto de la Oferta Pública en función de los Tramos definidos: el Precio Minorista de la Oferta y el Precio Institucional de la Oferta. El Precio Institucional de la

Oferta será igual para los dos (2) Tramos Institucionales y no podrá ser inferior al Precio Minorista de la Oferta.

Una vez fijados el Precio Minorista de la Oferta y el Precio Institucional de la Oferta, "la Caixa", previa consulta no vinculante con las Entidades Coordinadoras Globales, procederá a la asignación definitiva de acciones a cada uno de los Tramos de la Oferta, en los términos establecidos en el Apartado II.10.1.3 anterior.

Tanto la fijación de los Precios de la Oferta como la asignación definitiva de acciones a cada uno de los Tramos serán objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el Apartado II.10.3 subsiguiente.

II.10.2.2.4 Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación

Está previsto que el día 25 de octubre de 1999, una vez determinados los Precios de la Oferta, las entidades que hayan suscrito el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Institucional de la Oferta firmen el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional de la Oferta, con lo que quedarán integradas en el Sindicato Asegurador en calidad de Entidades Aseguradoras. La firma de dicho Contrato, así como las variaciones que, en su caso, se produzcan en la identidad de las entidades firmantes del mismo respecto de las entidades que firmaron el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación, serán objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el Apartado II.10.3 subsiguiente.

En principio, el Sindicato Asegurador estará compuesto por todas las entidades que hayan firmado el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación. No obstante, en el supuesto de que alguna de dichas entidades no llegara a firmar el Contrato de Aseguramiento y Colocación, dicha entidad perderá su condición de Entidad Aseguradora y no tendrá derecho a percibir las comisiones que se describen en el Apartado II.12.3 subsiguiente del Folleto. Dicha entidad, además, deberá facilitar inmediatamente a AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. y a InverCaixa Valores, S.V.B., S.A., como Entidades encargadas de la llevanza del Libro de Propuestas de Compra del Tramo Institucional Español, toda la información que permita la completa identificación de las propuestas de compra que le hubieran sido formuladas. Las comisiones de dirección y aseguramiento que hubieran correspondido a la Entidad Aseguradora afectada corresponderán a aquellas otras Entidades Aseguradoras que libremente acuerden con "la Caixa" asumir el compromiso de aseguramiento que se hubiera previsto para la Entidad Aseguradora que se retira. Por otra parte, la comisión de colocación correspondiente a las Propuestas de Compra seleccionadas y confirmadas correspondientes a la Entidad Aseguradora no firmante del Contrato de Aseguramiento y Colocación se utilizará para la cobertura de las pérdidas y gastos que eventualmente pudieren resultar de la aplicación de las prácticas de estabilización.

II.10.2.2.5 Selección de propuestas de compra

"la Caixa", previa consulta no vinculante con AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A. (entidades encargadas de la llevanza del Libro de Propuestas del Tramo Institucional Español), procederá a evaluar las propuestas de compra recibidas, aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, y teniendo en cuenta la forma y el plazo en que se hubieran formulado valorándose que las propuestas de compra sean formuladas por escrito firmado en el que se indique el precio de compra propuesto, y pudiendo admitir total o parcialmente o rechazar cualquiera de dichas propuestas, a su sola discreción y sin necesidad de motivación alguna, si bien velando que no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas de compra del mismo rango. "la Caixa" será la única responsable de la selección de propuestas de compra.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, "la Caixa" dará prioridad a las propuestas de compra de los inversores ajenos a las Entidades Aseguradoras de los Tramos Institucionales. En consecuencia, "la Caixa" sólo podrá seleccionar propuestas realizadas por cuenta propia por Entidades Aseguradoras de los Tramos Institucionales en el supuesto de que, una vez llevada a cabo, con arreglo a lo previsto en el párrafo anterior, la selección de propuestas realizadas por terceros que no sean las entidades que formen parte de los Sindicatos de Aseguramiento de los Tramos Institucionales, no se hubiera cubierto el importe de la Oferta en dichos Tramos.

El mismo principio se aplicará a las Propuestas de Compra por cuenta propia de la sociedad dominante de una Entidad Aseguradora de los Tramos Institucionales, de las sociedades dominadas por una Entidad Aseguradora de dichos Tramos y de las sociedades dominadas, directa o indirectamente, por la sociedad dominante de la Entidad Aseguradora respectiva. A estos efectos, los conceptos de sociedad dominante y sociedad dominada se entenderán de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Como excepción a lo establecido en el párrafo anterior, "la Caixa" podrá seleccionar Propuestas de instituciones de inversión colectiva, fondos de pensiones, sociedades gestoras de unas y otros, sociedades gestoras de carteras y compañías de seguros vinculadas a una Entidad Aseguradora de los Tramos Institucionales, en la medida en que tales Propuestas se realicen para dichas instituciones, fondos o carteras o para cubrir las reservas técnicas de las compañías de seguros.

A los efectos anteriormente expuestos, las Entidades Aseguradoras deberán identificar adecuadamente las Propuestas formuladas por ellas por cuenta propia o por cuenta de su sociedad dominante o de sus sociedades dominadas.

AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A. comunicarán a cada una de las Entidades Aseguradoras el Precio de la Oferta y la relación de propuestas de compra seleccionadas de entre las recibidas de cada Entidad Aseguradora, antes del inicio del plazo de confirmación de propuestas de compra.

II.10.2.2.6 Confirmación de propuestas de compra

La confirmación de las propuestas de compra seleccionadas se regirá por las siguientes reglas:

- (1) Plazo de confirmación: el plazo de confirmación de las propuestas de compra seleccionadas finalizará a las 9:30 horas de Madrid del día 26 de octubre de 1999.
- (2) Comunicación a los Peticionarios: durante el plazo de confirmación, cada una de las Entidades Aseguradoras informará a cada uno de los Peticionarios que hubiera formulado ante ella propuestas de compra seleccionadas de la selección de sus propuestas y del Precio Institucional de la Oferta, comunicándole que puede, si así lo desea, confirmar dicha propuesta de compra seleccionada hasta las 9:30 horas de Madrid de ese mismo día, y advirtiéndole en todo caso que, de no realizarse dicha confirmación, la propuesta de compra seleccionada quedará sin efecto.

En el supuesto de que alguna de las entidades que hubieran recibido propuestas de compra seleccionadas no hubiera firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación, la comunicación a que se refiere el párrafo anterior será realizada bien por AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. o bien por InverCaixa Valores, S.V.B., S.A. (en su calidad de entidades encargadas de la llevanza del Libro de Propuestas del Tramo Institucional Español), quienes informarán asimismo a los Peticionarios de que podrán confirmar ante tal o tales Entidades sus propuestas de compra seleccionadas.

- (3) Entidades ante las que se confirmarán las propuestas de compra seleccionadas: las confirmaciones de las propuestas de compra seleccionadas se realizarán por los Peticionarios ante las Entidades Aseguradoras ante las que se hubieran formulado dichas propuestas de compra. Excepcionalmente, cuando la entidad ante la que hubieran formulado las citadas propuestas no adquiriera la condición de Entidad Aseguradora por no haber firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación, las confirmaciones se podrán realizar indistintamente ante AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A.
- (4) Carácter irrevocable: las propuestas de compra confirmadas se convertirán en órdenes de compra en firme y tendrán la condición de irrevocables, sin perjuicio de lo previsto en el Apartado II.11 subsiguiente.
- (5) Número máximo: ningún Peticionario, salvo autorización expresa de AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A., podrá confirmar propuestas de compra por un número de acciones superior a la cantidad seleccionada.

- (6) Nuevas peticiones: con carácter excepcional podrán admitirse peticiones de compra no seleccionadas inicialmente o nuevas peticiones, pero únicamente se les podrán adjudicar acciones si dichas peticiones fueran aceptadas por AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A. y siempre que las confirmaciones de propuestas de compra seleccionadas no cubrieran la totalidad de la Oferta.
- (7) Remisión de información: el día 26 de octubre de 1999, no más tarde de las 9:45 horas de Madrid, cada Entidad Aseguradora enviará a AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A. la relación de confirmaciones recibidas, indicando la identidad de cada Peticionario y el número de acciones solicitadas en firme por cada uno. AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A., a su vez, informarán sobre dichas propuestas de compra a "la Caixa".

Asimismo, las Entidades Aseguradoras enviarán a la Entidad Agente antes de las 15:00 del 26 de octubre de 1999 las correspondientes cintas magnéticas conteniendo las adjudicaciones definitivas, indicando la identidad de cada Peticionario y el número de acciones adjudicadas a cada uno de ellos. Dichas cintas deberán ajustarse a las especificaciones fijadas al efecto en el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional Español de la Oferta.

En el caso de que alguna Entidad Aseguradora no enviara la información a que se refieren los párrafos anteriores, se procederá a adjudicar a dicha Entidad Aseguradora las acciones correspondientes a las propuestas de compra seleccionadas presentadas por la misma.

II.10.2.2.7 Compromiso de aseguramiento

Finalizado el proceso de confirmación de propuestas de compra, y en el supuesto de que las propuestas confirmadas presentadas por una Entidad Aseguradora no alcanzaran el número de acciones aseguradas por ésta, dicha Entidad Aseguradora presentará una petición de compra, en nombre propio o en nombre de una sociedad controlada por ella, por el número de acciones no colocadas a terceros, al Precio de Aseguramiento referido en el Apartado II.12.3.1 posterior, que coincide con el Precio Institucional de la Oferta.

A las peticiones de compra presentadas por las Entidades Aseguradoras no les será de aplicación lo relativo a límites cuantitativos y sólo adquirirán efectividad en el caso de que la demanda en el Tramo Institucional Español sea insuficiente para cubrir la cantidad asignada al mismo una vez deducidas, en su caso, las acciones que se le puedan restar como consecuencia de las redistribuciones entre Tramos previstas en este Folleto Informativo.

A los efectos anteriores, las Entidades Aseguradoras que no hubieran cubierto su compromiso de aseguramiento presentarán a la Entidad Agente, antes de las 9:45

horas de Madrid del día 26 de octubre de 1999, al mismo tiempo que le envíen la relación final de confirmaciones, pero de forma separada, la petición correspondiente a las acciones no colocadas a terceros, bien a su nombre bien al de una sociedad bajo su control. A falta de dicha comunicación, la Entidad Agente podrá entender que la petición se presenta en nombre de la propia Entidad Aseguradora por la totalidad de las acciones no cubiertas por las peticiones de terceros.

II.10.2.2.8 Pago por los inversores

El pago por los inversores de las acciones finalmente adjudicadas se realizará no antes del 26 de octubre ni más tarde del tercer día hábil siguiente a la Fecha de Operación, es decir, el día 29 de octubre de 1999.

II.10.2.3 TRAMO INTERNACIONAL

El procedimiento de colocación en el Tramo Internacional será el que se detalla a continuación:

- (1) Período de Prospección de la Demanda (*book-building*), en el que se formularán propuestas de compra por los inversores (del día 11 de octubre a las 9:00 horas a las 20:00 horas del día 22 de octubre de 1999).
- (2) Fijación del Precio Institucional de la Oferta (día 25 de octubre de 1999).
- (3) Selección de las propuestas de compra (día 25 de octubre de 1999).
- (4) Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación Internacional (día 25 de octubre de 1999).
- (5) Firma del contrato que regula las relaciones entre los sindicatos del Tramo Institucional Español y del Tramo Internacional (*Inter-Syndicate Agreement*), y del contrato que regula las relaciones entre las entidades directoras de los respectivos sindicatos (*Agreement among Managers*) (día 25 de octubre de 1999).
- (6) Asignación definitiva de acciones al Tramo Internacional (día 25 de octubre de 1999).
- (7) Confirmación de las propuestas de compra seleccionadas y adjudicación (día 26 de octubre de 1999).
- (8) Fecha de la Operación (día 26 de octubre de 1999).
- (9) Admisión a cotización (día 27 de octubre de 1999).
- (10) Fecha de pago del precio de las acciones (no antes del día 26 de octubre ni más tarde del día 29 de octubre de 1999).
- (11) Fecha de liquidación de la Oferta (29 de octubre de 1999).

La fijación del Precio Institucional de la Oferta, el proceso de selección y confirmación de propuestas de compra, y la adjudicación y pago de las acciones se realizarán en los mismos términos descritos para el Tramo Institucional Español.

II.10.3 INFORMACIÓN ADICIONAL A INCORPORAR AL FOLLETO REGISTRADO

"la Caixa" comunicará a la CNMV los siguientes aspectos en las fechas que se indican a continuación, quedando así completada la información comprendida en este Folleto y fijados todos los aspectos que por las especiales características de este tipo de oferta quedan pendientes de determinación en la fecha de registro del Folleto:

- (1) Desistimiento por parte de "la Caixa" de la Oferta Pública: el día en que se produjera o el día hábil siguiente.
- (2) El Precio Máximo Minorista de la Oferta: el día en que se fije o el día hábil siguiente.
- (3) La firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista y si se ha producido alguna variación respecto de las Entidades que firmaron el Protocolo correspondiente: el día en que se firme o el día hábil siguiente.
- (4) La firma de los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los Tramos Institucionales, así como, en su caso, las variaciones que se produzcan en la lista de Entidades Aseguradoras firmantes de los mismos: el día en que se produzca o el día hábil siguiente.
- (5) Los Precios Minorista e Institucional de la Oferta y la asignación definitiva de acciones a cada Tramo de la Oferta: el día en que se fijen o el día hábil siguiente.
- (6) En su caso, la circunstancia de no haberse alcanzado un acuerdo para fijar los Precios de la Oferta y la consiguiente revocación de la misma: el día en que se produzca o el día hábil siguiente.
- (7) En su caso, la práctica del prorrateo en el Tramo Minorista, conforme a las reglas establecidas en el Apartado II.12.4 siguiente, y el resultado del mismo: el día en que se obtenga o el día hábil siguiente.
- (8) El ejercicio de la opción de compra de las Entidades Coordinadoras Globales referida en el Apartado II.10.1.4 anterior: el día en que se ejercite o el día hábil siguiente.
- (9) La decisión de "la Caixa" y de las Entidades Coordinadoras Globales de continuar con la Oferta en caso de que ninguna de las Entidades Aseguradoras firmantes del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista o del Tramo Institucional Español estuviera interesada en asumir el compromiso

de aseguramiento que se hubiera previsto para alguna Entidad Aseguradora no firmante del mismo, el día en que ello se produzca o el día hábil siguiente.

La fijación del Precio Máximo Minorista y de los Precios de la Oferta, la asignación definitiva de acciones a cada Tramo, la revocación y el desistimiento de la Oferta serán también publicados en, al menos, un (1) diario de difusión nacional no más tarde del segundo día hábil siguiente al de su comunicación a la CNMV.

II.11 DESISTIMIENTO DE LA OFERTA Y REVOCACIÓN DE LA OFERTA

II.11.1 DESISTIMIENTO DE LA OFERTA

"la Caixa", ante el cambio anormal de las condiciones de mercado u otra causa relevante, podrá desistir de la Oferta en cualquier momento anterior al comienzo del Período de Oferta Pública en el Tramo Minorista. El desistimiento afectará a todos los Tramos de la Oferta.

"la Caixa" deberá comunicar dicho desistimiento, el día en que se produjera o el día hábil siguiente, a la CNMV y a las Entidades Coordinadoras Globales, y difundirlo a través de, al menos, un (1) diario de difusión nacional y los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid.

II.11.2 REVOCACIÓN AUTOMÁTICA

La Oferta quedará automáticamente revocada en todos sus Tramos en los siguientes supuestos:

- (1) En caso de que antes de las 24:00 horas del día 19 de octubre de 1999 "la Caixa" y las Entidades Coordinadoras Globales no hubieran acordado el Precio Máximo Minorista;
- (2) En caso de que antes de las 24:00 horas del día 19 de octubre de 1999 no se hubiera firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista;
- (3) En caso de que antes de las 24:00 horas del día 25 de octubre de 1999 "la Caixa" y las Entidades Coordinadoras Globales no hubieran llegado a un acuerdo para la fijación del Precio Institucional de la Oferta.
- (4) En caso de que antes de las 24:00 horas del día 25 de octubre de 1999 no se hubieran firmado alguno de los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los Tramos Institucionales;
- (5) En caso de que, en cualquier momento anterior a las 24:00 horas del día 26 de octubre de 1999, quedara resuelto cualquiera de los Contratos de

Aseguramiento y Colocación como consecuencia de las causas previstas en los mismos (que se describen en el Apartado II.12.3 subsiguiente);

- (6) En el caso de que, no habiendo otorgado alguna o algunas de las Entidades firmantes del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista o del Tramo Institucional Español de la Oferta el correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación, ninguna de las restantes Entidades Aseguradoras del Tramo estuviera interesada en asumir el compromiso de aseguramiento que se hubiera previsto para la Entidad Aseguradora que se retira, salvo en el supuesto previsto en el Apartado II.12.3(A); o
- (7) En caso de que, en cualquier momento anterior a la adjudicación definitiva de la Oferta (prevista para el día 26 de octubre de 1999), ésta quedara suspendida o dejada sin efecto por cualquier autoridad judicial o administrativa competente.

La revocación de la Oferta dará lugar a la anulación de todas las Solicitudes y Mandatos de Compra, así como de todas las Propuestas de Compra de los Tramos Institucionales que hubieran sido seleccionadas y confirmadas. En consecuencia, no existirá obligación de entrega de las acciones por parte del Oferente ni obligación de pago del precio de las mismas por parte de los Peticionarios.

Asimismo, se ha establecido que, en el supuesto de que la admisión a negociación oficial de las acciones de Inmobiliaria Colonial no tenga lugar antes del día 9 de noviembre de 1999, la presente Oferta Pública se entenderá automáticamente revocada en todos sus Tramos. En dicho supuesto, los contratos de compraventa perfeccionados entre "la Caixa" y los inversores adjudicatarios de las acciones quedarán resueltos, debiendo las partes contratantes proceder a la devolución de sus respectivas contraprestaciones y, especialmente, por lo que al Oferente respecta, a la devolución a los inversores de los importes satisfechos por las acciones de Inmobiliaria Colonial, más el interés legal correspondiente. En el supuesto de que los adjudicatarios hubieran vendido sus acciones a terceros de buena fe, "la Caixa" se comprometerá a adquirir dichas acciones al precio de venta de la Oferta Pública, tal y como se describe en el Apartado II.8 anterior del Folleto.

La revocación de la Oferta será objeto de comunicación inmediata a la CNMV por parte de la Sociedad, y de publicación en, al menos, un (1) diario de difusión nacional y en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid.

II.12 ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN LA OFERTA. COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS ACCIONES

II.12.1 RELACIÓN DE LAS ENTIDADES QUE INTERVENDRÁN EN LA COLOCACIÓN. DESCRIPCIÓN Y FUNCIONES DE LAS MISMAS

La coordinación global de la Oferta en todos sus Tramos se llevará a cabo por las siguientes entidades:

AB Asesores Bursátiles Bolsa S.V.B., S.A.

InverCaixa Valores S.V.B., S.A.

Morgan Stanley Dean Witter

Asimismo, las Entidades Directoras y co-Directoras para cada uno de los Tramos de la Oferta Pública serán las siguientes:

(a) Tramo Minorista

Entidad que realizará las funciones de Entidad Directora: “la Caixa”

Entidades co-Directoras: AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. y Banco Bilbao Vizcaya, S.A.

(b) Tramo Institucional Español

Entidades Directoras: AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A.

Entidades co-Directoras: BBV Interactivos, S.A., S.V.B., Banco de Negocios Argentaria, S.A. y Banco Santander de Negocios, S.A.

(c) Tramo Internacional

Entidades Directoras: Morgan Stanley Dean Witter e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A.

Entidades co-Directoras: JP Morgan y Goldman Sachs International.

Adicionalmente a su condición de oferente, “la Caixa” asumirá en la Oferta Pública de Venta objeto del presente Folleto Informativo las funciones propias de la Entidad Agente y de la Entidad Directora del Tramo Minorista, concurriendo en ella del mismo modo la condición de Entidad Colocadora para dicho Tramo.

Para la colocación de las acciones objeto de la Oferta en cada uno de sus Tramos se han formado sindicatos de aseguramiento y colocación, cuya composición se indica en los cuadros que se incluyen a continuación:

SINDICATO TRAMO MINORISTA

Entidades Aseguradoras

AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A.

Banco Bilbao Vizcaya, S.A.

Banco de Finanzas e Inversiones, S.A. ("Fibanc")
Banco de Sabadell, S.A.
Banco Urquijo, S.A.
Bankinter, S.A.
Benito y Monjardín. S.V.B., S.A.
Beta Capital, S.V.B., S.A.
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián
Caja de Ahorros de Galicia ("Caixa Galicia")
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante ("Bancaja")
Confederación Española de Cajas de Ahorro
Gaesco Bolsa, S.V.B., S.A.
General de Valores y Cambio, S.V.B., S.A.
Renta 4, S.V.B., S.A.

SINDICATO TRAMO INSTITUCIONAL ESPAÑOL

Entidades Aseguradoras

AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A.
BBV Interactivos, S.A., S.V.B.
Banco Santander de Negocios, S.A.
Banco de Negocios Argentaria, S.A.
Bankinter, S.A.
InverCaixa Valores, S.V.B., S.A.
Norbolsa, S.V.B., S.A.
The Chase Manhattan Bank, C.M.B., S.A.

SINDICATO TRAMO INTERNACIONAL

Entidades Aseguradoras

BBV Interactivos, S.A., S.V.B.
Banco Santander de Negocios, S.A.
Goldman Sachs International
InverCaixa Valores, S.V.B., S.A.
JP Morgan
Lazard Brothers & Co.
Morgan Stanley Dean Witter
Société Generale Valores, S.V.B., S.A.

Se señala a continuación el número de acciones que, en principio, será objeto de aseguramiento por cada Entidad Aseguradora, con indicación del porcentaje que dichas acciones representan sobre el volumen inicial de acciones ofrecidas, así como una estimación meramente orientativa de los ingresos por comisiones que obtendrá cada Entidad Aseguradora (la descripción de las distintas comisiones se encuentra en el Apartado II.12.3 subsiguiente).

TRAMO MINORISTA

Entidades Aseguradoras	Acciones Aseguradas (Nota 1)	%	Ingresos por comisiones (Nota 2) (en pesetas y en euros)
AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A.	1.307.250	10%	136.201.952 pesetas (818.590 euros)
Banco Bilbao Vizcaya, S.A.	1.307.250	10%	95.804.296 pesetas (575.795 euros)
Banco de Finanzas e Inversiones, S.A. ("Fibanc")	130.725	1%	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Banco de Sabadell, S.A.	130.725	1 %	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Banco Urquijo, S.A.	130.725	1 %	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Bankinter, S.A.	130.725	1 %	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Benito y Monjardín. S.V.B., S.A.	130.725	1 %	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Beta Capital, S.V.B., S.A.	130.725	1 %	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián	130.725	1 %	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Caja de Ahorros de Galicia ("Caixa Galicia")	130.725	1 %	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante ("Bancaja")	130.725	1%	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Confederación Española de Cajas de Ahorro	130.725	1%	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Gaesco Bolsa, S.V.B., S.A.	130.725	1 %	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
General de Valores y Cambio, S.V.B., S.A.	130.725	1 %	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
Renta 4, S.V.B., S.A.	130.725	1 %	8.376.858 pesetas (50.346 euros)
TOTAL	4.313.925	33 %	340.905.401 pesetas (2.048.882,27 euros)

En relación al cuadro anterior de asignación a efectos de aseguramiento, y de acuerdo con lo indicado en el Apartado II.12.1, la colocación de las restantes acciones asignadas al Tramo Minorista (en número de 8.758.575, representativas de un 67 por ciento de dicho Tramo Minorista) vendrá asumida directamente por "la Caixa" sin que sean objeto de aseguramiento. Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Aseguradoras percibirán por su aseguramiento del Tramo Minorista, según resulta del cuadro anterior, las comisiones de aseguramiento correspondientes.

TRAMO INSTITUCIONAL ESPAÑOL

Entidades Aseguradoras	Acciones Aseguradas (1)	%	Ingresos por comisiones (2) (en pesetas y en euros)
InverCaixa Valores, S.V.B., S.A.	1.830.150	31,5%	185.923.121 pesetas (1.117.420 euros)
AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A.	1.830.150	31,5%	189.595.636 pesetas (1.117.420 euros)
BBV Interactivos, S.A., S.V.B.	581.000	10%	42.234.577 pesetas (253.835 euros)
Banco de Negocios Argentaria, S.A.	581.000	10%	42.234.577 pesetas (253.835 euros)
Banco Santander de Negocios, S.A.	581.000	10%	42.234.577 pesetas (253.835 euros)
Bankinter, S.A.	174.300	3%	11.169.144 pesetas (67.128 euros)
Norbolsa, S.V.B., S.A.	116.200	2%	7.446.096 pesetas (44.752 euros)
The Chase Manhattan Bank, C.M.B., S.A.	116.200	2%	7.446.096 pesetas (44.752 euros)
TOTAL	5.810.000	100,0 %	528.283.823 pesetas (3.175.050 euros)

TRAMO INTERNACIONAL

Entidades Aseguradoras	Acciones Aseguradas (1)	%	Ingresos por comisiones (2) (en pesetas y en euros)
Morgan Stanley Dean Witter	4.575.375	45%	372.692.618 pesetas (2.239.928 euros)
InverCaixa Valores, S.V.B., S.A.	1.525.125	15%	155.373.793 pesetas (933.815 euros)
JP Morgan	1.525.125	15%	111.303.623 pesetas (668.948 euros)
Goldman Sachs International	1.525.125	15%	111.303.623 pesetas (668.948 euros)

Lazard Brothers & Co.	305.025	3%	19.546.002 pesetas (117.474 euros)
Société Générale Valores, S.V.B., S.A.	305.025	3%	19.546.002 pesetas (117.474 euros)
BBV Interactivos, S.A., S.V.B.	203.350	2%	13.030.668 pesetas (78.316 euros)
Banco Santander de Negocios, S.A.	203.350	2%	13.030.668 pesetas (78.316 euros)
TOTAL	10.167.500	100,0%	815.826.995 pesetas (4.903.219 euros)

(Nota 1) El número de acciones aseguradas es, en relación con los Tramos Minorista e Institucional Español, el que para cada Entidad se establece, respectivamente, en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista y en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Institucional Español de la Oferta. Ha de tenerse en cuenta que el número definitivo de acciones aseguradas por cada Entidad en todos los Tramos, que puede variar respecto del indicado, se establecerá en el Contrato de Aseguramiento y Colocación de dicho Tramo. Asimismo, el número de acciones aseguradas por las Entidades Aseguradoras de cada uno de los Tramos de la Oferta podrá variar en función de las facultades de redistribución entre tramos que se describen en el Apartado II.10.1.3 anterior del Folleto.

(Nota 2) Los ingresos por comisiones de cada Entidad son meramente estimativos y se han calculado asumiendo que: (i) cada Entidad coloca el número de acciones que, en principio, será objeto de aseguramiento por ella ; (ii) el Precio de la Oferta es de 16,05 euros (2.670 pesetas, precio medio resultante de la Banda de Precios no Vinculante) por acción; y, (iii) las comisiones de dirección, aseguramiento y colocación son las que resultan del Apartado II.12.3

Las Entidades Colocadoras Asociadas de cada Entidad Aseguradora del Tramo Minorista serán las siguientes:

AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A.

AB Asesores CFMB Distribución A.V., S.A.

AB Asesores Bursátiles Norte A.V., S.A.

Banco Bilbao Vizcaya, S.A.

BBV Interactivos, S.A., S.V.B.

Banca Catalana, S.A.

Banco del Comercio, S.A.

Banco Industrial de Bilbao, S.A.

Banco Industrial de Cataluña, S.A.

Banco Occidental, S.A.

Banco Depositario BBV, S.A.

Finanzia, Banco de Crédito, S.A.

Banco de Promoción de Negocios, S.A.

BBV Privanza Banco, S.A.

Banco de Finanzas e Inversiones, S.A. (“Fibanc”)

Andino, A.V.B., S.A.

Banco de Sabadell, S.A.

Sabadell Multibanca, S.A.

Solbank SBD, S.A.

Banco de Asturias, S.A.

Banco Urquijo, S.A.

Banca March, S.A.

Urquijo Sociedad de Valores y Bolsa, S.V.B., S.A.

Bankinter, S.A.

Mercavalor, S.V.B., S.A.

Beta Capital, S.V.B, S.A.

Euroactivos, A.V., S.A.

Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián

Norbolsa, S.V.B., S.A.

Caixa d’Estalvis i Pensions de Barcelona (“la Caixa”)

InverCaixa Valores, S.V.B., S.A.

Banco Herrero, S.A.

Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante ("Bancaja")

Banco de Valencia, S.A.

Banco de Murcia, S.A.

SB Activos, Agencia de Valores, S.A.

Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA):

Caja de Ahorros del Mediterráneo

Caja de Ahorros de Avila

Monte de Piedad y Caja General de Ahorros de Badajoz

Caja de Ahorros de Cataluña

Caja de Ahorros y Monte de Piedad del C.C.O. de Burgos
Bilbao Bizkaia Kutxa
Caja de Ahorros Municipal de Burgos (Caja de Burgos)
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura
Caja de Ahorros y Préstamos de Carlet
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba (Cajasur)
Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha
Caixa d'Estalvis de Girona
Caja General de Ahorros de Granada
Caja de Ahorro Provincial de Guadalajara
Caja Provincial de Ahorros de Jaén
Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad
Caja de Ahorros de la Rioja
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid
Banca Jover, S.A.
Caja Madrid Bolsa, S.V.B., S.A.
Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera
(Unicaja)
Caixa d'Estalvis Comarcal de Manlleu
Caixa d'Estalvis de Manresa
Caixa d'Estalvis Laietana
Caja de Ahorros de Murcia
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent
Caja de Ahorros de Asturias
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares
Caja Insular de Ahorros de Canarias
Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de Pamplona
Caja de Ahorros de Navarra
Caja de Ahorros de Pollensa
Caja de Ahorros Provincial de Pontevedra
Caixa d'Estalvis de Sabadell
Caja Duero
Crédit Lyonnais España, S.A.
Caja General de Ahorros de Canarias
Caja de Ahorros de Santander y Cantabria
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia
Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla
Caja San Fernando de Sevilla y Jerez
Caixa d'Estalvis de Tarragona
Caixa d'Estalvis de Terrassa
Caja de Ahorros de Vigo e Ourense
Caixa d'Estalvis del Penedes
Caja de Ahorros de Vitoria y Alava (Caja Vital Kutxa)
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja)
Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón
Ahorro Corporación Financiera, S.V.B.

Descripción y funciones de las distintas entidades:

- (1) Entidades Coordinadoras Globales: son las entidades encargadas de la coordinación general de la Oferta en todos sus Tramos, en los términos previstos en el artículo 20.3 del Real Decreto 291/1992 de 27 de marzo, modificado por el Real Decreto 2590/1998 de 7 de diciembre.
- (2) Entidades Directoras y Codirectoras: son las entidades que asumen un mayor grado de compromiso y que han participado en la preparación y dirección de la Oferta en cada uno de sus Tramos, con los efectos, por lo que respecta a los Tramos Minorista e Institucional Español, previstos en el artículo 31 del Real Decreto 291/1992 de 27 de marzo, modificado por el Real Decreto 2590/1998 de 7 de diciembre. Las Entidades Directoras y co-Directoras tienen a su vez la condición de Entidades Aseguradoras.
- (3) Entidades Aseguradoras: son las entidades que median por cuenta de "la Caixa" en la colocación de las acciones objeto de la Oferta y que, en caso de firmar los correspondientes Contratos de Aseguramiento y Colocación, asumirán un compromiso de aseguramiento de la Oferta en sus respectivos Tramos. Las Entidades Aseguradoras son las únicas autorizadas para recibir y cursar peticiones de compra junto con las Entidades Colocadoras Asociadas. Las Entidades Aseguradoras que no firmen el correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista perderán dicha condición y permanecerán como Entidades Colocadoras no Asociadas. Asimismo, las Entidades Aseguradoras que no firmen el correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional Español perderán el derecho a percibir la comisión de colocación que les hubiera correspondido. Por otra parte, la comisión de colocación correspondiente a las Propuestas de Compra seleccionadas y confirmadas correspondientes a la Entidad Aseguradora no firmante del Contrato de Aseguramiento y Colocación se distribuirá entre las Entidades Aseguradoras a prorrata del importe asegurado por cada una de ellas.
- (4) Entidades Colocadoras Asociadas: en el Tramo Minorista, las entidades vinculadas a las Entidades Aseguradoras y autorizadas por éstas para recabar peticiones de compra. Las Entidades Colocadoras Asociadas deberán cursar, a través de las Entidades Aseguradoras a las que se hallen vinculadas, las peticiones de compra que reciban.
- (5) Entidades Colocadoras no Asociadas: las Entidades Aseguradoras que, por no haber firmado el correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista pierden dicha condición.
- (6) Entidad Agente: "la Caixa", encargada, entre otras funciones, de realizar los cobros y pagos derivados de la liquidación de la Oferta.

- (7) Entidad Liquidadora: el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (“SCLV”) y las Entidades Adheridas al mismo que lleven los registros contables de las acciones adjudicadas.
- (8) Entidades Adheridas al SCLV: son las entidades depositarias de las acciones finalmente adjudicadas a cada inversor.

II.12.2 VERIFICACIÓN DE LAS ENTIDADES COORDINADORAS GLOBALES, DIRECTORAS Y CO-DIRECTORAS

Los representantes cuyas firmas constan en las cartas de verificación que se adjuntan como Anexo 6 del presente Folleto, legítimamente apoderados por las entidades que se relacionan a continuación:

- (1) AB Asesores Bursátiles Bolsa S.V.B., S.A., InverCaixa Valores S.V.B., S.A., y Morgan Stanley Dean Witter como Entidades Coordinadoras Globales;
- (2) “la Caixa”, como Entidad que realiza las funciones de Entidad Directora del Tramo Minorista; AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. y Banco Bilbao Vizcaya, S.A., como Entidades co-Directoradas del Tramo Minorista;
- (3) AB Asesores Bursátiles Bolsa, S.V.B., S.A. e InverCaixa Valores, S.V.B., S.A., como Entidades Directoradas del Tramo Institucional Español; BBV Interactivos, S.V.B., S.A., Banco de Negocios Argentaria, S.A. y Banco Santander de Negocios, S.A., como Entidades co-Directoradas del Tramo Institucional Español;

hacen constar lo siguiente según consta en las cartas que se adjuntan como Anexo 6 de este Folleto:

- (1) Que han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la veracidad e integridad de la información contenida en este Folleto.
- (2) Que no advierten, de acuerdo con tales comprobaciones, circunstancias que contradigan o alteren dicha información, ni ésta omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor. Esta declaración no se refiere a los datos ni estados financieros que han sido objeto de auditoría de cuentas.

II.12.3 CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ASEGURAMIENTO

Con fecha 6 de octubre de 1999 se han firmado el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista y el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Institucional Español, en virtud de los cuales las Entidades Aseguradoras de dichos Tramos se han comprometido a participar activamente en la colocación de las acciones objeto de la Oferta en los mismos.

El Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista y el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional Español, que está previsto sean firmados el 19 y el 25 de octubre de 1999 respectivamente, tendrán básicamente el siguiente contenido:

- (A) Aseguramiento: las Entidades Aseguradoras se comprometerán mancomunadamente a adquirir para sí mismas, al Precio de Aseguramiento, las acciones correspondientes al volumen asegurado por cada una de ellas en el Tramo Minorista o en el Tramo Institucional Español que no hayan sido adquiridas por cuenta de terceros, en el supuesto de que no se presenten durante el período establecido al efecto, según los casos, peticiones de compra suficientes para cubrir el número total de acciones asignado a cada uno de dichos Tramos. Estas obligaciones no serán exigibles en los supuestos de revocación automática de la Oferta previstos en este Folleto.

No obstante, en el supuesto de que alguna de dichas entidades no llegara a firmar el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista, dicha entidad perderá su condición de Entidad Aseguradora, permaneciendo como Entidad Colocadora no Asociada.

Por otra parte, por lo que respecta al Tramo Institucional Español, la comisión de colocación correspondiente a las Propuestas de Compra seleccionadas y confirmadas correspondientes a la Entidad Aseguradora no firmante del Contrato de Aseguramiento y Colocación se utilizará para la cobertura de las pérdidas y gastos que eventualmente pudieran resultar de la aplicación de las prácticas de estabilización tal y como se describen el Apartado II.17.5 subsiguiente. Dicha entidad, por lo que respecta a los Tramos Institucionales de la Oferta, deberá facilitar inmediatamente a las Entidades Directoras toda la información que permita la completa identificación de las Propuestas de Compra que le hubieran sido formuladas. Las comisiones de dirección y aseguramiento que hubieran correspondido a la Entidad Aseguradora afectada corresponderán a aquellas otras Entidades Aseguradoras que libremente acuerden con "la Caixa" asumir el compromiso de aseguramiento que se hubiera previsto para la Entidad Aseguradora que se retira.

En el caso de que, no habiendo otorgado alguna o algunas de las Entidades firmantes del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista o del Tramo Institucional Español de la Oferta el correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación, ninguna de las restantes Entidades Aseguradoras estuviera interesada en asumir el compromiso de aseguramiento que se hubiera previsto para la Entidad Aseguradora que se retira, la Oferta quedará automáticamente revocada en los términos previstos en el Apartado II.11 anterior salvo que "la Caixa", conjuntamente con las Entidades Coordinadoras Globales, resolvieran mantener la Oferta en cuyo caso informarían a la CNMV y harían público no más tarde del segundo día hábil siguiente en, al menos, un (1) diario de

difusión nacional, los motivos, de ser conocidos, que hubieran conducido a la Entidad o Entidades Aseguradoras afectadas a no firmar el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional Español de la Oferta, y a las restantes Entidades Aseguradoras a no asumir su compromiso de aseguramiento.

- (B) Comisiones: las comisiones que se detallan a continuación están determinadas en consideración del conjunto de actividades a desarrollar por las entidades objeto del presente Apartado, sin que su respectiva denominación implique que se está retribuyendo aisladamente una actividad concreta.

Las comisiones específicas para cada uno los Tramos Minorista e Institucional Español son las siguientes:

Tramo Minorista:

- Comisión de Dirección: el 0,60 por ciento del importe total asegurado en el Tramo Minorista (que será igual al número de acciones aseguradas en el Tramo Minorista por las Entidades Aseguradoras y las acciones colocadas en dicho Tramo por “la Caixa”, multiplicado por el Precio de Aseguramiento) con la siguiente distribución: un 0,30 por ciento de la misma corresponderá a las Entidades Coordinadoras Globales distribuyéndose entre éstas en la forma que acuerden; y un 0,30 por ciento corresponderá a la Entidad Directora y a las Entidades co-Directoradas en proporción a su respectivo compromiso de colocación y aseguramiento, respectivamente. Al coincidir en “la Caixa” la condición de Oferente y Entidad Directora, la comisión que correspondería a “la Caixa” no será abonada a ninguna entidad.
- Comisión de Aseguramiento: el 0,60 por ciento del importe asegurado por cada Entidad Aseguradora (que será igual al número de acciones aseguradas por cada Entidad multiplicado por el Precio de Aseguramiento).
- Comisión de Colocación: el 1,80 por ciento del importe que resulte de multiplicar el Precio Minorista de la Oferta por el número de acciones finalmente adjudicadas a los Mandatos y a las Solicitudes de compra presentadas a través de las Entidades Aseguradoras y sus Entidades Colocadoras Asociadas en cumplimiento de su compromiso de colocación, incluido, en su caso, el número de acciones adquiridas por la Entidad Aseguradora en cumplimiento de su compromiso de aseguramiento y excluyendo los Mandatos y Solicitudes revocados o anulados.

Como excepción a lo anterior, no se devengará en favor de las Entidad Aseguradora comisión de colocación alguna respecto de los Mandatos no revocados y Solicitudes de Compra cursados por dicha Entidad y sus Colocadoras Asociadas correspondientes a Empleados y Administradores.

En relación a las acciones asignadas al Tramo Minorista cuya colocación asume “la Caixa” en virtud de lo indicado en el Apartado II.12.1 anterior, no se devengarán comisiones de colocación, de acuerdo con lo referido en el Apartado II.12.1, sin perjuicio de que sí se devengarán, en favor de las Entidades correspondientes, las comisiones de dirección y aseguramiento.

Tramo Institucional Español:

- Comisión de Dirección: el 0,60 por ciento del importe total asegurado en el Tramo Institucional Español (que será igual al número de acciones aseguradas en el Tramo Institucional Español, incluyendo, en su caso, el número de acciones objeto de la opción de compra a que se refiere el Apartado II.10.1.4. anterior, multiplicado por el Precio de Aseguramiento), con la siguiente distribución: un 0,30 por ciento corresponderá a las Entidades Coordinadoras Globales a partes iguales, distribuyéndose entre éstas en la forma que acuerden; y un 0,30 por ciento corresponderá a las Entidades Directoras y co-Directoras en proporción a sus respectivos compromisos de aseguramiento.
 - Comisión de Aseguramiento: el 0,60 por ciento del importe asegurado por cada Entidad Aseguradora (que será igual al número de acciones aseguradas por dicha Entidad, incluyendo, en su caso, el número de acciones objeto de la opción de compra a que se refiere el Apartado II.10.1.4 anterior, multiplicado por el Precio de Aseguramiento).
 - Comisión de Colocación: el 1,80 por ciento del importe que resulte de multiplicar el Precio Institucional de la Oferta por el número final de acciones finalmente adjudicadas a propuestas de compra confirmadas por cada Entidad Aseguradora, incluyendo, en su caso, el número de acciones objeto de la opción de compra a que se refiere el Apartado II.10.1.4. anterior.
- (C) Causas de resolución por fuerza mayor o alteración de las condiciones del mercado

Los Contratos de Aseguramiento y Colocación podrán ser resueltos por acuerdo de la mayoría de las Entidades Aseguradoras en el supuesto de que se produzca en cualquier momento desde su firma hasta las 9:30 horas de Madrid de la Fecha de Operación (26 de octubre de 1999), y por acuerdo unánime entre el Oferente y las Entidades Coordinadoras Globales en el supuesto de que se produzca en cualquier momento desde dicha hora hasta las 24:00 horas del propio día 26 de octubre, un supuesto de fuerza mayor o de alteración

extraordinaria de las condiciones del mercado que hiciera excepcionalmente gravoso el cumplimiento de dichos contratos por las Entidades Aseguradoras. A estos efectos, tendrán la consideración de supuestos de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado los siguientes:

- (1) La suspensión general de la actividad bancaria y/o de los mercados organizados de valores en España, Estados Unidos o el Reino Unido declarada por las autoridades competentes.
- (2) Una crisis general en los mercados internacionales de cambios.
- (3) Una alteración sustancial de la situación política, económica o financiera nacional o internacional, el desencadenamiento o escalada de hostilidades, guerra o sobrevenimiento de cualquier conflicto de naturaleza similar, que afecte de modo relevante a los índices de cotización de las Bolsas en que se va a solicitar la cotización de las acciones de Inmobiliaria Colonial.
- (4) Una caída de las Bolsas de Valores nacionales o internacionales de tal magnitud que hiciese excepcionalmente gravoso el cumplimiento de los contratos de aseguramiento y colocación por parte de las Entidades Aseguradoras. En particular, se considerará que tal circunstancia ha acontecido si se produce la suspensión preventiva de la negociación en las Bolsas de Barcelona y Madrid o en las Bolsas de Nueva York o Londres.
- (5) La alteración sustancial en la situación económica, financiera o patrimonial de Inmobiliaria Colonial o cualquier decisión administrativa o judicial que pudiera afectar negativamente y de modo relevante a la Oferta Pública y a Inmobiliaria Colonial.
- (6) La modificación de la legislación en España que pudiera afectar negativamente y de modo relevante a "la Caixa", a Inmobiliaria Colonial, a la Oferta Pública, a las acciones de Inmobiliaria Colonial o a los derechos de los titulares de dichas acciones.
- (7) El acaecimiento de hechos relevantes no conocidos en el momento de registro del Folleto Informativo que, a juicio de la mayoría de las Entidades Aseguradoras (hasta las 9:30 horas del día 26 de octubre) y por acuerdo unánime entre el Oferente y las Entidades Coordinadoras Globales (desde dicha hora hasta las 24:00 horas del día 26 de octubre), pudieran afectar de modo relevante a la Oferta Pública.

El Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista se resolverá si no se alcanza un acuerdo respecto de los Precios de la Oferta o no se firman los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los Tramos Institucionales.

- (D) Precio de Aseguramiento: será el precio por acción al que las Entidades Aseguradoras se comprometerán a adquirir, en su caso, las acciones sobrantes aseguradas.

El Precio de Aseguramiento será igual al Precio Minorista o Institucional de la Oferta, según corresponda para cada Tramo, determinado por "la Caixa" y las Entidades Coordinadoras Globales según lo dispuesto en el Apartado II.5.4 anterior.

En el supuesto de que no sea posible la determinación de los Precios de la Oferta, conforme a lo previsto en el presente Folleto, no se otorgarán los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los Tramos Institucionales, quedando resuelto de pleno derecho el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista, y se producirá en todo caso la revocación de la Oferta.

- (E) Compromiso de no transmisión de acciones (*lock-up*):

En los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los Tramos Institucionales se incluirá un compromiso por parte de Inmobiliaria Colonial y de "la Caixa", frente a las Entidades Coordinadoras Globales, de no emitir, ofrecer, vender, o acordar vender o de cualquier otra forma disponer, directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción que pudiera tener un efecto económico similar a la venta o al anuncio de venta, de cualesquiera acciones o valores convertibles o canjeables o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones de Inmobiliaria Colonial, incluso mediante transacciones con derivados (excepto los supuestos de ejercicio de la opción de compra referida en el Apartado II.10.1.4 del presente Folleto) durante los ciento ochenta (180) días siguientes a la Fecha de la Operación, salvo que medie la autorización expresa de las Entidades Coordinadoras Globales.

II.12.3.1 Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional

Está previsto que se firme con fecha 25 de octubre de 1999 un Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional, en virtud del cual las Entidades Aseguradoras del Tramo Internacional se comprometerán a adquirir las acciones asignadas a dicho Tramo.

El Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional se ajustará a las prácticas internacionales habituales en este tipo de ofertas en cuanto a declaraciones y garantías formuladas por Inmobiliaria Colonial y "la Caixa" y a causas de resolución. El Precio de Aseguramiento para el Tramo Internacional será igual al Precio Institucional de la Oferta fijado de acuerdo con lo previsto en el Apartado II.10.2.1 anterior.

Las comisiones específicas para el Tramo Internacional son las siguientes:

- Comisión de Dirección: el 0,60 por ciento del importe total asegurado en el Tramo Internacional (que será igual al número de acciones aseguradas en el Tramo Internacional, incluyendo, en su caso, el número de acciones objeto de la opción de compra a que se refiere el Apartado II.10.1.4. anterior, multiplicado por el Precio de Aseguramiento), con la siguiente distribución: un 0,30 por ciento corresponderá a las Entidades Coordinadoras Globales a partes iguales, distribuyéndose entre éstas en la forma que acuerden; y un 0,30 por ciento corresponderá a las Entidades Directoras y co-Directoras en proporción a sus respectivos compromisos de aseguramiento.
- Comisión de Aseguramiento: el 0,60 por ciento del importe asegurado por cada Entidad Aseguradora (que será igual al número de acciones aseguradas por dicha Entidad, incluyendo, en su caso, el número de acciones objeto de la opción de compra a que se refiere el Apartado II.10.1.4 anterior, multiplicado por el Precio de Aseguramiento).
- Comisión de Colocación: el 1,80 por ciento del importe que resulte de multiplicar el Precio Internacional de la Oferta por el número final de acciones finalmente adjudicadas a propuestas de compra confirmadas por cada Entidad Aseguradora, incluyendo, en su caso, el número de acciones objeto de la opción de compra a que se refiere el Apartado II.10.1.4. anterior.

II.12.3.2 Cesión de comisiones

Las Entidades Aseguradoras no podrán ceder, total o parcialmente, las comisiones mencionadas en este Apartado II.12.3, salvo que la cesión se realice en favor de intermediarios financieros autorizados para realizar las actividades descritas en los artículos 63 a 65 de la Ley del Mercado de Valores que formen parte de su Grupo o de sus representantes debidamente registrados en la CNMV, o, en el Tramo Minorista, en favor de sus Entidades Colocadoras Asociadas.

II.12.4 PRORRATEO EN EL TRAMO MINORISTA

A efectos de realizar el prorrateo descrito en este Apartado, los Mandatos y las Solicitudes de Compra no revocados expresados en pesetas se convertirán en Mandatos o Solicitudes expresados en número de acciones, dividiendo la cantidad señalada en dichos Mandatos o Solicitudes por el equivalente en pesetas del Precio Máximo Minorista. En caso de fracción se redondeará por defecto.

Al no fijarse los Precios de la Oferta hasta el día antes de la adjudicación de las acciones, es necesaria la utilización del Precio Máximo Minorista para realizar, con la oportuna antelación, las operaciones de prorrateo, sobre la base de criterios objetivos y no discriminatorios para los inversores del Tramo Minorista.

A los efectos de este Apartado se entenderá por:

- (a) Mandatos de Compra Preferentes: los Mandatos de Compra presentados durante los días 13 a 15 de octubre de 1999, ambos inclusive.
- (b) Mandatos de Compra no Preferentes: los Mandatos de Compra presentados durante los días 16, 18 y 19 de octubre de 1999, ambos inclusive.
- (c) Solicitudes de Compra: las Solicitudes de Compra presentadas durante los días 20 a 22 de octubre de 1999, ambos inclusive.

En el caso de que los Mandatos o las Solicitudes de Compra del Tramo Minorista, convertidas en número de acciones, excedieran del número de acciones asignadas a este Tramo, se realizará un prorrateo de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- (a) Se adjudicarán a cada uno de los Mandatos de Compra (tanto Preferentes como no Preferentes) formulados por Empleados y Administradores setenta (70) acciones o la cantidad efectivamente solicitada si ésta fuera inferior.
- (b) Una vez realizada la adjudicación a que se refiere el Apartado (a) anterior y siempre que los Mandatos de Compra Preferentes, convertidos en número de acciones, excedieran del volumen de acciones pendiente de asignación, se adjudicarán acciones de acuerdo con las siguientes reglas:
 - (1) Se adjudicarán a los Mandatos de Compra Preferentes (excluidos los Mandatos de Compra Preferentes formulados por Empleados y Administradores) setenta (70) acciones o la cantidad efectivamente solicitada si ésta fuera inferior.
 - (2) En caso de que el volumen de acciones pendiente de asignación no sea suficiente para realizar la asignación prevista en la regla b(1) anterior, dicha adjudicación de setenta (70) acciones se realizará por orden alfabético de los peticionarios a partir de la primera posición del campo alfabético "*Nombre, Apellidos*" del primer titular que resulte por sorteo ante fedatario público. De este sorteo quedarán excluidos los Mandatos de Compra Preferentes formulados por Empleados y Administradores.
 - (3) Una vez realizada la adjudicación a que se refiere el Apartado b(1) anterior y siempre que no se hubiera cubierto el número total de acciones asignadas al Tramo Minorista, las acciones sobrantes se distribuirán entre todos los Mandatos de Compra Preferentes (incluidos los Mandatos de Compra Preferentes emitidos por Empleados y Administradores) en proporción al volumen no satisfecho de los mismos.
- (c) Una vez realizada la adjudicación a que se refiere el Apartado (a) anterior y siempre que los Mandatos de Compra Preferentes, convertidos en número de acciones, no excedieran del volumen de acciones pendiente de asignación pero sí excedieran de dicho número los Mandatos de Compra (Preferentes más no Preferentes), se adjudicarán acciones de acuerdo con las siguientes reglas:

- (1) Se adjudicarán a cada uno de los Mandatos de Compra Preferentes (excluidos los Mandatos de Compra Preferentes emitidos por Empleados y Administradores) setenta (70) acciones o la cantidad efectivamente solicitada si ésta fuera inferior.
 - (2) Una vez realizada la adjudicación a que se refiere el Apartado c(1) anterior y siempre que no se hubiera cubierto el número total de acciones asignadas al Tramo Minorista, se adjudicarán setenta (70) acciones a cada uno de los Mandatos de Compra Preferentes y setenta (70) acciones a cada uno de los Mandatos de Compra no Preferentes (excluidos, en este último caso, los Mandatos de Compra no Preferentes formulados por Empleados y Administradores).
 - (3) En caso de que el volumen de acciones pendiente de asignación no sea suficiente para realizar la asignación prevista en la regla c(2) anterior, dicha adjudicación de setenta (70) acciones se realizará por orden alfabético de los peticionarios a partir de la primera posición del campo alfabético "*Nombre, Apellidos*" del primer titular que resulte por sorteo ante fedatario público. En este sorteo se incluirán los Mandatos de Compra Preferentes emitidos por Empleados y Administradores y se excluirán los Mandatos de Compra no Preferentes emitidos por Empleados y Administradores.
 - (4) Una vez realizada la adjudicación a que se refiere el Apartado c(2) anterior y siempre que no se hubiera cubierto el número total de acciones asignadas al Tramo Minorista, las acciones sobrantes se distribuirán entre todos los Mandatos de Compra (Preferentes y no Preferentes) en proporción al volumen no satisfecho de los mismos.
- (d) Una vez realizada la adjudicación a que se refiere el Apartado (a) anterior y siempre que los Mandatos de Compra (Preferentes y no Preferentes), convertidos en número de acciones, no excedieran del volumen de acciones pendiente de asignación pero sí excedieran de dicho número los Mandatos y Solicitudes de Compra, se adjudicarán acciones de acuerdo con las siguientes reglas:
- (1) Se adjudicarán a cada uno de los Mandatos de Compra (Preferentes y no Preferentes) la totalidad de las acciones solicitadas.
 - (2) Una vez realizada la adjudicación a que se refiere el Apartado d(1) anterior, se adjudicarán setenta (70) acciones a cada una de las Solicitudes de Compra, o la cantidad efectivamente solicitada si ésta fuera inferior.
 - (3) En caso de que el volumen de acciones pendiente de asignación no sea suficiente para realizar la asignación prevista en la regla d(2) anterior, dicha adjudicación de setenta (70) acciones se realizará por orden alfabético de los peticionarios a partir de la primera posición del campo alfabético "*Nombre, Apellidos*" del primer titular que resulte por sorteo ante fedatario público.

- (4) Una vez realizada la adjudicación a que se refiere el Apartado d(2) anterior y siempre que no se hubiera cubierto el número total de acciones asignadas al Tramo Minorista, las acciones sobrantes se distribuirán entre todas las Solicitudes de Compra en proporción al volumen no satisfecho de las mismas.

A los efectos anteriores se estará a las siguientes reglas:

- (.) En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará por defecto, de forma que resulte un número entero de acciones a adjudicar.
- (..) Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán también por defecto hasta tres cifras decimales (esto es: 0,78974, por ejemplo, se igualará a 0,789).
- (...) En el supuesto de que una vez realizados los prorrateos quedaran acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una por orden de menor a mayor cuantía de la petición y, en caso de peticiones de igual cuantía, por orden alfabético de los peticionarios a partir de la letra del primer titular y primera posición del campo alfabético que resulte por sorteo ante fedatario público.
- (... .) Cuando se repitan varios Mandatos o Solicitudes de Compra en las que coincidan todos y cada uno de los peticionarios, dichas peticiones se agregarán formando un único Mandato o Solicitud. En todo caso, si una misma persona hubiera formulado más de dos (2) peticiones de compra con diferentes formas de cotitularidad, se anularán a todos los efectos todas las peticiones que haya presentado de forma conjunta, respetándose únicamente las realizadas de forma individual. Las acciones así adjudicadas se repartirán proporcionalmente entre los Mandatos o las Solicitudes afectados.

A efectos ilustrativos, se incorpora a continuación un ejemplo de prorrateo. Se hace constar que se trata de un mero ejemplo y que su resultado no es significativo de lo que pueda ocurrir en la realidad, habida cuenta, sobre todo, de que dicho resultado depende en cada caso de diversas variables, entre las que la más sensible es el número real de Solicitudes de Compra.

Caso 1: La demanda procedente de Mandatos de Compra Preferentes es superior a la oferta

- (a) Suponiendo que una vez finalizada la Oferta se dieran los siguientes datos:
- (i) Acciones asignadas finalmente (supuesto) al Tramo Minorista: 13.072.500.
- (ii) Mandatos de Compra Preferentes de Empleados: 400 (50 de 70 acciones, 150 de 1.750 acciones, 200 de 3.500 acciones). Acciones solicitadas: 966.000.

- (iii) Mandatos de Compra Preferentes excluyendo los Mandatos de Compra Preferentes de Empleados y Administradores: 5.600 (200 de 70 acciones, 400 de 1.750 acciones, 5.000 de 3.500 acciones). Acciones solicitadas: 18.214.000.
 - (iv) Mandatos de Compra no Preferentes de Empleados: 700 (150 de 70 acciones, 250 de 1.750 acciones, 300 de 3.500 acciones). Acciones solicitadas: 1.498.000.
 - (v) Mandatos de Compra no Preferentes excluyendo los Mandatos de Compra no Preferentes de Empleados y Administradores: 1.700 (400 de 70 acciones, 600 de 1.750 acciones, 700 de 3.500 acciones). Acciones solicitadas: 3.528.000.
 - (vi) Solicitudes de Compra: 2.300 (600 de 70 acciones, 800 de 1.750 acciones, 900 de 3.500 acciones). Acciones solicitadas: 4.592.000.
- (b) Aplicación del Apartado (a): adjudicación de 70 acciones a los Mandatos de Compra Preferentes y no Preferentes de los Empleados y Administradores:
- (i) Número de acciones adjudicadas: $77.000 = 28.000$ (70 acciones a 400 Mandatos de Compra Preferentes de Empleados y Administradores) + 49.000 (70 acciones a 700 Mandatos de Compra no Preferentes de Empleados y Administradores).
 - (ii) Acciones pendiente de adjudicar: $12.995.500 = 13.072.500 - 77.000$.

Como el volumen de acciones de Mandatos de Compra Preferentes no atendido ($19.152.000 = 966.000 + 18.214.000 - 28.000$) es superior al de las acciones pendientes de adjudicar (12.995.500) sería de aplicación el Apartado (b):

- (c) Aplicación del Apartado (b)(1): adjudicación de 70 acciones a los Mandatos de Compra Preferentes excluyendo los Mandatos de Compra Preferentes de Empleados y Administradores):
- (i) Número de acciones adjudicadas: 392.000 (70 acciones a 5.600 Mandatos de Compra Preferentes excluyendo los Mandatos de Compra Preferentes de Empleados y Administradores).
 - (ii) Acciones pendientes de adjudicar: $12.603.500 = 12.995.500 - 392.000$.

Al haber todavía acciones pendientes de adjudicar, se procederá a la adjudicación proporcional entre todos los Mandatos de Compra Preferentes.

- (d) Aplicación del Apartado (b)(3): las acciones sobrantes se distribuyen entre los Mandatos de Compra Preferentes en proporción al volumen no atendido:
- (i) Acciones pendiente de adjudicar: 12.603.500.

- (ii) Acciones demandadas no satisfechas: 18.760.000 (19.152.000-392.000).
- (iii) Ratio de proporcionalidad: 67,182% (67,3028%=12.603.500/18.760.000 redondeado por defecto hasta tres cifras decimales).

Se adjudica en consecuencia, a cada Mandato de Compra Preferente el 67,182% de la demanda no satisfecha del mismo.

Caso 2: La demanda en Mandatos de Compra Preferentes no sobrepasa la oferta pero la demanda en Mandatos de Compra Preferentes y Mandatos de Compra no Preferentes agregados sobrepasa la oferta

(a) Suponiendo que una vez finalizada la Oferta se dieran los siguientes datos:

- (i) Acciones asignadas finalmente (supuesto) al Tramo Minorista: 13.072.500.
- (ii) Mandatos de Compra Preferentes de Empleados y Administradores: 400 (50 de 70 acciones, 150 de 1.750 acciones, 200 de 3.500 acciones). Acciones solicitadas: 966.000.
- (iii) Mandatos de Compra Preferentes excluyendo los Mandatos de Compra Preferentes de Empleados y Administradores: 1.100 (200 de 70 acciones, 400 de 1.750 acciones, 500 de 3.500 acciones). Acciones solicitadas: 2.464.000.
- (iv) Mandatos de Compra no Preferentes de Empleados y Administradores: 700 (150 de 70 acciones, 250 de 1.750 acciones, 300 de 3.500 acciones). Acciones solicitadas: 1.498.000.
- (v) Mandatos de Compra no Preferentes excluyendo los Mandatos de Compra no Preferentes de Empleados y Administradores: 8.000 (400 de 70 acciones, 600 de 1.750 acciones, 7.000 de 3.500 acciones). Acciones solicitadas: 25.578.000.
- (vi) Solicitudes de Compra: 2.300 (600 de 70 acciones, 800 de 1.750 acciones, 900 de 3.500 acciones). Acciones solicitadas: 4.592.000.

(b) Aplicación del Apartado (a): Adjudicación de 70 acciones a los Mandatos de Compra Preferentes y no Preferentes de los Empleados y Administradores:

- (i) Número de acciones adjudicadas: $77.000=28.000$ (70 acciones a 400 Mandatos de Compra Preferentes de Empleados y Administradores) + 49.000 (70 acciones a 700 Mandatos de Compra no Preferentes de Empleados y Administradores).
- (ii) Acciones pendiente de adjudicar: $12.995.500 = 13.072.500-77.000$.

Como el volumen de acciones de Mandatos de Compra Preferentes no atendido ($3.402.000 = 966.000+2.464.000-28.000$) es inferior a las acciones pendientes de

adjudicar (12.995.500) y el volumen conjunto de los Mandatos de Compra Preferentes y no Preferentes no atendidos ($30.429.000 = 3.402.000 + 1.498.000 + 25.578.000 - 49.000$) sí es superior, sería de aplicación el Apartado (c):

- (c) Aplicación del Apartado (c)(1): adjudicación de 70 acciones a los Mandatos de Compra Preferentes excluyendo los Mandatos de Compra Preferentes de Empleados y Administradores:
 - (i) Número de acciones adjudicadas: 77.000 (70 acciones a 1.100 Mandatos de Compra Preferentes excluyendo los Mandatos de Compra Preferentes de Empleados y Administradores).
 - (ii) Acciones pendiente de adjudicar: $12.918.500 = 12.995.500 - 77.000$.

- (d) Aplicación del Apartado (c)(2): adjudicación de 70 acciones a los Mandatos de Compra Preferentes y a los Mandatos de Compra no Preferentes (excluidos los Mandatos de Compra no Preferentes de Empleados y Administradores):
 - (i) Número de acciones adjudicadas: $647.500 = 24.500$ (70 acciones a 350⁽¹⁾ Mandatos de Compra Preferentes de Empleados) + 63.000 (70 acciones a 900⁽¹⁾ Mandatos de Compra Preferentes excluyendo los Mandatos de Compra Preferentes de Empleados y Administradores) + 560.000 (70 acciones a 8.000 Mandatos de Compra no Preferentes excluyendo los Mandatos de Compra no Preferentes de Empleados y Administradores).
 - (ii) Acciones pendiente de adjudicar: 12.271.000 (12.918.000 - 647.500).

(1) No se adjudican acciones a Mandatos que están ya íntegramente atendidos.

- (e) Aplicación del Apartado (c)(4): las acciones sobrantes se distribuyen entre los Mandatos de Compra Preferentes y los Mandatos de Compra no Preferentes en proporción al volumen no atendido:
 - (i) Acciones pendiente de adjudicar: 12.271.000.
 - (ii) Acciones demandadas no satisfechas: 29.704.500 ($30.429.000 - 77.000 - 647.500$).
 - (iii) Ratio de proporcionalidad: 41,310% ($41,3102\% = 12.271.000 / 29.704.500$ redondeado por defecto hasta tres cifras decimales).

Se adjudica en consecuencia, a cada Mandato de Compra Preferente el 41,310% de la demanda no satisfecha del mismo.

En el supuesto de que la demanda en Mandatos de Compra no sobrepasase la oferta pero la demanda en Solicitudes de Compra sí sobrepasase la oferta, serían de aplicación las reglas descritas en los Apartados precedentes.

II.13 TERMINACIÓN DEL PROCESO

II.13.1 ADJUDICACIÓN DEFINITIVA DE LAS ACCIONES

La adjudicación definitiva de las acciones se realizará por la Entidad Agente el día 26 de octubre de 1999.

En esa misma fecha, la Entidad Agente remitirá el detalle de la adjudicación definitiva de las acciones a cada una de las Entidades Aseguradoras quienes, a su vez, remitirán dicho detalle a sus Entidades Colocadoras Asociadas, respecto de las peticiones de compra presentadas por las mismas, quienes lo comunicarán a los Peticionarios. Dicha comunicación implicará la adjudicación de las acciones.

En dicha fecha la Entidad Agente gestionará la asignación de las correspondientes referencias de registro ante el SCLV.

II.13.2 LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA

El día 29 de octubre de 1999, es decir, el tercer día hábil posterior a la Fecha de Operación, se procederá, con fecha valor ese mismo día, a la liquidación definitiva de la Oferta a través del SCLV y de sus Entidades Adheridas, y ello con independencia de que las acciones de la Sociedad hayan sido o no admitidas a negociación oficial en la fecha prevista en el Apartado II.8 anterior (27 de octubre de 1999). Con esa misma fecha la Entidad Agente procederá a abonar en las cuentas que "la Caixa" designe al efecto, una vez recibido del SCLV, el importe que resulte de multiplicar los Precios de la Oferta por el número de acciones adjudicadas, en la forma convenida contractualmente.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se señala en el Apartado II.8 anterior, en el supuesto de que la admisión a negociación oficial de las acciones de Inmobiliaria Colonial no tenga lugar antes del 9 de noviembre de 1999, la presente Oferta Pública se entenderá automáticamente revocada en todos sus Tramos. En dicho supuesto, los contratos de compraventa perfeccionados entre "la Caixa" y los inversores adjudicatarios de las acciones quedarán resueltos, debiendo las partes contratantes proceder a la devolución de sus respectivas contraprestaciones y, especialmente, por lo que al Oferente respecta, a la devolución a los inversores los importes satisfechos por las acciones de Inmobiliaria Colonial, más el interés legal correspondiente. En el supuesto de que los adjudicatarios hubieran vendido sus acciones a terceros de buena fe, "la Caixa" se comprometerá a adquirir dichas acciones al precio de venta de la Oferta Pública. A tal efecto, el Oferente depositará los fondos recibidos como contraprestación por las acciones vendidas por medio de la presente Oferta en una cuenta abierta a dicho fin en InverCaixa Valores, S.V.B., S.A., en la que se mantendrán

dichos fondos inmovilizados hasta que se produzca la efectiva admisión a negociación de las acciones de Inmobiliaria Colonial. Este supuesto, de darse, sería hecho público en, al menos, un (1) diario de difusión nacional y comunicado a la CNMV.

La formalización de la compraventa para todos los Tramos de la Oferta se efectuará con fecha 26 de octubre de 1999, Fecha de Operación.

Las Entidades Aseguradoras garantizarán mancomunadamente a "la Caixa" y a Inmobiliaria Colonial la más plena indemnidad respecto de cualesquiera daños o perjuicios que les pudiera ocasionar, directa o indirectamente, el incumplimiento total o parcial por parte de dichas Entidades de sus obligaciones legales o contractuales frente a sus clientes o frente al SCLV, en particular la falta de provisión de los medios de pago necesarios en la fecha prevista para la liquidación de la operación.

II.14 GASTOS DE LA OFERTA PUBLICA DE VENTA

Los gastos estimados de la Oferta, excluyendo los derivados de la admisión a cotización de las acciones de Inmobiliaria Colonial, serán asumidos por "la Caixa" y son los que se citan a continuación con carácter meramente indicativo, dada la dificultad de precisar su importe definitivo a la fecha de elaboración de este Folleto:

(En millones de pesetas y de euros)

Concepto	pesetas	euros
1. Pólizas y corretajes, cánones de contratación bursátil	26,8	0,16
2. Tasas CNMV	8,8	0,05
3. Tarifas y cánones del SCLV	2,5	0,015
4. Publicidad legal y comercial	93	0,5
5. Comisiones de Dirección, Aseguramiento y Colocación (1)	1.685	10,1
6. Asesoramiento legal y financiero	71	0,4
7. Otros gastos (impresión, etc.)	50	0,3
TOTAL	1.937	11,7

(1) Asumiendo que (i) se colocan la totalidad de las acciones que en principio serán objeto de aseguramiento, incluyendo las acciones objeto de la opción de compra y (ii) el Precio por acción es de 16,05 euros (2.670 pesetas).

Estos gastos representarían, de confirmarse en los términos indicados, aproximadamente un 2,5 por ciento del importe efectivo de la Oferta (número de acciones inicialmente ofrecidas por un precio de venta estimativo de 2.670 pesetas por acción).

II.15 RÉGIMEN FISCAL. IMPOSICIÓN PERSONAL SOBRE LA RENTA DERIVADA DE LAS ACCIONES OFRECIDAS

A continuación se realiza un breve análisis de las principales consecuencias fiscales derivadas de la titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las acciones de Inmobiliaria Colonial a que se refiere la presente Oferta (a los efectos del presente Apartado II. 15, las "Acciones").

Este análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo con la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias (en adelante, "LIRPF"), y la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (en adelante, "LIRNR"), ambas en vigor desde el 1 de enero de 1999. Del mismo modo, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS") y el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones, ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, etc.) están sujetos a normas especiales. Por lo tanto, es aconsejable en tal sentido a los inversores interesados en la adquisición de las Acciones la consulta con sus abogados o asesores fiscales, para la obtención del necesario asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

II.15.1 ADQUISICIÓN DE LAS ACCIONES

La adquisición de las Acciones está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos y con las excepciones previstas en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

II.15.2 INVERSORES RESIDENTES EN TERRITORIO ESPAÑOL

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los inversores residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "IRNR") y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores, personas físicas, residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (no paraíso fiscal), cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el setenta y cinco (75) por ciento de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar

en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF").

A estos efectos, se considerarán inversores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios de doble imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 LIS, y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 LIRPF, así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española, aun cuando acrediten su residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro (4) posteriores.

A continuación se analiza el régimen fiscal aplicable a las personas físicas, de una parte, y a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS"), de otra.

II.15.2.1 PERSONAS FÍSICAS

La titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las Acciones tendrá, para los inversores, consecuencias en el ámbito del IRPF, del Impuesto sobre el Patrimonio y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

II.15.2.1.1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Las Acciones generarán para sus titulares rendimientos del capital mobiliario y, de procederse a su transmisión, ganancias o, en su caso, pérdidas patrimoniales.

(A) Rendimientos del capital mobiliario

Para los contribuyentes por el IRPF, de conformidad con el artículo 23 LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a Juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones y, en general, las participaciones en los beneficios de Inmobiliaria Colonial, así como cualquier otra utilidad percibida por el inversor en su condición de accionista.

A los efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el rendimiento se calculará multiplicando el importe íntegro percibido por el porcentaje del ciento cuarenta (140) por ciento. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las Acciones, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. Por último, los accionistas tendrán

derecho a deducir de la cuota íntegra de su IRPF el cuarenta (40) por ciento del importe íntegro percibido por los anteriores conceptos.

No obstante, el rendimiento a integrar en la base imponible será del cien (100) por cien (100) del importe íntegro percibido (y no del ciento cuarenta (140) por ciento), cuando se trate de rendimientos procedentes de Acciones adquiridas dentro de los dos (2) meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha y dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. En este caso, no existirá derecho a la deducción en la cuota íntegra del cuarenta (40) por ciento.

Asimismo, los accionistas soportarán una retención, a cuenta del IRPF, del veinticinco (25) por ciento sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 LIRPF.

(B) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las transmisiones de Acciones realizadas por los contribuyentes por el IRPF, sean a título oneroso o lucrativo, así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la Ley del Impuesto, podrán dar lugar a ganancias y pérdidas patrimoniales que se integrarán en la base imponible y se someterán al tributo de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas.

Entre las citadas normas cabe destacar:

- (1) Cuando el accionista posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.
- (2) En los casos y con los requisitos establecidos en la LIRPF (artículos 31.5 y concordantes), determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español no se computarán como pérdidas patrimoniales.
- (3) Con carácter general, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con menos de dos (2) años de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte general de la base imponible, gravándose al tipo marginal.
- (4) Por otro lado, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con más de dos (2) años de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la

composición del patrimonio, se integrarán en la parte especial de la base imponible, gravándose al tipo fijo del veinte (20) por ciento.

En el caso de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, el importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a los efectos de futuras transmisiones, hasta que éste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

La entrega de acciones liberadas por Inmobiliaria Colonial a sus accionistas no constituirá renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se tomará como coste el importe realmente satisfecho.

II.15.2.1.2 IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

Los inversores personas físicas residentes en territorio español están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "IP") por la totalidad del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos. Todo ello, en los términos previstos en la Ley 19/1991, de 6 de junio, que, a estos efectos, fija un mínimo exento de diecisiete millones trescientas mil (17.300.000) pesetas, y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2 por ciento y el 2,5 por ciento.

A tal efecto, aquellas personas físicas que adquieran las Acciones por medio de esta operación y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación media del cuarto trimestre del año en cuestión. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente esa cotización media.

II.15.2.1.3 IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

Las transmisiones de Acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo el sujeto pasivo el receptor de las Acciones. El tipo impositivo aplicable, dependiendo de la escala general de gravamen y de determinadas circunstancias del adquirente, oscilará entre el 7,65 por 100 y el 81,6 por 100.

II.15.2.2 SUJETOS PASIVOS DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

A los efectos de su gravamen en el IS, habrán de tenerse en cuenta las rentas que obtengan los inversores personas jurídicas derivadas tanto de la distribución de dividendos por Inmobiliaria Colonial como de la transmisión, en su caso, de las Acciones.

(A) Dividendos

Los sujetos pasivos del IS o los que, siendo contribuyentes por el IRNR, actúen en España a estos efectos a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes LIS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 28 LIS, los sujetos pasivos del Impuesto tendrán derecho a una deducción del cincuenta (50) por ciento de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del cien (100) por cien (100) cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el cinco (5) por ciento del capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del veinticinco (25) por ciento sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100 por 100 de los dividendos percibidos, en cuyo caso no se practicará retención alguna. La retención será, en el caso de practicarse, deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 145 de su Ley reguladora.

(B) Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las Acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRNR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes LIS.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 28 LIS, la transmisión de Acciones por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente

derecho a deducción por doble imposición, al tiempo que, en determinados supuestos, le permitirá disfrutar del régimen de reinversión de los beneficios extraordinarios (el cual permite diferir la tributación), de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la citada Ley.

Por último, en el caso de transmisión gratuita de las Acciones a favor de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

II.15.3 INVERSORES NO RESIDENTES EN TERRITORIO ESPAÑOL

El presente Apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los inversores residentes.

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 6 LIRNR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que deberán tenerse en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los convenios para evitar la doble imposición celebrados entre terceros países y España.

II.15.3.1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

La titularidad de las Acciones generará para los inversores no residentes en territorio español rendimientos del capital mobiliario y, en su caso, ganancias o pérdidas patrimoniales si se procede a su transmisión.

(A) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparadas por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas o entidades no residentes en España, que actúen sin establecimiento permanente, estarán sometidos a tributación por el IRNR al tipo general de tributación del veinticinco (25) por ciento sobre el importe íntegro percibido.

Cuando, en virtud de la residencia del perceptor, resulte aplicable un convenio para evitar la doble imposición suscrito por España, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el correspondiente convenio para este tipo de rentas, siempre que se disponga de un certificado de residencia emitido por la correspondiente Administración Tributaria.

Con carácter general, Inmobiliaria Colonial efectuará, en el momento del pago, una retención a cuenta del IRNR del veinticinco (25) por ciento, o del tipo

reducido establecido en un convenio para evitar la doble imposición suscrito por España que resulte aplicable, con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 26 de enero de 1999.

En los supuestos en los que, habiéndose practicado sobre el dividendo una retención del veinticinco (25) por ciento, el tipo impositivo aplicable fuera inferior o resultara de aplicación una exención, de acuerdo con lo previsto por la normativa del IRNR o por algún convenio internacional, el accionista podrá solicitar de la Hacienda Pública, a través del modelo previsto en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1997, la devolución del importe retenido en exceso. En todo caso, practicada la retención por Inmobiliaria Colonial, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

(B) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con la LIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes por la transmisión de las Acciones, o cualquier otra ganancia de capital relacionada con las mismas, estarán sometidas a tributación por el IRNR. Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRNR al tipo general del treinta y cinco (35) por ciento, salvo que resulte aplicable un convenio para evitar la doble imposición suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho convenio.

En determinadas casos, de la aplicación de los convenios puede resultar la no tributación en España de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de las Acciones.

En adición a lo anterior, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- (1) Las derivadas de transmisiones de valores realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información.
- (2) Las derivadas de bienes muebles obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes a los efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

Como excepción, la exención no alcanza a las ganancias patrimoniales que se produzcan por transmisión de acciones o derechos de una entidad en los casos siguientes:

- (i) cuando el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español (como es el supuesto de Inmobiliaria Colonial); o,
- (ii) cuando, en algún momento, dentro de los doce (12) meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo o, en caso de persona física, su cónyuge o personas vinculadas con aquél por parentesco hasta el tercer grado inclusive, hayan participado, directa o indirectamente, en, al menos, el veinticinco (25) por ciento del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación, por su parte, se efectuará aplicando las reglas del artículo 23 LIRNR. Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar. El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por Inmobiliaria Colonial a sus accionistas, no constituirá renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.3.a) del Real Decreto 326/1999, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España, el pagador de la renta o el depositario o gestor de las Acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1997.

II.15.3.2 IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

Están sujetas al IP las personas físicas que, sin perjuicio de lo que resulte de los convenios de doble imposición suscritos por España, no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 LIRPF y que sean titulares de bienes situados o de derechos que pudieran ejercitarse en el citado territorio. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados en España por el IP, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2 por ciento y el 2,5 por ciento.

II.16 FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

La presente Oferta Pública de Venta se lleva a cabo con el fin de ampliar la base accionarial de Inmobiliaria Colonial, de modo que se consiga la difusión necesaria para la admisión a negociación oficial de las acciones, y se enmarca en el entorno expansivo de la Sociedad experimentado durante los últimos ejercicios sociales, según lo descrito en el Capítulo IV del Folleto Informativo.

Asimismo, la Oferta Pública de Venta se realiza por "la Caixa" con el propósito de que el valor de la Sociedad sea más visible para los mercados de forma que ésta desarrolle su actividad empresarial en unas condiciones de mayor exigencia respecto de la comunidad inversora y obteniendo, por ende, un acceso más amplio y con la mayor proyección a la financiación necesaria de sus proyectos de futuro.

II.17 DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DE INMOBILIARIA COLONIAL

II.17.1 NÚMERO DE ACCIONES ADMITIDAS A COTIZACIÓN OFICIAL

A la fecha de elaboración del presente Folleto las acciones de Inmobiliaria Colonial no se hallan admitidas a negociación oficial, si bien está prevista su cotización en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, y su incorporación al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) el día 27 de octubre de 1999, una vez terminada la Oferta Pública de Venta.

II.17.2 RESULTADOS Y DIVIDENDO POR ACCIÓN DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS

	1996	1997	1998
Beneficio individual ejercicio (1)	3.871	4.130	4.822
Capital fin ejercicio (1)	26.674	26.674	26.674
Nº acciones fin ejercicio	53.347.845	53.347.845	53.347.845
Beneficio individual por acción (2)	72,6	77,4	90,4
PER s/ Benef. Individual (3) y (4)	36,8	34,5	29,5

Pay-out (por ciento)	80,0%	80,1%	83,0%
Dividendo distribuido (1)	3.098	3.308	4.001
Dividendo por acción (4)	58,1	62,0	75,0

- (1) Importes expresados en millones de pesetas y con redondeo al alza.
(2) Importes expresados en pesetas.
(3) Asumiendo un precio de colocación de 16.05 euros (2.670 pesetas).
(4) Se tiene en cuenta el número actual de acciones de 53.347.845.

Se deja constancia de que en fecha 9 de julio de 1999 el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial aprobó el reparto de cantidades a cuenta del dividendo del ejercicio 1999, consistente en veinticinco (25) pesetas por acción que se hicieron efectivas a partir del 20 de julio de 1999.

II.17.3 AMPLIACIONES DE CAPITAL REALIZADAS DURANTE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS

El capital social de Inmobiliaria Colonial ha sufrido las siguientes variaciones en los últimos tres (3) años:

- (1) Los acuerdos de escisión parcial y consiguiente reducción de capital adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Colonial de fecha 4 de noviembre de 1996, en virtud de los cuales la rama de actividad integrada por el negocio de explotación, directa o indirecta, de aparcamientos de vehículos automóviles en régimen de horario y de abonados, constitutiva de una rama de actividad específica e independiente, se traspasó en bloque a la sociedad del Grupo "Sociedad Europea de Estacionamientos, S.A.", reduciéndose el capital social de Inmobiliaria Colonial, como consecuencia de la referida escisión parcial, en la suma de 1.951.750.500 pesetas, quedando el capital social de la Sociedad fijado en 26.673.922.500 pesetas.
- (2) Los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial el 12 de febrero de 1999 en los que se acordó la redenominación del capital social en euros al amparo de lo establecido en la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, de Introducción del euro, quedando el mismo fijado en la suma de 160.313.502,94 euros, equivalentes a 26.673.922.500,17 pesetas.
- (3) Los acuerdos de transformación de la forma de representación de las acciones de títulos al portador a anotaciones en cuenta y reducción de capital social adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 12 de marzo de 1999, en virtud de los cuales se transformó la forma de representación de las acciones de la Sociedad a anotaciones en cuenta y se redujo el capital social en la suma de 269.967,94 euros (a efectos de redondear el valor nominal de las acciones, según lo dispuesto en la Ley 46/1998, de 7 de diciembre, de Introducción del euro) quedando el capital social de la compañía fijado en 160.043.535 euros, dividido en 53.347.845 acciones de tres (3) euros de valor

nominal cada una de ellas totalmente desembolsadas e integradas, todas ellas, en una sola serie.

II.17.4 OFERTAS PÚBLICAS DE ADQUISICIÓN

A finales de 1991, las relaciones mantenidas entre Inmobiliaria Colonial y "la Caixa" desde 1977 cristalizaron en la compra por parte de esta última de la participación mayoritaria que el Banco Central Hispanoamericano tenía en Inmobiliaria Colonial (63,85 por ciento), sociedad cuyas acciones cotizaban en la Bolsa de Valores de Barcelona desde enero de 1950. La razón fundamental que marcó la estrategia seguida por "la Caixa" en la adquisición del control de Inmobiliaria Colonial se centró básicamente en su perfil de empresa inmobiliaria solvente, con prestigio y con profundas raíces en el sector, con posibilidades objetivamente idóneas para la recepción, reestructuración y proyección del patrimonio y actividad inmobiliarios de la primera, muy considerables ya en tal fecha por volumen y por configuración. En 1992, "la Caixa" formuló una Oferta Pública de Adquisición (OPA) con la finalidad de adquirir las restantes acciones de Inmobiliaria Colonial que, en aquellas fechas, estaban en manos de accionistas minoritarios. Dicha OPA, autorizada por la CNMV en febrero de 1992, tuvo un resultado positivo, permitiendo a "la Caixa" adquirir un 30 por ciento adicional del capital social de Inmobiliaria Colonial, de forma que su total participación en la Sociedad pasó a ser del 93,68 por ciento del capital social de su filial.

La participación de "la Caixa" en Inmobiliaria Colonial ha ido en aumento hasta la fecha. En este sentido, en diciembre de 1992 tuvo lugar un aumento de capital por importe de 17.510.030.000 pesetas de valor nominal y 40.047.539.813 pesetas en concepto de prima de emisión, desembolsado mediante aportación en favor de la misma de la rama de actividad integrada por la propiedad y gestión de 2.816 locales comerciales, mediante la cual "la Caixa" incrementó su participación en Inmobiliaria Colonial hasta un 99,47 por ciento de su capital social.

La concentración en manos de "la Caixa" de un porcentaje del capital social de Inmobiliaria Colonial tan significativo derivó en la formulación de una OPA para su posterior exclusión de cotización en Bolsa. Dicha OPA, autorizada por la CNMV en fecha 30 de junio de 1993, tuvo un resultado positivo, conllevando un aumento adicional de la participación de "la Caixa" sobre Inmobiliaria Colonial de hasta el 99,77 por ciento de su capital social. En fecha 23 de agosto de 1993, las acciones de Inmobiliaria Colonial fueron excluidas de cotización de la Bolsa de Valores de Barcelona.

El porcentaje de acciones de Inmobiliaria Colonial titularidad de "la Caixa" ha ido aumentando hasta la fecha, encontrándose fijado en la actualidad en un 99,887 por ciento del capital.

II.17.5 ESTABILIZACIÓN

En conexión con la presente Oferta Pública y a partir de la fecha de admisión a negociación (prevista para el día 27 de octubre de 1999), inclusive, las Entidades Coordinadoras Globales podrán realizar, por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los Tramos Institucionales, operaciones de estabilización en el Mercado Continuo español, siguiendo las prácticas internacionales para este tipo de operaciones. Dichas operaciones de estabilización tienen por objeto permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta de acciones (*flow back*) que suele producirse con posterioridad a la oferta. A tal efecto, las Entidades Coordinadoras Globales podrán realizar una sobreadjudicación en los Tramos Institucionales de la Oferta, que será cubierta por las Entidades Aseguradoras de dicho Tramo directamente, a través de préstamo de valores, o mediante el ejercicio de la opción de compra descrita en el Apartado II.10.1.4 del presente Folleto.

Conforme a las prácticas internacionales que habitualmente se siguen en este tipo de ofertas, aunque no exista obligación ni compromiso alguno al respecto, las Entidades Aseguradoras de los Tramos Institucionales suelen atender los excesos de demanda tomando valores prestados, bien de los oferentes o de terceros accionistas. Dichos préstamos de valores suelen tener una duración similar a la de la opción de compra indicada. La posición deudora de valores asumida por los sindicatos aseguradores suele cubrirse a través de la adquisición de estos valores en Bolsa, lo que podría favorecer, en su caso, la estabilización de la cotización de la acción, o directamente mediante el ejercicio de dicha opción.

De llevarse a cabo estas operaciones, serían realizadas por las Entidades Coordinadoras Globales por cuenta de las Entidades Aseguradoras. No existe ninguna obligación de las Entidades Coordinadoras Globales frente a "la Caixa" o Inmobiliaria Colonial o frente a los inversores de atender los excesos de demanda que puedan producirse en la presente Oferta, ni de llevar a cabo las prácticas de estabilización antes aludidas, ni de ejercitar la citada opción. La descripción anterior se ha realizado a efectos puramente ilustrativos de las prácticas internacionales, siendo las Entidades Coordinadoras Globales libres de definir el procedimiento que consideren más adecuado a los efectos señalados.

II.18 PERSONAS QUE HAN PARTICIPADO EN EL DISEÑO Y/O ASESORAMIENTO DE LA OFERTA PÚBLICA

II.18.1 PERSONAS QUE HAN PARTICIPADO EN EL DISEÑO Y/O ASESORAMIENTO DE LA PRESENTE OFERTA

Además de las Entidades Coordinadoras Globales, han participado en el diseño y/o asesoramiento de la Oferta Pública las siguientes entidades:

- (1) Garrigues & Andersen, bufete de abogados encargado del asesoramiento legal en Derecho español de "la Caixa" e Inmobiliaria Colonial.

- (2) Freshfields, bufete de abogados encargado del asesoramiento legal de "la Caixa" e Inmobiliaria Colonial en el Tramo Internacional.
- (3) Uría & Menéndez, bufete de abogados encargado del asesoramiento legal en Derecho español del sindicato asegurador.
- (4) Davis Polk & Wardwell, bufete de abogados encargado del asesoramiento legal del sindicato asegurador en el Tramo Internacional.

II.18.2 VINCULACIÓN O INTERESES ECONÓMICOS ENTRE DICHAS PERSONAS, "LA CAIXA" E INMOBILIARIA COLONIAL

No existe constancia de la existencia de ningún tipo de vinculación o interés económico significativo entre "la Caixa", Inmobiliaria Colonial y las personas a las que se refiere el Apartado II.18.1 anterior, al margen del estrictamente profesional relacionado con la asesoría legal y financiera y salvo por la participación de "la Caixa" en InverCaixa Valores S.V.B., S.A.

CAPÍTULO III

EL EMISOR Y SU CAPITAL

III.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL

III.1.1 DENOMINACIÓN Y DOMICILIO SOCIAL

La denominación social de la entidad emisora es la de “Inmobiliaria Colonial, S.A.” (denominada en el presente Folleto “Inmobiliaria Colonial” o “la Sociedad”, indistintamente), cuyo domicilio social está fijado en Barcelona, Avenida Diagonal, 532. Su Código de Identificación Fiscal es el A-08-061.426.

III.1.2 OBJETO SOCIAL

El objeto social de Inmobiliaria Colonial, según resulta del artículo 3 de sus Estatutos Sociales vigentes, es el siguiente:

“Artículo 3º- Objeto Social: El objeto de la Sociedad será 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 toda clase. Queda excluido el arrendamiento financiero activo y aquellas actividades que, hallándose sujetas a legislación especial, requieran unas 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.”

Las actividades principales de Inmobiliaria Colonial se encuadran en los sectores 701, 702 y 703 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

III.2 INFORMACIONES LEGALES

III.2.1 DATOS DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN

Inmobiliaria Colonial, S.A. se constituyó el 9 de diciembre de 1946, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Barcelona, Sr. Fernando Poveda Martín, actuando en el protocolo del de la misma residencia Sr. José Faura Bordas, con el número 1965 de su protocolo de orden, constando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 502, archivo libro 87, de la sección 2ª del Libro de Sociedades, folio 86, hoja número 1187, inscripción 1. Sus Estatutos fueron adaptados a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura pública otorgada el 16 de julio de 1991, ante la notario de Barcelona, Sra. María Isabel Gabarró Miquel, con el número 2551 de su protocolo de

orden, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 21.397 del Libro de Sociedades, folio 124, hoja número B-21.864, inscripción 159.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de sus Estatutos Sociales, Inmobiliaria Colonial tiene una duración indefinida y dio comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de su escritura pública de constitución.

Los Estatutos Sociales pueden ser consultados en el domicilio social de la Sociedad, así como en el Registro Mercantil de Barcelona y en la CNMV.

III.2.2 FORMA JURÍDICA Y LEGISLACIÓN ESPECIAL APLICABLE

Inmobiliaria Colonial es una sociedad mercantil con la forma jurídica de Sociedad Anónima y se rige, en consecuencia, por la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

En lo que se refiere al régimen contable, Inmobiliaria Colonial está sujeta a lo establecido en el Plan General de Contabilidad, siéndole particularmente de aplicación, por razón de su actividad inmobiliaria, las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias recogidas en la Orden de 28 de diciembre de 1994.

Los sectores principales en los que opera la Sociedad se centran principalmente en dos (2) divisiones: (a) la División de Promociones, que comprende la adquisición, gestión y desarrollo de suelo, así como la construcción y comercialización de promociones inmobiliarias; y, (b) la División de Patrimonio, que comprende la explotación en arrendamiento del patrimonio propiedad de la Sociedad. En ambos casos se trata de actividades liberalizadas no sometidas a normativa especial.

III.3 INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL

III.3.1 IMPORTE NOMINAL SUSCRITO Y DESEMBOLSADO

El capital social de Inmobiliaria Colonial asciende en la actualidad a una cifra total de 160.043.535 euros (equivalentes a 26.629.003.614 pesetas), representado por 53.347.845 acciones de tres (3) euros de valor nominal cada una de ellas. Se halla íntegramente suscrito y desembolsado.

III.3.2 DIVIDENDOS PASIVOS

No existen dividendos pasivos al hallarse todo el capital social suscrito y desembolsado.

III.3.3 CLASES Y SERIES DE ACCIONES

Las 53.347.845 acciones representativas del capital social de Inmobiliaria Colonial están integradas en una única clase y serie, y confieren idénticos derechos económicos y políticos a sus titulares.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (SCLV) el encargado de la llevanza de su registro contable. La transformación en anotaciones en cuenta fue acordada por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial en sesión de fecha 12 de marzo de 1999, cuya acta fue levantada por el notario de Barcelona, Sr. Tomás Giménez Duart, bajo el número 959 de su protocolo de orden.

III.3.4 EVOLUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

Desde que el día 9 de diciembre de 1994 el Consejo de Administración de la Sociedad, en uso de las facultades conferidas por la Junta General de Accionistas de fecha 6 de mayo de 1994, aumentara el capital social de la misma en 4.770.945.500 pesetas, de forma que éste quedó fijado en 28.625.673.000 pesetas, se ha modificado su cuantía en virtud de los acuerdos de escisión parcial adoptados por el Consejo de Administración y por la Junta General de Accionistas de fecha 4 de noviembre de 1996 que supuso una reducción de capital por importe de 1.951.750.500 pesetas; y de fecha 12 de febrero de 1999 y 12 de marzo de 1999, de redenominación del capital social en euros y reducción de capital para el ajuste correspondiente, respectivamente, según se detalla esta última operación en el Apartado II.17.3 del presente Folleto, hasta llegar a la cifra actual de capital mencionada en el Apartado III.3.1 anterior.

III.3.5 EMISIONES DE OBLIGACIONES CONVERTIBLES, CANJEABLES O CON WARRANTS

En la fecha de redacción del presente Folleto, no existe emisión viva alguna de obligaciones convertibles, canjeables o con *warrants* realizada por Inmobiliaria Colonial, ni las ha habido durante los últimos tres (3) años.

III.3.6 TÍTULOS QUE REPRESENTEN VENTAJAS ATRIBUIDAS A PROMOTORES Y FUNDADORES

No existen ventajas de ninguna clase atribuidas a los fundadores o promotores de Inmobiliaria Colonial, ni tampoco bonos de disfrute.

III.3.7 CAPITAL AUTORIZADO

La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial en sesión de 25 de febrero de 1995 acordó dejar sin efecto, en la parte no utilizada, la autorización concedida al Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General de Accionistas de 6 de mayo de 1994, para elevar el capital social en la forma y con los requisitos previstos en el artículo 153.1(b) de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, y facultar de nuevo al

Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz posible en Derecho y de conformidad con lo establecido en el citado precepto, para que, dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde el día de celebración de dicha Junta y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General de Accionistas, acordase, en una o varias veces, cuando y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del propio Consejo, el aumento de su capital social en una cantidad máxima equivalente a la mitad del entonces importe del capital de la Sociedad, esto es, 14.312.836.500 pesetas, emitiendo y poniendo en circulación para ello las correspondientes nuevas acciones ordinarias, rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley, incluso con prima de emisión, cumpliendo las previsiones legales al respecto. El acuerdo prevé la posibilidad de suscripción parcial del aumento autorizado.

III.3.8 CONDICIONES ESTATUTARIAS DE LAS MODIFICACIONES DEL CAPITAL SOCIAL

Según establece el artículo 12 de los Estatutos Sociales, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda constituirse válidamente, en primera o segunda convocatoria, se estará a lo dispuesto en la legislación en vigor. En consecuencia, para la emisión de obligaciones, el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la escisión, la disolución de la Sociedad por la causa prevista en el número 1 del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, habrán de concurrir, en primera convocatoria, accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho a voto, mientras que en segunda convocatoria bastará con que lo haga el veinticinco (25) por ciento del capital social. Asimismo, se establece que los accionistas decidirán en tales ocasiones por la mayoría requerida según la legislación vigente, esto es: (a) cuando concurren accionistas que representen, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere este párrafo se aprobarán por mayoría del capital presente o representado; (b) mientras que si es inferior al cincuenta (50) por ciento, sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

III.4 CARTERA DE ACCIONES PROPIAS

A la fecha de verificación del presente Folleto, Inmobiliaria Colonial no tiene acciones propias en autocartera.

No obstante, la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Colonial celebrada en fecha 12 de marzo de 1999 autorizó a la Sociedad a adquirir, directa o indirectamente, acciones propias, hasta un máximo del 10 por ciento del capital social (que en el momento de admisión a cotización de las acciones se reducirá por mandato legal a un 5 por ciento del capital) por un precio mínimo de tres (3) euros y un máximo de catorce (14) euros por acción. Dicha autorización tiene una vigencia de dieciocho (18) meses, que expira el 12 de septiembre del año 2000.

III.5 BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCIÓN DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS

	1996	1997	1998
Beneficio individual ejercicio (1)	3.871	4.130	4.822
Capital fin ejercicio (1)	26.674	26.674	26.674
Nº acciones fin ejercicio	53.347.845	53.347.845	53.347.845
Beneficio individual por acción (2)	72,6	77,4	90,4
PER s/ Benef. Individual (3) y (4)	36,8	34,5	29,5
Pay-out (por ciento)	80,0%	80,1%	83,0%
Dividendo distribuido (1)	3.098	3.308	4.001
Dividendo por acción (4)	58,1	62,0	75,0

(1) Importes expresados en millones de pesetas y con redondeo al alza.

(2) Importes expresados en pesetas.

(3) Asumiendo un precio de colocación de 16,05 euros (2.670 pesetas).

(4) Se tiene en cuenta el número actual de acciones de 53.347.845.

Se deja constancia de que en fecha 9 de julio de 1999 el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial aprobó el reparto de cantidades a cuenta del dividendo del ejercicio 1999, consistente en veinticinco (25) pesetas por acción que se hicieron efectivas a partir del 20 de julio de 1999.

III.6 GRUPO DE SOCIEDADES

III.6.1 GRUPO “LA CAIXA”

Inmobiliaria Colonial está directamente participada al 99,887 por ciento por Caixa d’Estalvis i Pensions de Barcelona (definida en este Folleto como “la Caixa” o el “Oferente”, indistintamente), entidad dominante de un grupo de sociedades en los términos del artículo 42 del Código de Comercio y 4 de la Ley del Mercado de Valores (el Grupo “la Caixa”) formado por aproximadamente cuarenta (40) entidades de diverso orden, que incluye sociedades *holdings*, consorcios y sociedades diversas, en las que “la Caixa” mantiene, de forma directa o indirecta, una mayoría en el capital o asume el control de su gestión. Inmobiliaria Colonial fue incluida en la última declaración del Impuesto de Sociedades consolidado de “la Caixa”. En este sentido, cabe destacar que en virtud de lo establecido en el artículo 80 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “LIS”), Inmobiliaria Colonial, como sociedad incluida en el régimen de tributación de los grupos de sociedades del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “IS”), en concreto, del Grupo “la Caixa”, resulta responsable solidaria del pago de la deuda tributaria (excluidas las sanciones) del Grupo consolidado del que forma parte. Tras su salida de dicho Grupo consolidado, la referida responsabilidad solidaria se mantendrá en relación con la deuda tributaria del IS correspondiente a los períodos impositivos todavía no prescritos durante los cuales Inmobiliaria Colonial tributó en régimen de grupos de sociedades.

Interesa destacar que, una vez completada, en su caso, la Oferta Pública a que el presente Folleto se refiere, Inmobiliaria Colonial dejará de consolidar fiscalmente sus cuentas con el Grupo "la Caixa", si bien "la Caixa" continuará controlando Inmobiliaria Colonial después de la Oferta con una participación en su capital social de un 39,9 por ciento, asumiendo que las Entidades Coordinadoras Globales ejerciten en su totalidad la opción de compra que "la Caixa", según se describe en el Apartado II.10.1.4 del presente Folleto, tiene previsto otorgar en relación con el Tramo Institucional Español y el Tramo Internacional sobre 2.950.000 acciones.

III.6.2 FILIALES DE INMOBILIARIA COLONIAL

III.6.2.1 Información de las sociedades participadas por Inmobiliaria Colonial a la fecha de suscripción del presente Folleto Informativo.

A la fecha de suscripción de presente Folleto, Inmobiliaria Colonial no tiene participación accionarial alguna en el capital social de sociedades terceras.

III.6.2.2 Información de las sociedades participadas por Inmobiliaria Colonial durante 1997, 1998 y 1999.

Se incluye a continuación detalle de las participaciones propiedad de la Sociedad en el capital social de otras mercantiles existentes durante los años 1997 y 1998.

(1) Ketama, S.A.

El 1 de abril de 1997, Inmobiliaria Colonial procedió a la disolución sin liquidación de su filial Ketama, S.A. a través de la cesión global de activos y pasivos en favor de la propia Inmobiliaria Colonial.

(2) Prominmo, S.A.

Con fecha 28 de enero de 1998, Inmobiliaria Colonial vendió a "la Caixa" la totalidad de las acciones de Prominmo, S.A. poseída por la misma, representativas del 21,28 por ciento de su capital social, por el precio de 6.517 millones de pesetas. El valor de la transacción se determinó sobre valores de mercado, a partir de informe de experto independiente.

(3) Port Aventura, S.A.

En fecha 22 de diciembre de 1998, Inmobiliaria Colonial vendió su íntegra participación en Port Aventura, S.A., que representaba un 33,59 por ciento de su capital social, en favor de "la Caixa" estableciendo como precio mínimo al efecto el valor nominal de sus acciones. El precio definitivo ha sido fijado en 1999 sobre la base de una valoración encargada a un experto independiente.

(4) Grand P. Comercial, S.A. y G.P. Resort, S.A.

En fecha 13 de abril de 1999, Inmobiliaria Colonial formalizó a valor contable bajo el régimen aplicable de neutralidad fiscal la enajenación de su participación en ambas sociedades, en las que era accionista en un 70,08 por ciento en cada una de ellas, en favor de la sociedad G.P. Desarrollos Urbanísticos Tarraconenses, S.L., en el marco de una operación de aumento de capital.

Grand P. Comercial, S.A. se dedica a la promoción inmobiliaria, y más concretamente, a la promoción de una amplia zona comercial en un área lúdica y hotelera de 64,48 hectáreas de superficie, limítrofe con el parque temático "Port Aventura", incluida dentro del Centro Recreativo y Turístico de Vila-seca y Salou. En la actualidad, salvo por las actuaciones urbanísticas y obras de urbanización, la sociedad no ha iniciado sus actividades, siendo su único activo relevante el terreno donde está prevista la construcción de la zona comercial. En 1998 esta sociedad tuvo pérdidas por un total de 47 millones de pesetas.

G.P. Resort, S.A. tiene por objeto social la promoción inmobiliaria, y más concretamente, a la construcción y comercialización de una amplia zona residencial, deportiva y hotelera, limítrofe con el mismo parque temático "Port Aventura" y, por tanto, enmarcada dentro del ámbito territorial del citado Centro Recreativo y Turístico de Vila-seca y Salou. La zona pendiente de urbanización tiene 44,66 hectáreas de superficie y, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, tendrá una edificabilidad máxima de 500.000 m² aproximadamente. En la actualidad no ha iniciado sus actividades, siendo su único activo relevante el terreno donde está prevista la construcción de la zona residencial, deportiva y hotelera. En 1998 esta sociedad tuvo pérdidas por un total de 84 millones de pesetas. El desarrollo urbanístico y construcción de esta fase pondrá fin al proyecto global conocido como "Centro Recreativo y Turístico de Vila-seca y Salou" y, por consiguiente, su completa ejecución se llevará a cabo en el medio y largo plazo, cuando el proyecto descrito a desarrollar por Grand P. Comercial, S.A. se encuentre en fase avanzada. Las sociedades Grand P. Comercial, S.A. y G.P. Resort, S.A. proceden de la escisión parcial de Grand Península, S.A. (hoy Port Aventura, S.A.), sociedad propietaria de los terrenos constitutivos del Centro Recreativo Turístico Vila-Seca y Salou (CRT) y adjudicataria de la explotación del mismo.

(5) G.P. Desarrollos Urbanísticos Tarraconenses, S.L.

En fecha 10 de mayo de 1999, Inmobiliaria Colonial procedió a vender sobre valor de mercado y considerando el valor intrínseco de los activos de la sociedad así como los pasivos correspondientes, en virtud de escritura pública otorgada en dicha fecha, las participaciones representativas del 100% del capital de dicha sociedad en favor de Prominmo, S.A. y de CaixaCorp, S.A. (99,99% y 0,01%, respectivamente) por un precio de 2.945.825.721 pesetas. A 31 de julio de 1999, la totalidad del precio ha sido íntegramente satisfecho.

(6) Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. ("Sumasa")

En fecha 28 de julio de 1999, la Sociedad ha vendido su íntegra participación en Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A., representativa de un 99,99 por ciento de su capital social, en favor de Prominmo, S.A. por un importe sobre valor de mercado de 423.018.936 pesetas. Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. se dedica a la prestación de servicios complementarios en edificios urbanos, mayoritariamente en favor de sociedades del Grupo "la Caixa", incluyendo el propio Oferente, en concepto de mantenimiento de sus oficinas. En consideración de dicha circunstancia, la salida de Inmobiliaria Colonial del Grupo "la Caixa" con motivo de la presente Oferta Pública fundamenta su reubicación como sociedad controlada por "la Caixa", aunque de forma indirecta.

Dicha venta no afecta a las relaciones de prestación de servicios en el campo inmobiliario existentes hasta la fecha entre Sumasa e Inmobiliaria Colonial, que permanecerán en vigor en los términos resultantes de los correspondientes contratos de dirección y desarrollo de proyectos inmobiliarios y de mantenimiento de inmuebles, según quedan referidos en el Apartado VI.2.2(2)(b) del presente Folleto Informativo.

(7) CaixaCorp, S.A.

Con fecha 5 de octubre de 1999, Inmobiliaria Colonial vendió a GestiCaixa, S.A. la única acción que la Sociedad poseía de CaixaCorp, S.A. Dicha acción representaba el 0,00167 por ciento del capital social de la referida sociedad.

CAPITULO IV

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

IV.1 ANTECEDENTES

La constitución de la Sociedad se produjo en 1946 a través de la aportación por parte de Banco Hispano Colonial, S.A., accionista mayoritario, de determinados terrenos no relacionados con su actividad financiera situados en la parte alta de la Avenida Diagonal de Barcelona. Durante los primeros años, dichos solares estuvieron inactivos en espera del Plan de Ordenación que regulase toda la zona norte de la Avenida Diagonal, circunstancia que impulsó a Inmobiliaria Colonial a llevar a cabo otras operaciones inmobiliarias puntuales.

En febrero de 1950 la Sociedad comenzó a cotizar en la Bolsa de Barcelona, pudiendo destacarse desde entonces, como hitos más relevantes en su evolución, los siguientes:

(1) 1963 - Proyecto “Barcelona-2”

Una vez que Inmobiliaria Colonial dispuso del proyecto definitivo de ordenación del sector norte de la Avenida Diagonal de Barcelona, la Sociedad inició la construcción de su primera gran obra inmobiliaria: el polígono urbano “Barcelona-2”, complejo puntero y de grandes dimensiones, abierto y rodeado de una zona comercial de dos (2) plantas, con sus locales comunicados entre sí. La obra en conjunto representaba unos 150.000 metros cuadrados de techo, repartidos entre viviendas, oficinas, locales y plazas de aparcamiento. Su construcción finalizó en 1979.

(2) 1964 - Concesión de los beneficios de la Ley Larraz

El 22 de mayo de 1964, Inmobiliaria Colonial comenzó a aplicarse los beneficios que confería la Ley Larraz de 1940. Dicha Ley permitía, entre otras ventajas, la exención del Impuesto sobre Sociedades respecto de los beneficios procedentes del alquiler para las sociedades inmobiliarias que solamente se dedicasen a la explotación de inmuebles en régimen de alquiler. Esta exención marcó la orientación patrimonialista de la Sociedad y la obligó a desprenderse de su cartera de valores entre los ejercicios 1965 y 1967, aplicando las plusvalías obtenidas al Fondo de Previsión para Inversiones y materializándolas en edificios del Polígono Barcelona-2.

(3) 1977 - Retirada de los beneficios concedidos por la Ley Larraz. Inicio de la actividad promocional inmobiliaria

El Real Decreto-Ley 15/1977, de 28 de febrero, de medidas fiscales y financieras, derogó el régimen especial del que gozaban las sociedades inmobiliarias protegidas, manteniendo la exención sobre las rentas obtenidas por las viviendas construidas antes de la entrada en vigor de dicho Real Decreto, estableciendo un régimen fiscal mixto con rendimientos exentos y sujetos. A su vez, el Real Decreto 1.412/1977, de 2 de junio, desarrolló el nuevo régimen fiscal aplicable a los rendimientos por alquileres y venta de viviendas, que permitía seguir gozando de la exención por la actividad de arrendamiento, al tiempo que posibilitaba para desarrollar promociones dirigidas a la venta. Aprovechando esta circunstancia, Inmobiliaria Colonial inició sus primeras promociones residenciales en las zonas de Pineda de Mar, Sant Andreu de la Barca, Granollers, Sant Joan Despí y Gerona.

(4) 1977 - Venta solares a "la Caixa" y contrato de alquiler de la Torre II

En 1977 "la Caixa", actual accionista mayoritario de la Sociedad, estableció sus primeros vínculos con Inmobiliaria Colonial, al hacer una oferta para adquirir la propiedad de las dos (2) torres de oficinas y la zona comercial intermedia que cerraba la edificación de Barcelona-2. "la Caixa" adquirió los solares donde se edificaría la denominada Torre I y la zona comercial intermedia número 4, además del 5,26% de la Torre II. Conjuntamente con dicha operación de compra, "la Caixa" suscribió un contrato de alquiler para el resto de la Torre II, es decir, trece (13) plantas edificadas sobre la rasante de la Avenida Diagonal.

(5) 1988 - Extinción definitiva de los beneficios concedidos por la Ley Larraz

El nuevo régimen fiscal establecido en 1977 contempló un período transitorio de diez (10) años para seguir gozando de las exenciones concedidas por la Ley Larraz, quedando dicho régimen definitivamente extinguido el 31 de diciembre de 1987. En consecuencia, el año 1988 fue el primero de tributación por el régimen ordinario.

(6) 1991 - Entrada de "la Caixa" en el accionariado de la Sociedad

En diciembre de 1991 "la Caixa" adquirió el 63,85% de las acciones de Inmobiliaria Colonial que entonces eran propiedad del Banco Central Hispano, S.A. (antes Banco Central, S.A.).

(7) 1992 - Oferta Pública de Adquisición

"la Caixa" formuló una Oferta Pública de Adquisición (OPA) para comprar el resto de acciones de la Sociedad en poder de accionistas minoritarios. Dicha OPA fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) en febrero de 1992 y fue aceptada por los destinatarios de dicha oferta por otro 30% del capital de la

Sociedad (titular de 916.432 acciones a dicha fecha), de forma que la participación de “la Caixa” alcanzó en febrero de 1992 el 93,68% del capital social de Inmobiliaria Colonial.

(8) 1992 - Aportación de inmuebles de “la Caixa”

Para potenciar las actividades de su nueva sociedad participada, “la Caixa” realizó una aportación en especie de su rama de actividad ligada a la explotación de su patrimonio inmobiliario en propiedad cedido en uso a terceros, por importe de, aproximadamente, 57.000 millones de pesetas en edificios y locales para explotación (en número, 2.816 locales y oficinas). Esta operación se configuró como una ampliación de capital con contrapartida no dineraria por importe de 17.510 millones de pesetas, con una prima de emisión de 40.047 millones de pesetas. Mediante dicha operación, la participación de “la Caixa” alcanzó el 99,47% del capital social de Inmobiliaria Colonial.

(9) 1993 - Oferta Pública de exclusión

En el nuevo contexto descrito, el mantenimiento de la cotización de las acciones de Inmobiliaria Colonial en la Bolsa de Barcelona, la enfrentó a la alternativa de ampliar su base accionarial o formular una Oferta Pública de Adquisición para, a continuación, proceder a excluir sus acciones de cotización bursátil. El accionista mayoritario optó por la Oferta Pública, que tuvo un resultado positivo al ser aceptada por el 56,82% de los 201.201 títulos a los cuales iba dirigida. Con esta operación, la participación de “la Caixa” en Inmobiliaria Colonial aumentó hasta llegar al 99,77% de su capital social. En fecha 18 de agosto de 1993 las acciones de la Sociedad quedaron excluidas de cotización bursátil.

(10) 1994/1999 - Situación actual

El período iniciado en 1994 se corresponde con el de mayor expansión de la Sociedad, habiéndose caracterizado por una intensa labor de mejora de la rentabilidad de su patrimonio en alquiler así como por un progresivo incremento de su presencia en la actividad promocional, hasta convertirse en la inmobiliaria mixta que es hoy, con una cartera de inmuebles a 30 de junio de 1999 valorada por experto independiente en la suma de 222.714.683.000 pesetas.

Durante este último período, la estrategia de la Sociedad se ha fundamentado en los siguientes aspectos:

- (a) Proceso de renovación patrimonial, con el objetivo de mejorar la ocupación de su parque inmobiliario, que ha pasado en este período de un 88% en 1994 al 95,6% en 1998. De este modo, la Sociedad se ha desprendido en dicho periodo de 1.455 activos no estratégicos por un importe de 19.939 millones de pesetas, al tiempo que se han realizado inversiones por un importe de 33.009 millones de pesetas en la

adquisición de edificios bien para su puesta directa en el mercado arrendaticio, bien para su rehabilitación y posterior alquiler.

- (b) Potenciación de la actividad promotora de la Sociedad, procediéndose a la adquisición decidida de suelo urbanizable. Dicha actividad ha experimentado un notable incremento en el último quinquenio, pasando las inversiones asignadas a la misma de 5.856 millones de pesetas en 1994 a 14.068 millones de pesetas en 1998.
- (c) La estrategia corporativa se ha dirigido hacia la especialización de Inmobiliaria Colonial en la actividad de arrendamiento de oficinas, así como en la actividad de promoción residencial, concretándose en tres aspectos:
 - (i) La escisión de la actividad integrada por el negocio de explotación, directa o indirecta, de aparcamientos de vehículos automóviles en régimen de horario y de abonados, constitutiva de una rama de actividad específica e independiente, que fue traspasada en bloque a las filiales del Grupo "la Caixa" Sociedad Europea de Estacionamientos, S.A. y Sociedad de Aparcamientos de Barcelona, S.A., reduciéndose el capital social de Inmobiliaria Colonial, como consecuencia de la referida escisión parcial, en la suma de 1.951.750.500 pesetas, y dejándolo fijado en 26.673.922.500 pesetas.
 - (ii) El traspaso, por aportación en especie, de inmuebles en 1997, por un valor neto contable de 6.514 millones de pesetas, a Prominmo, S.A. compañía también perteneciente al Grupo "la Caixa", a cambio de acciones de la citada sociedad por un importe nominal de 6.517 millones de pesetas, representativas del 21,28% del capital social.
 - (iii) La venta de participaciones no estratégicas de la Sociedad. En este sentido se han vendido a "la Caixa" o a sociedades del Grupo "la Caixa" las participaciones de la Sociedad en el capital social de Prominmo, S.A., Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. (Sumasa), Port Aventura, S.A., G.P. Resort, S.A., Grand P. Comercial, S.A., GP Desarrollos Urbanísticos Tarraconenses, S.L. y CaixaCorp, S.A., de modo que a la fecha actual, Inmobiliaria Colonial no posee participaciones financieras en otras sociedades mercantiles (tal y como se detalla en el Capítulo III del presente Folleto Informativo).

A continuación se recogen algunos de los hechos más relevantes de este período (1994-1998):

- (a) La Sociedad ha duplicado sus ingresos, pasando de 12.117 millones de pesetas de ingresos en 1994 a 27.044 millones de pesetas en 1998. Dichos importes comprenden los ingresos percibidos por la venta de activos (vid. página 30).
- (b) Ha repartido desde 1994 a 1998 14.382 millones de pesetas en dividendos.

- (c) Los ingresos por arrendamiento han pasado de los 5.509 millones de pesetas en 1994 a los 6.928 en 1998, aún cuando la superficie total se ha reducido, pasando de 868.488 m² a 574.054 m². lo que supone un incremento de las rentas por m² del 91%.
- (d) La inversión en patrimonio ha ascendido a 33.009 millones de pesetas entre 1994 y 1998.
- (e) La reserva de suelo, localizada principalmente en Madrid y Barcelona, se ha situado en 774.759 m² en 1998, lo que se estima podría permitir la construcción de más de 7.000 viviendas en los próximos cinco (5) años.

El siguiente cuadro detalla la evolución comparada de las principales magnitudes de Inmobiliaria Colonial:

Millones de pesetas	1996	1997	1998	30.06.98	30.06.99
Principales magnitudes de la Sociedad					
Ingresos por todos los conceptos ⁽¹⁾	19.700	22.998	27.044	8.871	17.169
Beneficio operativo ⁽²⁾	5.270	5.479	6.885	2.652	4.738
Beneficio de explotación ⁽³⁾	5.405	5.702	6.695	2.493	4.957
Beneficio antes de impuestos	5.032	6.003	7.004	2.450	5.040
Beneficio después de impuestos	3.871	4.130	4.822	1.738	3.585
Cash Flow Neto	6.172	6.008	7.067	2.829	4.900
Valor contable Neto Inmovilizado Material	73.915	74.175	78.290	74.015	85.957
Valor de tasación del patrimonio inmobiliario	N/A	N/A	N/A	167.303 ⁽⁴⁾	222.715 ⁽⁵⁾
Activo Total	110.077	121.982	138.445	122.731	145.773
Capital	26.674	26.674	26.674	26.674	26.629
Recursos Propios	91.955	92.885	95.573	93.819	96.490
Recursos Ajenos	18.122	29.097	42.872	28.912	49.283
Dividendos correspondientes al resultado del ejercicio	3.098	3.308	4.001	-	-
Inversión Total ⁽⁶⁾	4.581	12.806	21.492	N/D	14.841
Principales magnitudes de la División de Patrimonio*					
Ingresos por arrendamientos	6.151	6.425	6.928	3.316	3.914
Beneficio operativo división patrimonio	4.460	4.389	4.979	2.387	2.780
Superficie total patrimonio (m ²) ^{(7) (8)}	653.939	577.666	574.054	573.067	529.730
Superficie en explotación (m ²) ⁽⁷⁾	618.238	550.672	527.211	535.403	485.317
Inversiones en rehabilitaciones	1.029	1.998	2.100	N/D	867
Inversiones en compras	1.426	7.978	6.742	N/D	10.195
Principales magnitudes de la División de Promociones/suelo*					
Ventas concertadas en el ejercicio	7.050	18.366	26.421	12.658	19.340
Ventas contabilizadas	8.529	12.536	16.469	3.944	9.267
Beneficio operativo división promociones	1.511	1.737	2.904	660	2.463
Reserva de suelo total (m ²)	877.078	728.082	774.759	862.651	730.979
Inversión bruta ⁽⁹⁾	8.381	14.016	25.001	N/D	10.116
Inversión neta (variación existencias)	2.126	2.830	12.650	N/D	3.779

* Datos por divisiones no auditados ni comprobados por terceros.

(N/D) No disponible.

- (1) Incluye ingresos por venta de activos, que a nivel de cuentas anuales se registran como ingresos extraordinarios.
- (2) Incluye el beneficio operativo de cada una de las divisiones y los gastos de la estructura general de la Sociedad.
- (3) Incluye beneficio antes de intereses e impuestos, más beneficios extraordinarios procedentes de la realización del inmovilizado.
- (4) Fuente: CB Richard Ellis 31/7/98.
- (5) Fuente: CB Richard Ellis 30/6/99.
- (6) Incluye variaciones de existencias, compras de edificios y rehabilitaciones.
- (7) Superficie sobre rasante (la situada por encima del nivel del suelo) más bajo rasante (formada por parkings y trasteros).
- (8) Incluye superficie en explotación, superficie en rehabilitación y uso propio.
- (9) Incluye las adiciones del ejercicio a la cuenta de existencias en concepto de compra de suelo y construcción de promociones.

La evolución descrita ha convertido a Inmobiliaria Colonial en una sociedad inmobiliaria de carácter mixto con eminente vocación patrimonialista, cuyas principales características se recogen a continuación:

Actividad patrimonial:

- (a) Especialización en el sector de alquiler de oficinas, por lo que de los cuarenta (40) edificios singulares propiedad de la Sociedad, treinta y ocho (38) se encuentran afectos a esta actividad;
- (b) Concentración en las zonas geográficas de Madrid y Barcelona (15 % y 65 % de su patrimonio en alquiler, respectivamente);
- (c) Intensa labor inversora, que se ha traducido en la inversión de 33.009 millones de pesetas en los últimos cinco (5) años;
- (d) Intenso proceso de reposición del patrimonio de la Sociedad mediante la enajenación de sus activos no estratégicos.

Actividad promotora:

- (a) Concentración en los dos (2) principales mercados del país: Madrid (Zona Centro) y Cataluña y Valencia (Zona Este);
- (b) Compra selectiva de suelo urbanizable de calidad en fases iniciales de gestión urbanística;
- (c) Política de diferenciación de producto y marca;
- (d) Reducción de los niveles de riesgo, llevando a cabo selectivas contrataciones externas, circunstancia ésta que permite a la Sociedad mantener una reducida estructura;

- (e) Mantenimiento de una estructura de gestión especializada que cuenta, entre otras, con una división de gestión de suelo intensivamente dedicada al análisis y, en su caso, posterior adquisición y seguimiento del desarrollo urbanístico del suelo a desarrollar.

Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a la venta de activos no estratégicos, en el marco del proceso de reestructuración del patrimonio de la misma, cuyo detalle consta en las páginas 30 y 31 del presente Capítulo.

IV.2 ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR: NATURALEZA DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y NEGOCIOS DEL EMISOR

IV.2.1 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES GRUPOS O FAMILIAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS O LÍNEAS DE ACTIVIDAD. PARTICIPACIÓN DE CADA UNO DE ELLOS EN LA CIFRA TOTAL DE NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

El carácter mixto de Inmobiliaria Colonial tiene su fundamento en la división de su actividad en las áreas de patrimonio y promoción sobre la base de una gestión especializada para cada una de ellas, y con una mayor vocación patrimonialista dirigida a mantener su posición de liderazgo en el sector de alquiler de oficinas.

A continuación se recoge la evolución de la cifra de ingresos y beneficio de explotación de Inmobiliaria Colonial para los tres (3) últimos ejercicios y para el primer semestre de 1999:

Millones de Pesetas	1996	1997	1998	30.06.98	30.06.99	% Var 99/98
Ingresos por todos los conceptos ⁽¹⁾	19.700	22.998	27.044	8.871	17.169	93%
Beneficio de explotación ⁽²⁾	5.405	5.702	6.695	2.493	4.957	99%

(1) Incluye ingresos por arrendamientos, realizaciones patrimoniales, gestión inmobiliaria y ventas de solares y promociones.

(2) Beneficio antes de intereses e impuestos más beneficios procedentes de la realización del inmovilizado.

Como se aprecia en el cuadro anterior, el crecimiento de la actividad de la Sociedad en ingresos y en beneficio de explotación durante los tres (3) últimos ejercicios ha sido significativo, especialmente en el primer semestre de 1999, período en el que se ha duplicado el beneficio de explotación respecto del mismo período del año anterior.

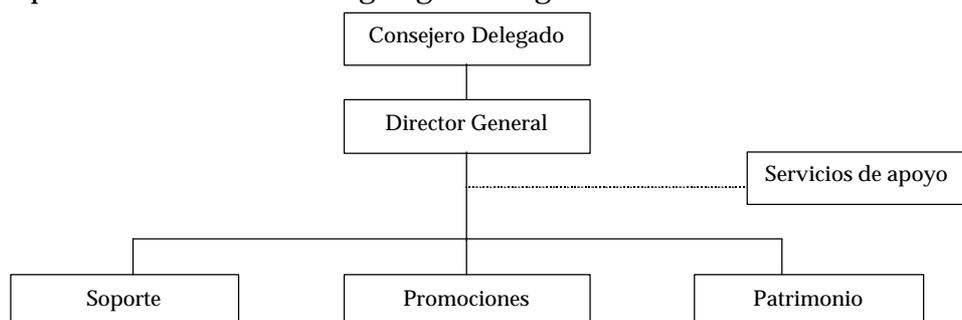
La cartera de activos de la Sociedad, por divisiones y áreas geográficas, es a 30 de junio de 1999, la siguiente:

	Nº de inmuebles/ locales (1)	Superficie (2)		Valor de tasación (4)		Valor contable Neto	
		M ²	%	MMPtas	%	MM Ptas	%
División de Patrimonio							
Barcelona	25	346.003	22%	97.043	44%	49.792	40%
Madrid(5)	11	81.468	5%	44.785	20%	29.351	23%
Resto (3)	117	102.259	7%	11.349	5%	6.669	6%
Subtotal	153	529.730	34%	153.177	69%	85.812	69%
División de Promoción							
Promociones en curso							
Barcelona-Este		283.617(6)	18%	23.670	10%	12.278	9%
Reserva de Suelo		730.979(7)	48%	45.868	21%	26.953	22%
Subtotal		1.014.596	66%	69.538	31%	39.231	31%
TOTAL		1.544.326	100%	222.715	100%	125.043	100%

- (1) La cartera de la división de patrimonio se encuentra expresado en inmuebles.
- (2) Superficie de la división de patrimonio= superficie total (sobre rasante y bajo rasante).
- (3) Incluyen 4 edificios singulares situados fuera de las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona y 113 unidades independientes, mayoritariamente activos no estratégicos con venta prevista en los dos (2) próximos años.
- (4) Según la valoración realizada por CB Richard Ellis a 30 junio de 1999.
- (5) Incluye la valoración de la opción de compra del inmueble de Alfonso XII.
- (6) Incluye 6.451 m2 correspondientes a unidades pendientes de ventas de promociones cerradas.
- (7) Incluye la superficie de tres (3) unidades de suelo urbano adquiridos mediante contratos privados de compraventa sujetos a cláusula suspensiva (no incluidos en el informe de valoración de CB Richard Ellis ni en el valor neto contable), que suponen un total de 130.160 m2.

La estructura organizativa de la Sociedad responde a la citada especialización en las actividades en las áreas de Patrimonio y Promociones, manteniendo áreas de gestión separadas a las que se han de sumar aquellas otras de soporte y control dirigidas a maximizar la eficiencia del conjunto de la Sociedad, reduciendo el coste de gestión e incrementando los niveles de calidad.

Se acompaña a continuación el organigrama organizativo de la Sociedad.



Las áreas de servicio de apoyo (*staff*) de la Sociedad incluyen los departamentos de coordinación y control, planificación y control y relación con inversores, asesoría jurídica y gestión de recursos humanos.

El área de soporte está formada principalmente por el área operativo-financiera, que provee de servicios al resto de áreas de la compañía a través de las siguientes sub-áreas:

- Organización y sistemas
- Contabilidad y finanzas
- Servicios administrativos
- Control operativo

Dentro del área de promociones se encuentra el área de gestión de suelo. Así mismo, el área de promociones se subdivide en las área de Centro (Madrid) y Este (Cataluña y Valencia).

El área de Patrimonio, por último, engloba al área de Diversificación.

IV.2.1.1 PATRIMONIO

(1) Actividad patrimonial

La división de patrimonio está especializada en la adquisición en propiedad y posterior arrendamiento de edificios de oficinas. No obstante, la Sociedad también desarrolla una actividad de arrendamiento de viviendas e, históricamente, de arrendamiento de locales comerciales. Actualmente, Inmobiliaria Colonial se encuentra en un proceso de desinversión de estos últimos, aunque mantendrá aquellos locales considerados como estratégicos por la Sociedad.

La evolución de Inmobiliaria Colonial en la actividad patrimonialista se ha caracterizado por su posición de liderazgo en el sector de alquiler de oficinas, su intensa labor de reestructuración dirigida a incrementar su rentabilidad y su continuo crecimiento.

(a) Situación en el sector de alquiler de oficinas y viviendas

Inmobiliaria Colonial se halla especializada en el sector de alquiler de grandes edificios de oficinas, manteniendo a 30 de junio de 1999 la propiedad de 40 edificios con una superficie total sobre rasante destinada a oficinas de 271.957 m².

A 30 de Junio de 1999 la distribución por usos de la superficie total de la compañía es la siguiente:

REGION	Nº PROP.	OFICINAS		COMERCIAL ⁽⁶⁾		RESIDENCIAL ⁽⁷⁾		TOTAL			
		m ²	%	m ²	%	m ²	%	Sin Parking		Con Parking	
		m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ² (8)	%
Barcelona											
CBD ⁽¹⁾	10	94.120	35%	15.843	36%	32.251	90%	142.214	40%	209.129	47%
BD ⁽³⁾	14	86.716	32%	19.564	44%	3.449	10%	109.729	31%	125.631	28%
Otros	1	5.732	2%	250	0%	0	0%	5.982	2%	11.243	2%
<i>Subtotal</i>	<i>25</i>	<i>186.568</i>	<i>69%</i>	<i>35.657</i>	<i>80%</i>	<i>35.700</i>	<i>100%</i>	<i>257.925</i>	<i>73%</i>	<i>346.003</i>	<i>77%</i>
Madrid											
CBD ⁽²⁾	5	33.343	12%	3.289	7%	0	0%	36.632	10%	38.453	9%
BD ⁽³⁾	6	36.090	13%	4.352	10%	0	0%	40.442	12%	43.015	10%
<i>Subtotal</i>	<i>11</i>	<i>69.433</i>	<i>25%</i>	<i>7.641</i>	<i>17%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>77.074</i>	<i>22%</i>	<i>81.468</i>	<i>19%</i>
Resto de España											
<i>Subtotal</i> ⁽⁴⁾	<i>4</i>	<i>15.956</i>	<i>6%</i>	<i>1.091</i>	<i>3%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>17.047</i>	<i>5%</i>	<i>18.128</i>	<i>4%</i>
Total Ed. Sing.	40	271.957	100%	44.389	100%	35.700	100%	352.046	100%	445.599	100%
% por usos		77%		13%		10%		100%			
Resto locales ⁽⁵⁾	113	10.818	19%	43.663	79%	919	2%	55.400		84.131	
TOTAL		282.775		88.052		36.619		407.446		529.730	
% por usos		69%		22%		9%		100%			

- (1) Cifras referentes a los edificios singulares ubicados en el distrito central de negocios de Barcelona - CBD ("Central Business District" - Área Centro de Negocios) (que comprende la zona situada entre el Paseo de Gracia desde la Plaza de Cataluña hasta el cruce con la Avenida Diagonal, y la Avenida Diagonal desde este cruce hasta la Avenida de Pedralbes).
- (2) Cifra referente a edificios singulares ubicados en el distrito central de negocios de Madrid - CBD (comprende el eje del Paseo de la Castellana).
- (3) Cifras referentes a edificios singulares situados en el distrito de negocios (BD o "Business District") de Madrid y Barcelona, que comprende las zonas urbanas (excepto CBD) con concentración de actividad comercial y de negocio.
- (4) Cifra referente a 4 edificios singulares ubicados en Sevilla (2), Valencia (1) y Zaragoza (1)
- (5) Cifra correspondiente a unidades independientes, en su mayoría locales comerciales de carácter no estratégico.
- (6) Incluye los locales comerciales asociados a los edificios de oficinas y el centro comercial "Pedralbes Centre". También incluye 1.446 m² del edificio Boqueria destinados a hotel.
- (7) El total residencial incluye la superficie residencial del complejo Barcelona 2, así como los m² destinados a viviendas en los edificios singulares de oficinas (localizados en los edificios de Junqueres 2, Rbla.Sant Josep y Les Punxes).
- (8) La superficie de parkings/garages corresponde mayoritariamente a la superficie asociada a los edificios de oficinas.

Los cuadros siguientes muestran la evolución de la cartera de inmuebles de la división de patrimonio en los tres (3) últimos ejercicios cerrados y a 30 de junio de 1999, de acuerdo con criterios geográficos y de destino de los inmuebles. En ellos se aprecia la

progresiva especialización en el sector de oficinas, fruto de la constante reorganización del patrimonio de la Sociedad (la superficie de inmuebles de oficinas ha pasado de un 47% a un 78% en el período), así como la creciente importancia de Madrid (cuya superficie ha pasado de representar el 6% al 15% de la superficie en explotación de Inmobiliaria Colonial) en la estrategia de desarrollo de la Sociedad.

Tipo de edificios	1996		1997		1998		N ^a Prop.	30/6/1999	
	Superficie (m ²)	%	Superficie (m ²)	%	Superficie (m ²)	%		Superficie (m ²)	%
Oficinas ⁽¹⁾	310.234	47%	323.992	56%	362.603	63%	38	411.487	78%
Centros Comerciales ⁽²⁾	6.422	1%	6.422	1%	6.422	1%	1	6.422	1%
Residencial – BCN 2	30.407	5%	31.104	5%	28.001	5%	1	27.690	5%
Edificios Singulares	347.063	53%	361.518	63%	397.026	69%	40	445.599	84%
Resto de Locales	306.876	47%	216.148	37%	177.028	31%	113	84.131	16%
Total (3)	653.939	100%	577.666	100%	574.054	100%	153	529.730	100%

- (1) Incluye los locales comerciales asociados a los edificios de oficinas, la superficie del edificio Boqueria destinado a hotel y el espacio residencial ubicado en los edificios Junqueres, Rbla.St.Josep y Les Punxes.
(2) Superficie correspondiente al centro comercial “Pedralbes Centre”.
(3) Incluye superficie bajo rasante y sobre rasante.

Tipo de edificios	1996		1997		1998		N ^a Prop.	30/6/1999	
	Superficie (m ²)	%	Superficie (m ²)	%	Superficie (m ²)	%		Superficie (m ²)	%
Barcelona	275.390	42%	298.053	52%	325.107	56%	25	346.003	65%
Madrid	42.234	6%	45.099	8%	53.791	9%	11	81.468	15%
Resto de España	29.439	5%	18.366	3%	18.128	3%	4	18.128	4%
Resto de Locales	306.876	47%	216.148	37%	177.028	31%	113	84.131	16%
Total (1)	653.939	100%	577.666	100%	574.054	100%	153	529.730	100%

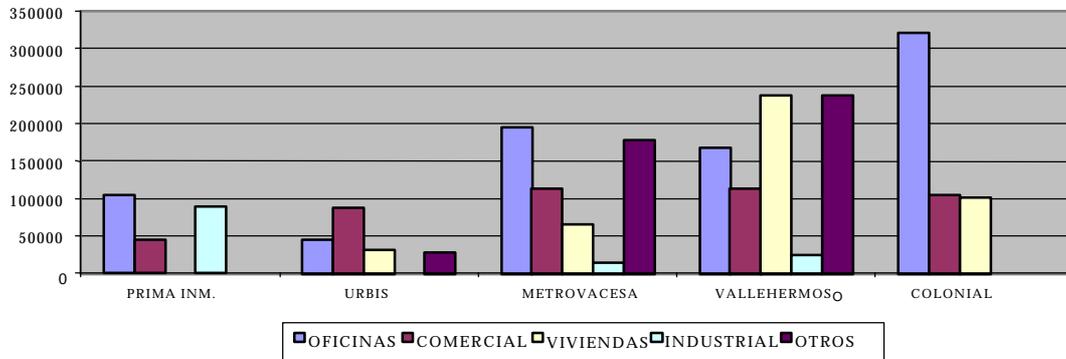
- (1) Superficie total (sobre rasante y bajo rasante).

A continuación se desglosa por conceptos el cuadro transcrito en el punto IV.2.1.1 (a) anterior:

Oficinas

La cartera de inmuebles de oficinas anteriormente descrita confiere a la Sociedad una posición de liderazgo frente a las principales inmobiliarias del país. Según resulta del gráfico adjunto, Inmobiliaria Colonial es la principal inmobiliaria española en arrendamiento de oficinas.

Superficie en alquiler (m2) a 31/12/98



Fuente: Memorias 1998 de las sociedades.

Comercial

El área comercial asociada a los edificios singulares constituye el 13% de la superficie total de los mismos, incluyendo locales situados en zonas de prestigio como, por ejemplo, el Centro Comercial "Pedralbes Centre" sito en la Avenida Diagonal de Barcelona. Asimismo, la Sociedad dispone de locales comerciales no asociados a edificios singulares con una superficie de 84.131 m² y que mayoritariamente serán objeto de desinversión durante el próximo periodo de dos (2) años

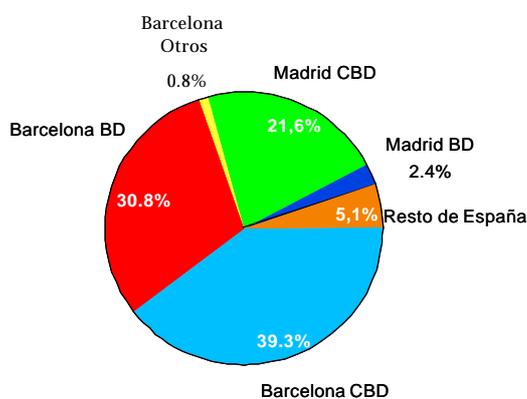
Residencial

La Sociedad inició la actividad de arrendamiento de viviendas con la construcción y posterior alquiler de las viviendas del complejo Barcelona-2 en 1963, uno de los proyectos emblemáticos de la Sociedad (véase el Apartado IV.1). El complejo Barcelona-2, que comprende principalmente 244 viviendas sobre una superficie de 27.690 m², generó durante 1998 una renta bruta de 1.128 millones de pesetas (incluyendo oficinas, locales y viviendas). El total de viviendas en alquiler gestionadas por la Sociedad a 30 de Junio de 1999 asciende a 273 unidades, ubicadas todas ellas en Barcelona ciudad.

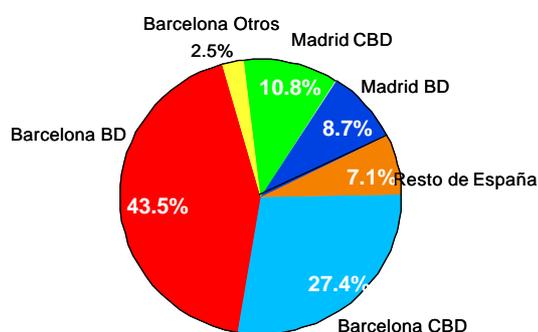
Actualmente, y en consideración de las expectativas previstas para esta actividad, la Sociedad ha dispuesto la construcción de los siguientes cinco (5) nuevos proyectos que serán desarrollados por la División de Patrimonio de la Sociedad: los proyectos conocidos como "la Maquinista", "Can Matas", "Sant Joan Despí" y "Badalona" (Zona Este) y "Las Tablas" (Zona Centro), que suponen la construcción de, aproximadamente, 875 viviendas.

La práctica totalidad de la superficie de los edificios singulares de Inmobiliaria Colonial se encuentra ubicada en las ciudades de Madrid y Barcelona (14% y 81% a 31 de diciembre de 1998, respectivamente, y 19% y 77% a 30 de junio de 1999), principales mercados de oficinas en España, si bien la presencia de la Sociedad en cada una de las referidas ciudades debe analizarse de manera diferenciada. A continuación se recoge la distribución de la cifra de ingresos a 30 de junio de 1999 y la superficie por zona geográfica:

1 Sem.1999 Ingresos totales
Distribución geográfica ⁽¹⁾



1 Sem . 1999 Superficie
Distribución geográfica ⁽¹⁾⁽²⁾



(1) No incluye ingresos ni superficie correspondientes a viviendas y resto de locales.

(2) Superficie en explotación sobre rasante.

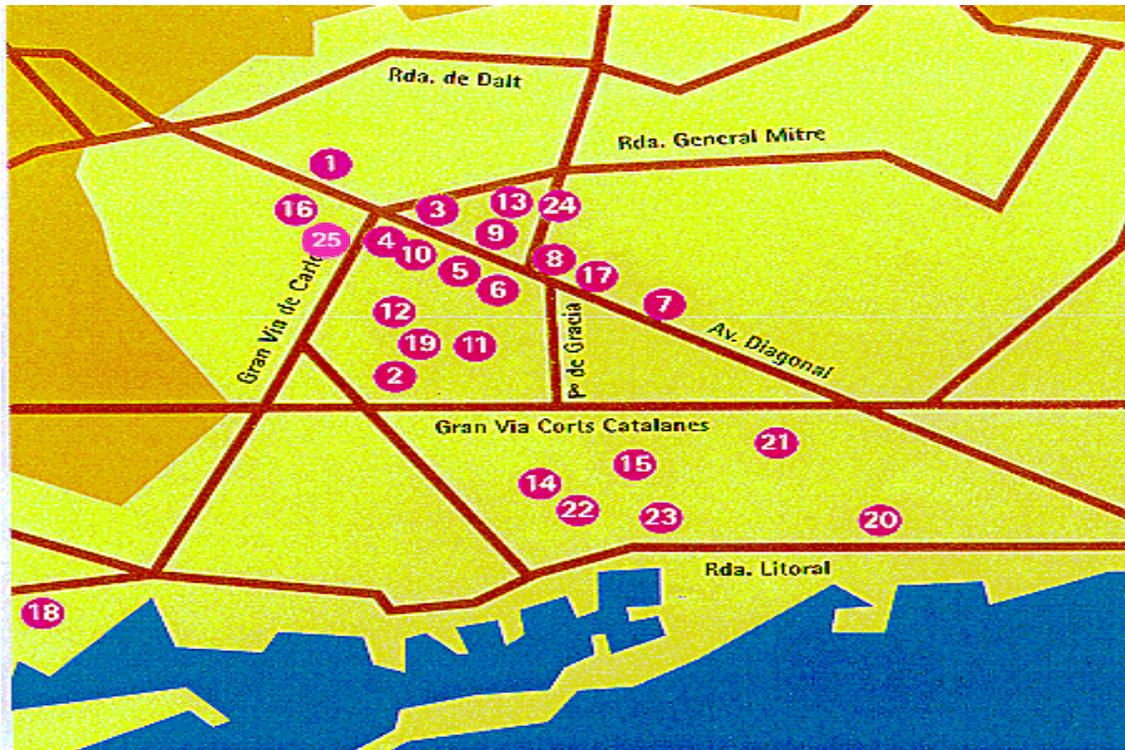
*CBD (*Central Business District*- Área Centro de Negocios).

*BD (*Business District*- Área de Negocios).

Fuente: Inmobiliaria Colonial.

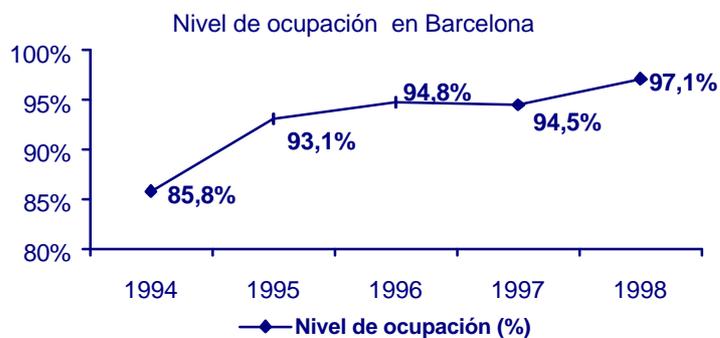
(i) Barcelona:

La cartera de inmuebles de la Sociedad en Barcelona consta, a 30 de junio de 1999, de 25 edificios singulares, con un valor tasado, según valoración efectuada por CB Richard Ellis, S.A., de 97.043 millones de pesetas y una superficie total de 346.003 m² (incluyendo superficie sobre rasante y bajo rasante). Barcelona concentra la mayor parte del patrimonio de la Sociedad, con una distribución igualitaria entre la zona principal de la ciudad y otras áreas urbanas, según se refleja a continuación:



- | | | |
|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 1. Avda. Diagonal, 682 | 9. Avda. Diagonal, 530 | 17. Diagonal, 464 |
| 2. Josep Tarradellas, 2-4 | 10. Avda Diagonal, 609-615 | 18. Mas Blau |
| 3. Travesera de Gràcia, 11 | 11. Balmes, 89-91 | 19. Berlín-Numancia |
| 4. Pedralbes Centre | 12. Londres, 29 | 20. Dr. Trueta, 113-119 |
| 5. Aribau, 192-198 | 13. Tuset, 5-11 | 21. Ausiàs March-Lepanto |
| 6. Avda. Diagonal, 405 bis | 14. Rbla. Sant Josep, 91-93 | 22. Boquería, 2 |
| 7. Avda. Diagonal, 416-420 | 15. Jonqueres, 2 | 23. Plaça Antoni López, 5 |
| 8. Avda. Diagonal, 458 | 16. Avda. Diagonal, 621 (torre II) | 24. Via Augusta, 21-23 |
| | | 25. Barcelona-2 |

El proceso de optimización patrimonial emprendido por la Sociedad desde 1994 y el momento del ciclo han permitido que la evolución del nivel de ocupación haya mejorado notablemente en los últimos cinco (5) años.



Fuente: Memoria de la Sociedad 1998.

A continuación se detalla el patrimonio de inmuebles en Barcelona:

Área metropolitana Barcelona	Año adquisición	Año construcción (C) o rehabilitación (R)	Superficie (m ²) ⁽²⁾	Ocupación (30/6/99)	% superficie en propiedad	Categoría (4) (5)
Oficinas						
Aribau, 192-198	1992	1995 C/1999*	12.964	88,7%	100%	BD
Ausiàs March, 148-150	1998	1992 C	8.171	100%	100%	BD
Av. Diagonal, 405bis	1992	1998/1999*	4.301	100%	100%	CBD
Av. Diagonal, 416-420	1992	1999 (R)	7.490	75%	100%	CBD
Av. Diagonal, 458	1992	1995/1999*	4.184	81,4%	100%	CBD
Av. Diagonal, 464 ("el Palauet")	1996	1994 (R)	1.471	100%	92,8%	CBD
Av. Diagonal, 530 ⁽³⁾	1992	1998/99 (R)	13.464	100%	100%	CBD
Av. Diagonal, 609-615 ("el Dau")	1992	1995/99*	38.668	97,7%	100%	CBD
Av. Diagonal, 621	1992	1997 (R)	10.837	100%	100%	CBD
Av. Diagonal, 682	1997	1999(R)	11.066	0%	100%	CBD
Balmes, 89-91	1992	1995/1999*	7.164	88,9%	80,7%	BD
Berlín 38-Numancia, 46	1997	1997 (R)	14.469	100%	100%	BD
Boquería 2-Rambla, 80	1992	1997*	1.743	100%	100%	BD
Av. Josep Tarradellas, 2-6 Junqueres, 2, Amadeo	1993	1995 (R)	27.883	100%	100%	BD
Vives, 3	1992	1999/2000 (R)	13.878	79,6%	100%	BD
Londres, 29	1992	1989 (C)	2.098	91,8%	100%	BD
Dr. Trueta, 113, 119	1992	1997 (R)	12.004	100%	100%	BD
Mas Blau	1999	1997 (C)	11.243	100%	100%	OTROS
Plaça Antoni López, 5	1992	1999 (R)	1.440	100%	70,9%	BD
Rambla Sant Josep, 91-93	1992	2000 (R)	1.199	57,7%	100%	BD
Travessera de Gràcia- Amigó 11-17	1994	1980 (C)	10.206	100%	100%	BD
Tuset, 5-11	1992	1976 (C)	7.437	95,4%	45%	BD
Via Augusta, 21-23	1998	1999 (R)	4.975	0%	72%	BD
Centro Comercial						
Pedralbes Center	1992	1995/1999*	6.422	98%	100%	CBD
Residencial						
Barcelona 2 ⁽¹⁾	1964	1998/2002*	111.226	93,9%	100%	CBD
TOTAL			346.003	95%		

(1) La cifra incluye espacio residencial, comercial, oficinas y parkings.

(2) Superficie total (sobre rasante y bajo rasante) en propiedad.

(3) Incluye superficie de 2.692 m² destinada a uso propio.

(4) CBD (*Central Business District*- Área Centro de Negocios).

(5) BD (*Business District*- Área de Negocios).

* Renovado progresivamente en el periodo de referencia.

A continuación se adjunta una breve descripción de cada uno de los inmuebles situados en Barcelona, indicándose al lado del nombre del edificio la zona de ubicación comercial, ésto es, BD ("*Business District*"- Área de Negocios) y CBD ("*Central Business District*"- Área Centro de Negocios).

Aribau, 192-198 (BD)

Este edificio se encuentra en el Eixample de Barcelona, entre la Avenida Diagonal y la Calle París, zona comercial y de oficinas. Bien comunicado mediante transporte público o privado, gracias a las numerosas líneas de autobús y estaciones de tren de cercanías, el edificio comprende once (11) plantas de oficinas (incluyendo la planta baja, nueve (9) plantas superiores y un (1) sótano), otro sótano para almacén y cinco (5) plantas subterráneas de garaje. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 279,7 millones de pesetas.

Ausiàs March, 148-150 (BD)

Edificio situado en el cruce entre las calles de Ausiàs March y Lepanto, en el distrito del Eixample de Barcelona. Se encuentra cerca del Auditorio de Barcelona y del Teatro Nacional de Cataluña. La comunicación es buena por metro y autobús. El edificio consta de una (1) planta baja destinada a uso comercial y seis (6) plantas, más un (1) ático destinados ésta última a oficinas. Hay además tres (3) pisos subterráneos, uno de los cuales se encuentra ocupado por equipo de mantenimiento, y dos (2) destinados a garaje, que en conjunto comprenden 53 plazas. La renta total bruta estimada para este edificio en 1999 es de 160,7 millones de pesetas.

Avenida Diagonal, 405 bis (CBD)

Edificio situado en el principal distrito de negocios de la ciudad de Barcelona, entre la calle Balmes y la Plaza de Cataluña, y cercano al Paseo de Gracia, una de las principales zonas comerciales y de oficinas de dicha ciudad. Las comunicaciones son óptimas, ya sean a través de transporte público (metro, tren de cercanías, autobús), como privado. El edificio consta de planta baja y nueve (9) plantas superiores. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 80,7 millones de pesetas.

Avenida Diagonal, 416-420 (CBD)

Edificio construido por el arquitecto modernista Josep Puig i Cadafalch, situado en el distrito del Eixample de Barcelona. El acceso es fácil vía transporte público (metro, autobús) o privado. Consta de tres (3) bloques de cinco (5) plantas adyacentes. La Sociedad tiene previsto invertir 500 millones de pesetas en la rehabilitación de este edificio, habiendo comenzado la primera fase en febrero de 1998. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 49,3 millones de pesetas.

Avenida Diagonal, 458 (CBD)

Edificio situado en el principal distrito de negocios de la ciudad de Barcelona. El acceso al mismo es óptimo, ya sea por transporte público o privado. El edificio consta de sótano y nueve (9) plantas.. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 67,5 millones de pesetas.

Avenida Diagonal, 464 (CBD)

Edificio situado en el principal distrito de negocios de la ciudad de Barcelona. El acceso al edificio es óptimo, ya sea por transporte público (metro, autobús, tren) o privado. El edificio dispone de una superficie de oficinas de calidad y de siete (7) plazas de garaje en el aparcamiento subterráneo de un edificio adyacente.. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 39,3 millones de pesetas.

Avenida Diagonal, 530 (CBD)

Edificio situado en el principal distrito de negocios de la ciudad de Barcelona. El acceso al edificio es óptimo, ya sea por transporte público (metro, autobús, tren) o privado. Consta de once (11) pisos: sótano, planta baja y nueve (9) pisos para oficinas, además de cuatro (4) plantas subterráneas para garaje. El edificio, sede social de Inmobiliaria Colonial, se encuentra en la actualidad ocupado al 100%. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 201,1 millones de pesetas.

Avenida Diagonal 609-615 (CBD)

Edificios conocidos como “el Dau” (número 615) y “Prisma” (número 611-613), situados en el distrito de Les Corts de Barcelona. Esta zona de oficinas es considerada como una de las más prestigiosas de Barcelona, manteniendo asimismo una buena reputación comercial. El edificio se encuentra situado sobre el Centro Comercial “Pedralbes Centre” y cerca de centros comerciales de renombre como El Corte Inglés. El acceso al edificio es óptimo, ya sea por transporte público (metro, autobús) o privado. El edificio se compone de dos (2) unidades, ocupando los sótanos y la planta baja el Centro “Pedralbes Centre” y un aparcamiento. Los locales comerciales se encuentran ocupados por tiendas de venta minorista. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 542,9 millones de pesetas.

Avenida Diagonal, 621 (CBD)

Edificio situado en el distrito de Les Corts al lado de El Corte Inglés, en una de las zonas de oficinas más prestigiosas de la ciudad. El acceso al edificio es óptimo, ya sea por transporte público (metro, autobús) o privado. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 510,8 millones de pesetas.

Avenida Diagonal, 682 (CBD)

El edificio se encuentra en el distrito de Les Corts-Pedralbes, una de las zonas de oficinas de mayor prestigio en la ciudad de Barcelona. El acceso es óptimo, ya sea por transporte público (metro, autobús) o privado. El edificio consta de planta baja y trece (13) pisos superiores, así como de un (1) sótano con cincuenta (50) plazas de garaje. Actualmente, el edificio se encuentra en rehabilitación, ascendiendo la inversión a realizar por la Sociedad aproximadamente a 1.000 millones de pesetas. El edificio está siendo actualmente comercializado a través de campañas publicitarias y se encontrará disponible en el último trimestre de 1999.

Balmes, 89-91 (BD)

Edificio situado en el distrito del Eixample, cercano a las zonas de oficinas del Paseo de Gracia y Avenida Diagonal, así como a la zona comercial de Plaza de Cataluña, y fácilmente accesible, ya sea por transporte público (metro, autobús) o privado. El edificio consta de nueve (9) plantas exteriores, utilizadas para oficinas, de las cuales la Sociedad es propietaria de las siete (7) superiores, y de cinco (5) sótanos con una capacidad de 223 plazas de garaje. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 139 millones de pesetas.

Barcelona-2 (CBD)

Situado en la Calle Sabino Arana, 60 y Gran Vía Carles III, 87-103, en la zona de la Avenida Diagonal. La zona es mixta de viviendas, oficinas y locales comerciales, cercana a los distritos principales de oficinas y a la zona residencial de Pedralbes. Las comunicaciones son óptimas, tanto a través de transporte público como privado. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 1.128,4 millones de pesetas.

Berlín, 38-Numancia, 46 (BD)

Edificio situado entre los barrios de Sants y Les Corts, en el eje Numancia-Tarragona. La zona es fácilmente accesible, ya sea por transporte público (metro, autobús, tren) o privado. El edificio se divide en dos (2) zonas separadas y consta de siete (7) plantas exteriores y dos (2) sótanos con

capacidad para 98 plazas de garaje. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 282,6 millones de pesetas.

Boqueria, 2, Rambla, 80 (BD)

Edificio situado en la Ciutat Vella, parte antigua de la ciudad y principal zona turística. Ésta es una zona eminentemente comercial, cercana a la Plaza de Cataluña, y fácilmente accesible por metro o autobús. El edificio consta de planta baja y tres (3) pisos y se encuentra ocupado en la actualidad por tiendas y por un hotel que ocupa los pisos primero, segundo y tercero. El edificio se encuentra ocupado al 100%. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 7,5 millones de pesetas.

Josep Tarradellas, 2-6-Provença, 15 (BD)

Edificio situado en el barrio del Eixample, zona residencial y de oficinas, y fácilmente accesible por transporte público o privado. El edificio consta de ocho (8) pisos de oficinas y zona de aparcamiento en buen estado. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 379,2 millones de pesetas.

Junqueres, 2- Amadeu Vives, 3 (BD)

Edificio modernista de principios de siglo situado en la Ciutat Vella, en una zona residencial media y de actividad tradicional de oficinas. Se encuentra cerca de la Vía Laietana y la Plaza de Cataluña y es fácilmente accesible por transporte público o privado. El edificio consta de cuatro (4) pisos, dispone de 51 plazas de garaje y su uso es mixto residencial, oficinas y comercial. La Sociedad actualmente tiene intención de desocupar el edificio para rehabilitarlo. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 92,6 millones de pesetas.

Londres, 29 (BD)

Edificio situado en el barrio del Eixample, en una zona residencial y comercial media y fácilmente accesible en metro y autobús. El edificio consta de cinco (5) plantas y sótano. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 49 millones de pesetas.

Doctor Trueta, 113-119 (BD)

Edificio situado en el distrito de Sant Martí, zona industrial cercana a la Villa Olímpica, que puede considerarse como mixta entre industrial y residencial. El inmueble consta de dos (2) plantas de oficinas, comprendiendo cuatro (4) módulos individuales con accesos separados. La renta total bruta obtenida

de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 144,3 millones de pesetas.

Plaça Antoni López (BD)

Edificio situado al final de la Vía Laietana, cercano a la esquina del Paseo Colón, en la Ciutat Vella, con una buena localización, al encontrarse cerca del puerto así como del centro comercial y de ocio Maremàgnum. Se puede acceder fácilmente por transporte público. El edificio consta de planta baja y cinco (5) pisos. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 32,5 millones de pesetas.

Rambla Sant Josep, 91-93 (BD)

Edificio situado en la Ciutat Vella, al final de las Ramblas, zona comercial cercana a la de Plaza de Cataluña, con comunicaciones óptimas por transporte público. El edificio consta de planta baja y cuatro (4) pisos. La Sociedad pretende desocupar el edificio para rehabilitarlo. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 34,6 millones de pesetas.

Travesera de Gracia-Amigó, 11-17 (BD)

Edificio situado en el barrio de Sant Gervasi, zona comercial cercana a la Plaza Francesc Macià. Fácil acceso por transporte público y privado. El edificio consta de planta baja, siete (7) plantas y cuatro (4) sótanos utilizados como garaje. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 271 millones de pesetas.

Tuset, 5-11 (BD)

Edificio situado en el barrio de Sant Gervasi, muy próximo a la Avenida Diagonal, en una zona comercial y de oficinas fácilmente accesible por metro, autobús y transporte privado. El edificio consta de ocho (8) plantas para oficinas. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 133,7 millones de pesetas.

Via Augusta, 21-23 (BD)

Edificio situado al norte de la Avenida Diagonal, en una de las zonas principales de oficinas de la ciudad. El edificio consta de un local comercial en la planta baja y ocho plantas de oficinas. Actualmente se está realizando en el mismo una rehabilitación integral que lo dotará de unas instalaciones y acabados de mayor calidad, estando prevista la finalización de las obras el próximo mes de enero. El edificio dispone además de un aparcamiento, propiedad de otra empresa.

Mas Blau (Otros)

Edificio situado en el Business Park de Mas Blau, junto al Aeropuerto de Barcelona. Se trata de un edificio de oficinas de planta baja más tres plantas superiores y aparcamiento. El edificio fue adquirido el pasado mes de febrero de 1999.

(ii) Madrid

El inicio de actividad de Inmobiliaria Colonial en Madrid se remonta al año 1992, a raíz de la aportación de inmuebles efectuada por "la Caixa" referida en el Apartado IV.1.8 anterior. Su presencia en este mercado se ha incrementado en gran medida entre los años 1998 y 1999, debido a la realización de importantes adquisiciones durante este período, como se comprueba en el cuadro transcrito en la página 21 siguiente. A 30 de junio de 1999, la cartera de inmuebles de la Sociedad en Madrid constaba de 11 edificios, con un valor tasado, según a la valoración efectuada por CB Richard Ellis, S.A., de 44.785 millones de pesetas, y una superficie de 81.468 m² (incluye superficie bajo rasante y sobre rasante).



1. Almirante, 27	5. Castellana, 108	9. Doctor Esquerdo, 136
2. Habana, 3	6 Serrano, 60	10. Fco. Silvela, 42
3. Castellana, 51	7. Alcalá, 30	11 Alfonso XII, 62
4. Castellana, 52	8. Edificio Bronce	

Este mercado puede constituirse en el de mayor expansión para Inmobiliaria Colonial, donde el crecimiento se caracteriza estratégicamente por la inversión en edificios principalmente situados en zonas consideradas “prime” por niveles de ocupación y rentas.

El siguiente cuadro muestra una descripción de la cartera de inmuebles de Inmobiliaria Colonial en Madrid:

Área Metropolitana Madrid	Año adquisición	Año construcción (C) o rehabilitación (R)	Superficie (m2) ⁽²⁾	Ocupación (30/6/99)	% superficie en propiedad	Categoría (3) (4)
Oficinas						
Alcalá 30-32	1994	1995/1996 (R)	10.578	100%	100	BD
Alfonso XII, 62 ⁽¹⁾	1999		13.446			BD
Almirante 27	1992	1998 (R)	1.554	100%	100	BD
Doctor Esquerdo, 136	1999	1996 (C)	8.073	100%	100	BD
Francisco Silvela, 42	1999	1999 (R)	6.078	0%	100	BD
Paseo de la Castellana 51	1992	1995/1999*	9.909	100%	70,1	CBD
Paseo de la Castellana 52	1998	1999/2000 (R)	8.111	100%	100	CBD
Paseo de la Castellana 108	1997	1998/1999 (R)	11.229	100%	100	CBD
Habana 3	1992	1998	1.384	100%	8,2	CBD
Plaza Manuel Gómez Moreno s/n- “Edificio Bronce”	1999	1996 (C)	7.820	100%	100	CBD
Serrano 60	1992	1995/1999*	3.286	100%	59,24	BD
TOTAL			81.468	100%		

(1) La Sociedad dispone de una opción de compra.

(2) Superficie total (sobre rasante y bajo rasante) en propiedad.

(3) CBD (*Central Business District*- Área Centro de Negocios).

(4) BD (*Business District*- Área de Negocios).

* Rehabilitación progresiva en el período de referencia.

A continuación se adjunta una breve descripción de cada uno de los inmuebles situados en Madrid, indicándose al lado del nombre del edificio la zona de ubicación comercial, ésto es, BD (*Business District*- Área de Negocios) y CBD (*Central Business District*- Área Centro de Negocios).

Alcalá, 30-32 (BD)

Edificio situado cerca del cruce de Gran Vía y Plaza de Cibeles, en la zona tradicional de negocios de la ciudad, cerca del Banco de España y el Palacio de Comunicaciones. Fácilmente accesible por transporte público y privado. El edificio fue completamente remodelado en 1991, y consta de sótano con 52 plazas de garaje, planta baja para usos comerciales y de oficinas y siete (7) plantas para oficinas. El grado de ocupación actual del edificio es de un 100%. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 249,3 millones de pesetas.

Almirante, 27 (BD)

Edificio situado entre la Plaza de Cibeles y la Plaza de Colón, en una zona céntrica cercana al Banco de España y el Palacio de Justicia, junto al Paseo de la Castellana. El acceso es sencillo por transporte público o privado. El edificio, construido durante la década de 1970, fue rehabilitado en 1998. Consta de dos (2) sótanos para garaje, con un total de 16 plazas, planta baja, entresuelo y cuatro (4) pisos superiores. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 9,8 millones de pesetas.

Paseo de la Castellana, 51 (CBD)

Situado en la principal zona comercial y financiera de la capital, y de acceso óptimo por transporte público y privado. El uso del edificio es exclusivo para oficinas. Fue construido en 1979 y es de diseño contemporáneo, en forma de pirámide truncada invertida. Consta de sótanos con capacidad para 241 plazas de garaje, semisótano, planta baja y seis (6) plantas superiores. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 401,6 millones de pesetas.

Paseo de la Castellana, 52 (CBD)

Edificio situado en la Glorieta de Emilio Castelar, en la principal zona financiera y comercial de la ciudad, de muy fácil acceso. El edificio, construido a principio de la década de 1980, consta de tres (3) pisos subterráneos con capacidad para 49 vehículos, planta baja y entresuelo para usos comerciales y siete (7) plantas para uso de oficinas. El edificio fue adquirido en julio de 1998. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 133,2 millones de pesetas.

Paseo de la Castellana, 108 (CBD)

Situado frente al Parque Empresarial Azca y Nuevos ministerios, en el centro financiero y comercial de la capital y fácilmente accesible por transporte público o privado. El edificio se encuentra actualmente en rehabilitación, estimándose los costes de la misma en 1.000 millones de pesetas, y estando prevista su finalización en octubre de este año. Constará de dos (2) plantas subterráneas de garaje, planta baja, entresuelo y ocho plantas. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 53,6 millones de pesetas.

Habana, 3 (CBD)

Situado junto al Paseo de la Castellana, entre la Plaza de Lima y Joaquín Costa, frente al Parque Empresarial Azca, en una zona con actividad comercial y algunos edificios de oficinas. De fácil acceso tanto por transporte

público como privado. Este inmueble se compone de dos sótanos, planta baja y tres plantas. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 104 millones de pesetas.

Serrano, 60 (BD)

Edificio actualmente en rehabilitación, situado en el barrio de Salamanca, zona mixta residencial, comercial y de oficinas. La comunicación es óptima, vía transporte público. Consta de planta baja y seis (6) plantas, además de cuatro (4) plantas subterráneas dedicadas principalmente a garaje. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 68 millones de pesetas.

Edificio Bronce (CBD)

Situado en Azca, dentro del centro financiero y de negocios de la capital, tiene una comunicación óptima. El inmueble se integra junto a uno de los centros comerciales de El Corte Inglés en la ciudad. Comprende planta baja y seis plantas de oficinas más aparcamiento, de los cuales Inmobiliaria Colonial es propietaria de cinco plantas de oficinas y 50 plazas de aparcamiento. Dado que el inmueble fue adquirido en 1999, no generó renta durante 1998.

Doctor Esquerdo, 136 (BD)

Situado junto a la intersección de la Autovía del Mediterráneo (N-III) y la M-30 en una de las nuevas zonas de Madrid mejor comunicadas. El edificio consta de planta baja destinada a locales comerciales y ocho plantas de oficinas. Adicionalmente dispone de 27 plazas de aparcamiento. Dado que el inmueble fue adquirido en 1999, no generó renta durante 1998.

Francisco Silvela, 42 (BD)

Situado en el barrio de Lista, dispone de buenas comunicaciones, al ubicarse entre el Paseo de la Castellana y la M-30. Edificio de nueva construcción que dispone de instalaciones y acabados de gran calidad, comprende planta baja comercial y cinco plantas superiores destinadas a oficinas más un aparcamiento con capacidad para 111 plazas. Adquirido recientemente, se encuentra en fase de comercialización.

Alfonso XII, 62 (BD)

Situado junto al Parque del Retiro y la estación de ferrocarril de Atocha, una de las zonas tradicionales de oficinas de la capital. El edificio comprende planta baja, y seis plantas destinadas a oficinas más un aparcamiento con capacidad para 70 vehículos. Actualmente se está elaborando el proyecto de reforma del mismo, que dotará al inmueble de acabados e instalaciones de

gran calidad y proporcionará plantas de 2.000m². El edificio saldrá al mercado previsiblemente durante el primer semestre del 2001.

(iii) Resto de España

La división de patrimonio posee cuatro edificios situados fuera de las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid, recibidos, a excepción de uno de los inmuebles de Sevilla, de “la Caixa” a raíz de la aportación de rama de actividad realizada en 1992 anteriormente referida.

Edificio y situación	Año adquisición	Año construcción (C) o rehabilitación (R)	Superficie (m²) (1)	Ocupación (30/6/99)	% Propiedad
Oficinas					
Av. Cardenal Bueno Monreal s/n. Sevilla	1993	1989	6.422	100%	100%
San Francisco Javier, 24. Sevilla	1992	1970 (C)	7.152	98,2%	49%
Plaza del Ayto, 8. Valencia *	1992	1997 (R)	1.559	90,1%	58%
Plaza Aragón, 10. Zaragoza	1992	1995/1999	2.995	95%	78%
TOTAL			18.128	97%	

(1) Superficie total (sobre rasante y bajo rasante) en propiedad.

* Rehabilitación progresiva en el periodo de referencia.

A continuación se adjunta una breve descripción de cada uno de los inmuebles situados fuera de las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid:

Avenida Cardenal Bueno Monreal s/n, Sevilla

Edificio situado en el casco histórico de Sevilla, en una zona prestigiosa a pocos metros de la Avenida de la Palmera, zona con edificios de oficinas a ambos lados de la calle, la mayoría de los cuales datan de la Exposición de 1925 y han sido rehabilitados para su explotación comercial. El edificio se encuentra bien comunicado por transporte público y es fácilmente accesible por transporte privado. Consta de una planta baja para usos comerciales, dos (2) plantas, un (1) ático y dos (2) sótanos y un garaje subterráneo construido en 1992. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 119,9 millones de pesetas.

San Francisco Javier, 24, Sevilla

Edificio situado al oeste del centro histórico de la ciudad, en una zona de usos mixtos, cercana a edificios de oficinas, hoteles, la estación del AVE y El Corte Inglés. La zona se encuentra bien comunicada por transporte público y es de fácil acceso por transporte privado. El edificio, construido en la década de 1970, consta de planta baja, diez (10) plantas exteriores y aparcamiento subterráneo con capacidad para cinco (5) plazas. La planta baja se destina a usos comerciales. La Sociedad es propietaria de espacio en los pisos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, parte del octavo, y el piso décimo al

completo. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 115,7 millones de pesetas.

Plaza del Ayuntamiento, 8, Valencia

El edificio, situado en el corazón financiero de Valencia, cerca del centro de la ciudad y las principales instituciones financieras, se encuentra bien comunicado por transporte público. Consta de dos (2) sótanos, planta baja, siete (7) plantas superiores y ático. Inmobiliaria Colonial es propietaria del sótano, planta baja y primer, segundo y tercer pisos. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 17,3 millones de pesetas.

Plaza Aragón, 10, Zaragoza

Situado en la principal zona comercial y de oficinas de Zaragoza y bien comunicado, este edificio, construido en 1984 consta de planta baja, once (11) plantas, sótano y dos (2) plantas subterráneas para parking. La renta total bruta obtenida de este edificio en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998 fue de 46,9 millones de pesetas.

Resto de locales

Adicionalmente a los locales comerciales asociados a los edificios singulares, la División de Patrimonio mantiene 113 unidades independientes, mayoritariamente locales comerciales, que representan una superficie total de 84.131 m² que incluye 55.400 m² de superficie alquilable con 28.731 m² de parkings asociados.

La División de Patrimonio está en proceso de vender la mayoría de estas pequeñas unidades independientes como consecuencia de su estrategia de centrar sus activos en renta en las zonas de mayor demanda de Madrid y Barcelona y priorizar el segmento de grandes edificios de oficinas modernos frente al comercial. Esta política llevará a conservar únicamente 7 locales en Barcelona y 2 en Madrid que por su carácter estratégico (óptima localización en distritos centrales de negocios y fácil gestión) permiten una elevada rentabilidad. El resto de locales hasta completar las 113 unidades antes mencionadas, y debido a su carácter no estratégico, serán objeto de venta en el marco de esta política de optimización de la cartera de activos de la Compañía.

(b) Principales parámetros de la actividad de la División de Patrimonio

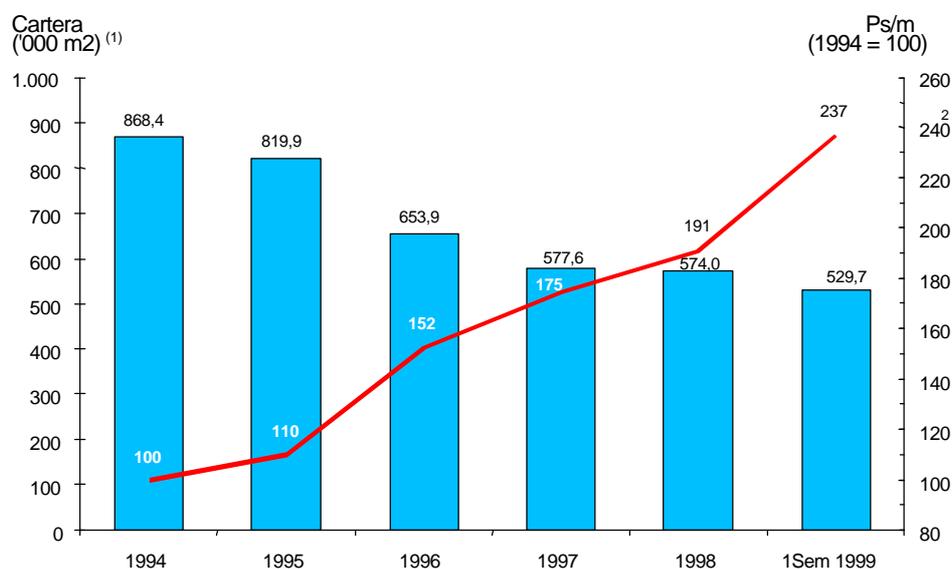
A continuación se exponen algunas de las principales características de la actividad de la División de Patrimonio, como la calidad del patrimonio en explotación, el perfil del arrendatario, la labor inversora de la División, el proceso

de reestructuración del patrimonio de la Sociedad y la estrategia de crecimiento y especialización.

(i) Calidad del patrimonio en explotación

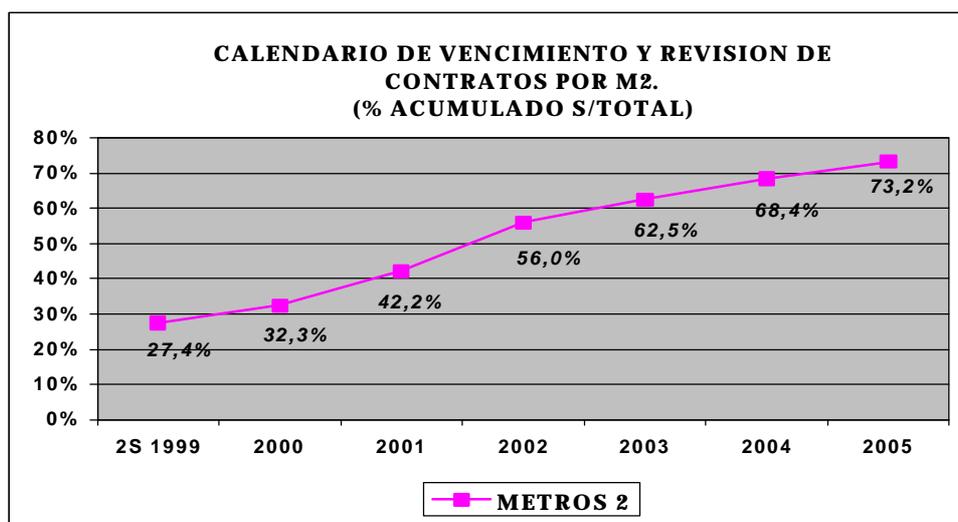
La política de renovación patrimonial orientada hacia la especialización en edificios de oficinas modernos, de excelente ubicación y de superficie mínima 3.000 m², ha permitido una mejora de la rentabilidad, creciendo las rentas por metro cuadrado a una tasa anual media del 17,5% en el período comprendido entre 1994 y 1998, y pasando de 529 a 1.010 ptas/m². De este modo, la Sociedad, que a 31 de diciembre de 1994 tenía una cartera de 306.966 m² de locales no asociados a edificios singulares, ha reducido la misma, a 30 de junio de 1999, en un 73% hasta los 84.131 m² correspondientes en su mayoría a locales no estratégicos tal y como se han definido estos en el apartado anterior dedicado a Resto de locales.

El siguiente gráfico muestra la mejora considerable observada en las rentas por m² desde 1994, fruto de la reorientación de la cartera de alquileres de la Sociedad mencionada en el párrafo anterior.



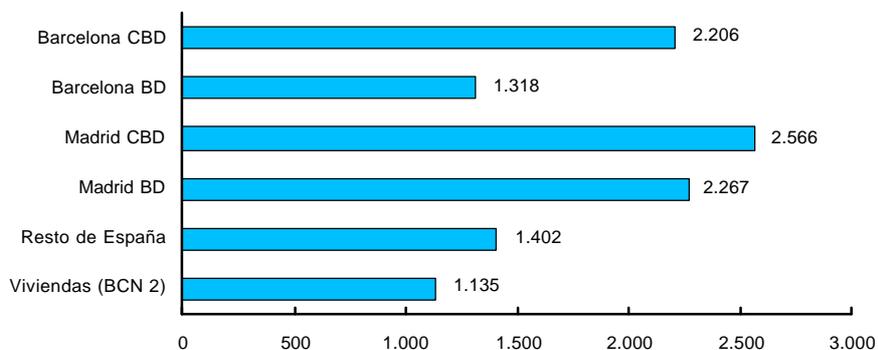
- (1) Superficie total bajo rasante y sobre rasante.

Las mejoras experimentadas en el nivel de ocupación alcanzado, así como el calendario esperado de vencimiento de los contratos (el 70% de los contratos existentes expirarán o se revisarán a precios de mercado en un período de cinco (5) años), ofrecen perspectivas de una capacidad óptima de aprovechamiento de la actual tendencia alcista del mercado.



La mayoría de las relaciones contractuales de arrendamiento se formalizaron después de 1992, coincidiendo con el inicio de la crisis del sector de alquiler de oficinas. Estos contratos incluían cláusulas de revisión de precios a cinco (5) años, lo que implica que en la actualidad y durante los próximos cuatro (4) años se efectuará una revisión de las rentas pactadas. La tabla que se muestra a continuación detalla la renta media por área de la superficie en explotación a 30 de Junio de 1999.

Alquiler Medio de la Cartera - por zonas comerciales
(junio de 1999) - (pts/m²/mes)



Según estimaciones de la Sociedad, en la mayoría de los edificios dichas rentas se encuentran, aproximadamente, en un 11% y en un 19% por debajo del precio de mercado en “CBD Barcelona” y “CBD Madrid”, respectivamente, por lo que la referida revisión supondrá, en circunstancias normales, una revisión al alza de las referidas rentas. Se estima que durante el segundo semestre de 1999 un 16,9% de los alquileres habrá sido objeto de revisión a precios de mercado, la mayoría de los cuales se encontraba anteriormente por debajo del mismo.

El vencimiento de los contratos de arrendamiento en vigor se encuentra distribuido a lo largo de años sucesivos sin índices de concentración temporal elevados, de modo que ningún año acumula más del 21% del vencimiento de los contratos.

(ii) Perfil del arrendatario

La mayoría de los ingresos brutos por alquileres del ejercicio 1999 provienen de arrendatarios de renombre y calidad, lo que permite proporcionar a la Sociedad un flujo estable de ingresos. Adicionalmente, la base de clientes se encuentra diversificada, de modo que ningún arrendatario ocupa más del 6% de la superficie alquilada.

(iii) Labor inversora

La vocación patrimonialista de Inmobiliaria Colonial queda reflejada en el siguiente cuadro, que detalla la inversión realizada en dicha división desde 1996 (cifras expresadas en millones de pesetas):

	1996	1997	1998	30/6/99
Compra de edificios	1.426	7.978	6.742	10.195
Rehabilitación	1.029	1.998	2.100	867
Total	2.455	9.976	8.842	11.062

Durante los últimos tres (3) años, la inversión realizada ha supuesto la incorporación de aproximadamente 80.000 m², de los cuales 24.000 m² están siendo objeto de rehabilitación, con una inversión proyectada de 2.795 millones de pesetas, y una renta potencial anual agregada de aproximadamente 1.095 millones de pesetas.

En el momento de identificar potenciales oportunidades de compra, el objetivo estratégico principal, además de su localización, consiste en la posibilidad de adaptar las instalaciones a los requerimientos espaciales, tecnológicos y funcionales del usuario final. Las instalaciones necesitan, por tanto, ser flexibles y adaptables desde un principio y se dirigen a compañías e instituciones de tamaño medio y grande.

- (iv) Proceso de reestructuración del patrimonio de la Sociedad mediante la venta de sus activos no estratégicos

En los últimos ejercicios, la Sociedad ha iniciado un proceso de reestructuración de su patrimonio con el objeto de incrementar los niveles de rentabilidad mediante la enajenación de aquellos activos no estratégicos (ya sea por su localización, tamaño, rentabilidad o en los que la Sociedad no detente más del 50% de la propiedad). La desinversión ha tenido por objeto especialmente locales comerciales, que incorporan un elevado esfuerzo de gestión, así como ciertos locales de oficinas. El resultado del mencionado proceso ha sido la reducción en los últimos seis (6) años del patrimonio en alquiler de la Sociedad en términos de superficie total, pasando de los 868.488 m² en 1993 a los 574.054 m² en 1998, habiéndose incrementado los ingresos obtenidos en el mismo período en un 26%, pasando de 5.509 millones de pesetas a 6.928 millones en 1998. El resultado ha sido un incremento de las rentas por m² del 91%. El volumen de ventas de activos no estratégicos de los años 1994 a 1998 ascendieron a un precio total de venta de 19.939 millones de pesetas y el margen bruto se estas ventas ascendió a más de 10.957 millones de pesetas.

El citado proceso de reestructuración también ha afectado a una serie de edificios singulares, en su mayoría situados fuera de las ciudades de Madrid y Barcelona, lo que ha contribuido a que la actual cartera de activos presente una elevada homogeneidad (especialización en oficinas y zonas geográficas) y una rentabilidad creciente.

La actividad inversora descrita, de carácter eminentemente patrimonialista, ha de apreciarse de manera paralela al proceso de desinversión en activos no estratégicos que permite, en buena parte, la autofinanciación de tal proceso, como demuestra el reducido volumen de deuda mantenido (vid. Apartado IV.3).

Año de venta	Número de unidades	M² Vendidos	Valor en libros	Precio de venta
1994	332	45.072	2.159	4.253
1995	422	52.877	1.672	4.175
1996	257	48.106	1.532	4.259
1997	256	42.733	1.551	3.841
1998	188	39.500	1.168	3.411
Total	1.455	228.288	8.082	19.939

Fuente: Memoria de la Sociedad 1998

(v) Estrategia de crecimiento y especialización

La estrategia de Inmobiliaria Colonial ha sido durante los últimos años la de mantenerse como principal operador en el sector de oficinas con presencia en las ciudades de Barcelona y Madrid y en edificios situados principalmente en el casco urbano y adquiridos, en determinados casos, para su posterior rehabilitación. Dentro de estos objetivos, el reto fundamental que actualmente aborda la Sociedad reside en el incremento de su presencia en la ciudad de Madrid, donde las últimas adquisiciones efectuadas ya han posicionado a Inmobiliaria Colonial como uno de los principales operadores de la ciudad (vid. Capítulo VII).

(2) Cuenta de resultados de la División de Patrimonio

A continuación se recoge la evolución de la cuenta de resultados de la actividad de patrimonio:

Millones de pesetas	1996	1997	1998	30.06.98	30.06.99
Ingresos por arrendamientos	6.151	6.425	6.928	3.316	3.914
Ingresos por parkings	527	0	0	0	0
Gastos por servicios exteriores	(1.447)	(1.337)	(1.296)	(602)	(768)
Gastos por tributos	(468)	(441)	(419)	(211)	(244)
Gastos de personal	(303)	(258)	(234)	(116)	(122)
Total Gastos actividad	(2.218)	(2.036)	(1.949)	(929)	(1.134)
Beneficio operativo	4.460	4.389	4.979	2.387	2.780

El beneficio operativo no incluye las amortizaciones ni los gastos de la estructura general de la Sociedad.

Así mismo, los gastos de actividad están formados por los gastos incurridos en concepto de servicios exteriores, tributos y gastos de personal que a su vez engloban las partidas que se detallan a continuación:

- (a) Gastos por servicios exteriores: son aquellos gastos incurridos como consecuencia de servicios recibidos básicamente en concepto de reparaciones, mantenimiento, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, seguros, honorarios por servicios profesionales, publicidad, suministros, gastos de comunidad, vigilancia y limpieza (no son de destacar al respecto suministradores significativos por volumen de los servicios prestados).
- (b) Tributos: corresponden básicamente a pagos por concepto de IBI, IAE, e ITP ,entre otros tributos.
- (c) Gastos de personal: gastos derivados básicamente de personal interno asignado a la División de Patrimonio y personal externo, así como gastos por concepto de seguridad social y formación.

(3) Estructura organizativa de la División de Patrimonio

Las principales líneas de actuación descritas en los Apartados anteriores se traducen en el establecimiento de una estructura organizativa dirigida al cumplimiento de los objetivos de eficiencia en la gestión del patrimonio actual (incluido el proceso de reestructuración).

(a) Gestión Patrimonial y Comercialización

Dentro de este área se administran las siguientes responsabilidades:

Gestión y administración de activos

La gestión está asignada al Departamento de Gestión de Inmuebles, con un volumen de aproximadamente 13 activos distribuidos por gestor, y con un volumen medio de facturación de 1.300 millones de pesetas. Tomando como base las premisas o estrategias preestablecidas, al Departamento indicado se le atribuye la siguiente misión, objetivos y funciones:

- (i) Su misión principal es gestionar y administrar los inmuebles asignados para obtener la máxima rentabilidad y optimización o potenciación de su rendimiento.
- (ii) Los objetivos fundamentales consisten en el control de la calidad de los servicios prestados al cliente y de las relaciones con el mismo, la responsabilización del estado de conservación y prestaciones del inmueble, la gestión los distintos componentes del *cash-flow* desde el punto de vista económico-financiero, responsabilización de toda la información relativa al inmueble, recibiendo a estos efectos el correspondiente soporte del Departamento de administración y comercial.

- (iii) Las funciones básicas del área se resumen en el establecimiento de los procedimientos de mantenimiento de los inmuebles y su seguimiento (planes de mantenimiento), seguimiento y definición de los presupuestos de ingresos y gastos e inversión por inmueble (así como posibles desinversiones), control y supervisión sobre la ocupación de los inmuebles, y contratación y aplicación del plan de acogida al cliente.

Para la consecución de dichos cometidos el Departamento de Gestión de Inmuebles dispone del soporte del Departamento de Administración de Inmuebles, el cual desarrolla las siguientes actuaciones:

- (1) Facturación: renta y gastos.
- (2) Contratación: altas, bajas y modificaciones contractuales a nivel de información del sistema e instrumentación y formalización documental.
- (3) Comunidades: relación con administradores, asistencias a Juntas, control y seguimiento de cuotas.
- (4) Tributos.
- (5) Gestión de contenciosos y morosidad.

Política de mantenimiento y conservación

Históricamente no ha existido una normativa específica que regule las obligaciones de conservación y mantenimiento de edificios comerciales, hasta 1997, cuando se aprobó por la Generalitat de Cataluña el Decreto 158/1997, por el que se creaba un programa de revisión del estado de conservación de los edificios de viviendas y se establecía la obligación de mantener un manual de uso y mantenimiento. En 1999 se establece en la Comunidad Autónoma de Madrid la revisión obligatoria de edificios con antigüedad superior a veinte (20) años, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación.

La superficie actual gestionada por la sociedad es de 529.730 m². La política de mantenimiento y conservación efectuada por Inmobiliaria Colonial persigue los siguientes objetivos principales:

- (i) Garantizar el nivel de servicio al cliente.
- (ii) Cumplimiento y adecuación a la normativa específica vigente en cada momento.
- (iii) Garantizar el control de las situaciones de riesgo (planes de emergencia y evacuación, simulacros, etc.).

- (iv) Conducir y prever el proceso de envejecimiento de los edificios mejorando el rendimiento y longevidad de todos sus sistemas e instalaciones mediante un mantenimiento correctamente programado (mantenimiento preventivo).
- (v) Programar con suficiente antelación las inversiones previstas (mantenimiento correctivo).
- (vi) Optimizar y aprovechar economías de escala en los costes.
- (vii) Mantenimiento de un archivo histórico de las actuaciones realizadas en los inmuebles.

Todo ello se gestiona a través del Libro de Edificio, que integra los siguientes documentos: dictamen, descripción constructiva e inventario de instalaciones, operaciones de mantenimiento corrector, plan de mantenimiento preventivo y archivo de documentos.

Inversión en activos existentes y rehabilitación

Esta actividad la realizan los mismos órganos decisorios que intervienen para las nuevas adquisiciones. La decisión se adopta siguiendo criterios de rentabilidad, previo estudio económico y viabilidad, así como de optimización de edificios con situaciones de uso o desocupación no apropiadas. La rentabilidad mínima se ajusta a las características específicas de cada actuación y edificio, siendo técnicos o facultativos los que determinan costes.

Actividad comercial y de marketing

La responsabilidad de esta actividad recae sobre el Director Comercial y de *marketing*, contando con un equipo propio. Existen dos líneas de actuación, que se centran en alquileres y ventas de activos. Los objetivos se fijan en función de ocupación, rentabilidad, precio, contratación y situación de mercado.

Los objetivos fundamentales de esta actividad son:

- (i) Definir la estrategia de comercialización del patrimonio existente y de nuevos activos para la consecución de los objetivos preestablecidos.
- (ii) Dirigir y gestionar la comercialización del patrimonio en alquiler o destinado a la venta, y coordinar la intervención de agentes colaboradores. La División de Patrimonio utiliza habitualmente los servicios de CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Auguste Thouard y Aguirre Newman como agentes.
- (iii) Realizar la conducción y atención a la demanda hasta el cierre de la operación, con búsqueda de alternativas en la cartera de activos mantenida o soluciones llave en mano para los clientes que lo requieran.

- (iv) Seguimiento y aplicación de la política de contratación general de la Sociedad.
- (v) Definición y establecimiento de precios de alquiler y venta, con establecimiento de un sistema de valoraciones trimestrales para activos en explotación, valoraciones previas a la venta y valoraciones previas al lanzamiento de nuevos proyectos.
- (vi) Responsabilidad en la consecución de precios objetivos en nuevas inversiones y ocupación portfolio.
- (vii) Realización del plan de *marketing* de la cartera inmobiliaria en explotación y de lanzamiento comercial de nuevos proyectos. Para ello, se analizan posibles clientes potenciales y se realizan aproximaciones directas a los mismos a través de campañas por correo y presentaciones, o asistiendo a ferias y convenciones.
- (viii) Negociación de los arrendamientos en sus condiciones económicas y contractuales fundamentales.
- (ix) Renegociación de arrendamientos existentes y revisiones de mercado.
- (x) Estudios de mercado y control de las actividades y transacciones que en él se desarrollan. El equipo de ventas y *marketing* revisa continuamente las condiciones de mercado y el estatus de los arrendatarios actuales y potenciales, analizando sus necesidades de negocio y examinando si sus actuales arrendamientos son apropiados a sus necesidades de negocio (particularmente para necesidades de espacio y de instalaciones). Este examen constante del mercado permite a la Sociedad cumplir con su objetivo de anticiparse a las necesidades de los arrendatarios, tanto actuales como potenciales, en términos de espacio, necesidades de mudanza, y permite preparar las instalaciones adecuadas tanto para los clientes actuales como para los potenciales.

Trimestralmente se realizan ejercicios de valoración del patrimonio, adicionales a los ordinarios antes de una venta o del inicio de un nuevo proyecto.

(b) Venta de Activos

Política de venta

Se fundamenta en una motivación estratégica de optimización de la gestión y de la cuenta de resultados, así como un criterio de concentración de cartera. Los activos se actualizan y renuevan bajo criterios de rentabilidad. Como se ha señalado con anterioridad, el objeto de esta política de desinversión es principalmente los pequeños locales comerciales y en menor medida alguno de los edificios

singulares localizados fuera de las ciudades de Madrid y Barcelona.

Gestión de venta

Su responsabilidad está asignada al Departamento Comercial, el cual dirige y coordina al agente encargado de la comercialización de cada inmueble o proyecto. La fijación de precios se realiza según tasaciones y con arreglo al procedimiento ordinario de aprobación interna.

(c) Política de adquisiciones y crecimiento

Políticas de compra

La política de compra de nuevas adquisiciones se fundamenta en cuatro (4) factores fundamentales:

- (i) Estrategia de la Sociedad y rentabilidades exigidas.
- (ii) Tipo de producto.
- (iii) Características de la inversión: adquisición de activos en explotación, adquisición de edificios para su posterior rehabilitación y arrendamiento, adquisición de suelo para su posterior edificación y arrendamiento.
- (iv) Localización geográfica: especialmente Barcelona y Madrid.

Gestión, rehabilitación y promoción

Una vez identificado un inmueble para su rehabilitación, o un terreno para su construcción y posterior arrendamiento, tiene lugar el siguiente proceso:

- (i) Definición del producto:

El objetivo principal perseguido por la Sociedad en este área es la adaptación a las necesidades de espacio, funcionales y tecnológicas de los usuarios, así como la consecución de flexibilidad y adaptabilidad en su concepción, realizándose concursos de ideas para el desarrollo de los proyectos, y encargándose a despachos de arquitectos externos a través de un proceso competitivo.

Inmobiliaria Colonial, en este proceso de definición, realiza estudios de mercado en los cuales analiza la demanda y la oferta y determina precios y costes de construcción. La información es procesada con el fin de anticipar las necesidades de los potenciales arrendatarios. Se siguen estándares de calidad y planteamiento homogéneos, con criterio constructivo y uso de materiales de bajo coste de mantenimiento y larga durabilidad, buscando la optimización en costes de mantenimiento y servicios.

- (ii) Desarrollo de cada proyecto.

En esta fase, la División de Patrimonio encarga el proyecto a la División de Promoción, que se encarga de la gestión y supervisión del *project management* y la construcción, que a su vez son externalizados a terceros (*project managers* y contratistas).

- (iii) Desarrollo de obra.

Dado el desarrollo paralelo del proceso competitivo en ambas divisiones la Sociedad tiene un plan de unificación de estas actividades, optimizando sus recursos en el diseño y posterior control y supervisión de cada promoción.

(4) Inmobiliaria Colonial y el mercado de oficinas

Factores de demanda y oferta

Entre los factores que han influido en el mercado inmobiliario español en los últimos años, podrían destacarse los siguientes:

- (a) Factores de demanda

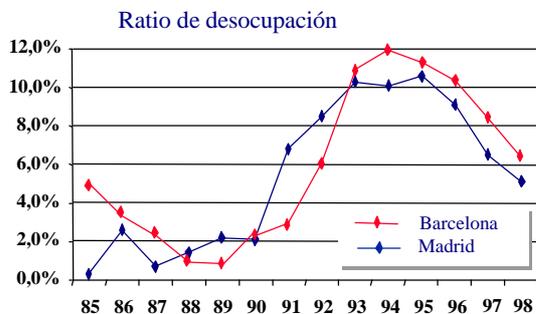
- (i) El crecimiento económico que ha conllevado un aumento del empleo en el sector servicios. La tasa de desempleo ha venido cayendo en España desde 1996, como se muestra en el siguiente gráfico:

	Nº de desempleados	Tasa de desempleo
1996	3.492.000	21,8%
1997	3.293.000	20,3%
1998	2.963.000	18,2%
1999 (primer trimestre)	2.761.000	17%
Madrid (primer trimestre 1999)	203.968	9,3%
Cataluña (primer trimestre 1999)	184.333	6,9%

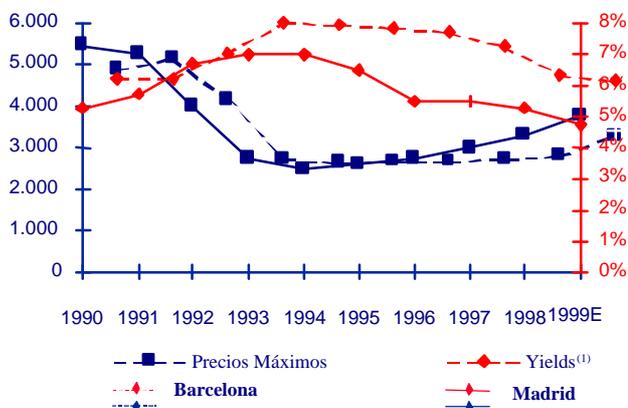
Fuente: INE

- (ii) La necesidad de edificios más modernos y eficientes, con gran superficie, y la relativa falta de disponibilidad de los mismos.

Como consecuencia de los aspectos indicados en los Apartados 4(i) y 4(ii) precedentes, se ha producido un incremento de las rentas por alquiler, así como una disminución de los *ratios* de desocupación, que en las ciudades de Madrid y Barcelona son los siguientes:

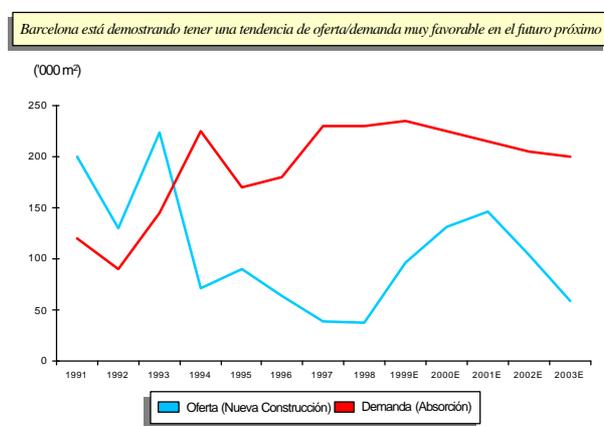
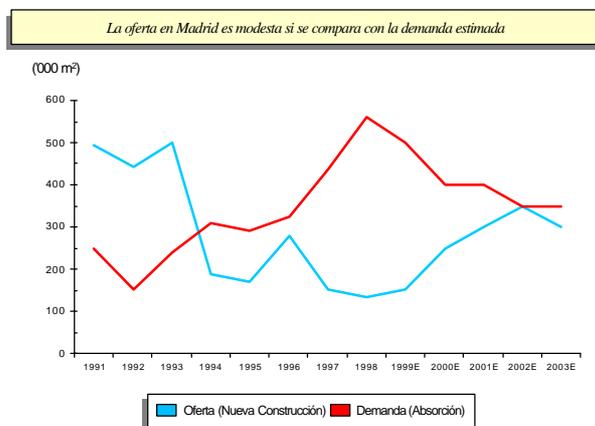


(1) renta m² anual/precio m²
Fuente:CB Richard Ellis, S.A.



(b) Factores de oferta

- (i) La escasez de oferta de nuevas construcciones. Como se ha indicado anteriormente, la oferta de superficie de oficinas de gran tamaño por planta en los distritos centrales de negocios de Madrid y Barcelona es escasa. En los gráficos siguientes se aprecia mejor dicha afirmación.



Fuente: CB Richard Ellis Research Consultancy Database.

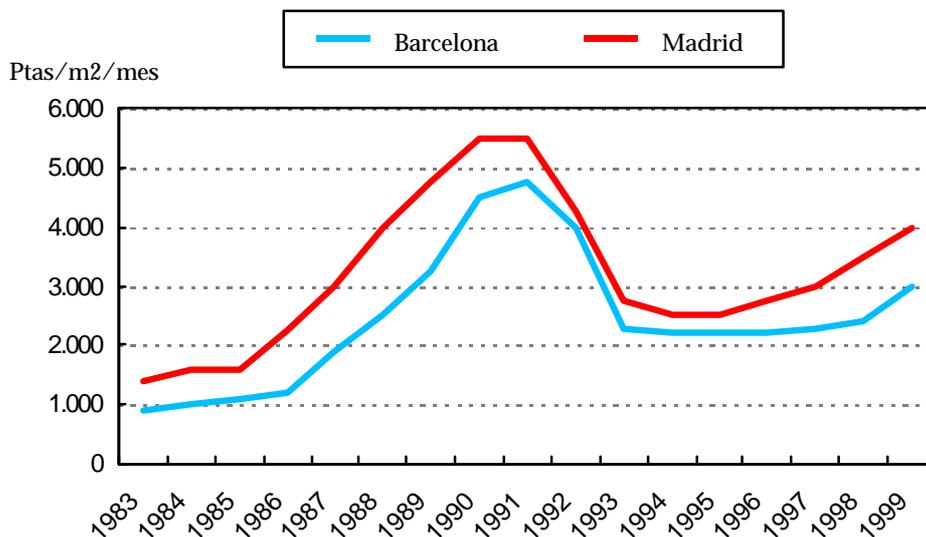
- (ii) Los subarrendamientos disponibles.

Comportamiento del mercado

El mercado de oficinas presentó durante el año 1998 un comportamiento muy favorable, habiéndose observado una importante reducción del *stock* de superficie con posibilidades de ser arrendada en las principales ciudades españolas, lo que ha generado un importante desequilibrio entre demanda y oferta con la consiguiente reducción de las tasas de desocupación e

incremento del nivel de rentas.

En 1998, el nivel medio de rentas aumentó un 10 % en Madrid y un 4,35 % en Barcelona respecto a 1997. Los precios de venta se incrementaron un 15,24 % en Madrid y un 22,50 % en Barcelona. Se espera que esta tendencia se mantenga hasta el año 2002, debido a la escasez de nuevas promociones. El alquiler de oficinas tanto en Barcelona como en Madrid ha demostrado una fuerte recuperación en los últimos años, aunque todavía están por debajo de los máximos históricos de principios de 1990, tal y como muestra el gráfico adjunto relativo a la renta por m2 durante el periodo 1983-1999.



Fuente: CB Richard Ellis Research Consultancy Database.

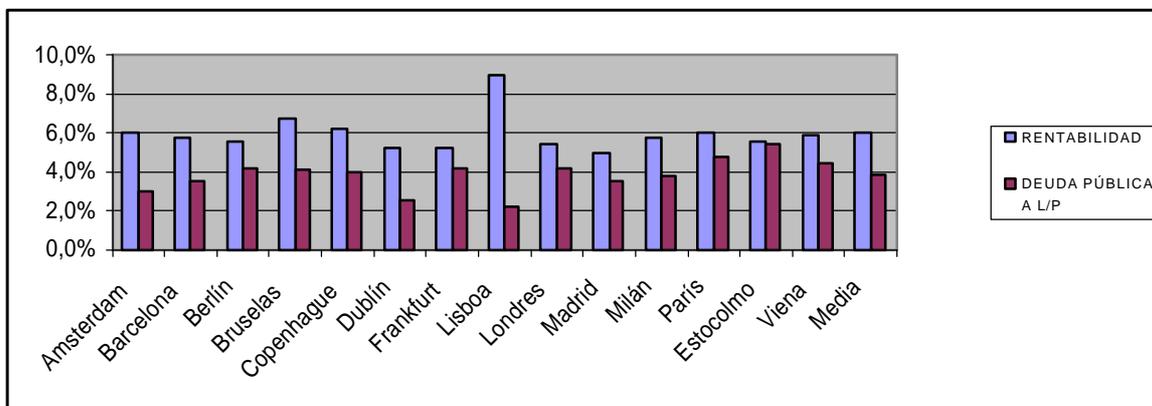
A continuación se recogen las principales magnitudes para los mercados de Madrid y Barcelona:

1998	Madrid	Barcelona
Absorción (m ²) 1998	500.000	232.500
Nuevos metros incorporados	92.000	37.000
Stock (m ²) 1998	7.330.000	3.806.000
Variación del Stock (%)	1,27 %	0,98 %
Tasa de desocupación (%)	5,46 %	6,48 %
Incremento del nivel de rentas 98/97	10 %	4,35 %
Incremento del precio de venta (Pts/m ²)	15,24 %	22,50 %

Fuente:CB Richard Ellis, S.A.

En comparación con otras ciudades europeas, las rentabilidades de Madrid y Barcelona son inferiores debido, fundamentalmente, al fuerte crecimiento experimentado por los precios de venta de oficinas en ambas ciudades, y al hecho de que el crecimiento de

renta esperado en este ámbito geográfico es superior al previsto a nivel europeo.



Fuente: CB Richard Ellis, S.A.

Asimismo, el año 1998 se caracterizó por una intensa actividad inversora en el sector, movimiento que se inició en 1996 y se concentra en el sector no residencial, concretamente en el de oficinas y comercial en Madrid y Barcelona.

Durante el año 1999 se ha observado la misma tendencia referida para 1998 como se demuestra a continuación:

1999 Primer semestre	Madrid	Barcelona
Absorción (m ²) a Junio de 1999	265.000	156.000
Nuevos metros incorporados 1998	158.000	21.000
Stock (m ²) Junio 1999	7.488.000	3.827.000
Variación del Stock (%) Junio 99/98	2,16 %	0,55 %
Tasa de desocupación (%) a Junio de 1999	4,03 %	5,40 %
Incremento del nivel de rentas Junio 99/98	9,09 %	8,33 %
Incremento del precio de venta (Pts/m ²) Junio 99/98	14,55 %	13,26 %

Fuente: CB Richard Ellis, S.A.

En conjunto, puede afirmarse que el mercado de oficinas se encuentra en una fase alcista, observándose un desequilibrio entre oferta y demanda, sobre todo en los distritos de negocios, que empuja las rentas al alza (incremento experimentado en 1999 del 9,09% en Madrid y del 8,33% en Barcelona). Asimismo, la presión inversora sigue siendo elevada (se estima en unos 300.000 millones de pesetas) lo que habría de traducirse en un incremento del precio del metro cuadrado de oficina.

En términos de rentabilidad, el mercado se sitúa en el 5,4% para Madrid y Barcelona en el marginal alto de edificio de alto *standing*, lo que implica una prima sobre deuda pública del 0,14% frente al bono a diez (10) años (según estimación a 24 de septiembre de 1999, excluida la inflación esperada para el año 1999). No obstante lo anterior, la rentabilidad no es equiparable en una y

otra ciudad, así en Barcelona se sitúa en el entorno del 5,7% frente al 4,8% en Madrid.

Posicionamiento de Inmobiliaria Colonial

El tamaño del patrimonio en alquiler, su focalización en el producto de oficinas, su excelente ubicación en los principales distritos de negocios, unido con la calidad de los activos hace que Inmobiliaria Colonial pueda beneficiarse de las favorables perspectivas del mercado, tal y como se ha descrito anteriormente.

A continuación se recoge la cuota de mercado estimada para Inmobiliaria Colonial:

	Madrid	Barcelona
Metros en explotación ⁽¹⁾	7.488.000	3.827.000
Metros Inmobiliaria Colonial ⁽²⁾	69.433	186.568
Cuota de Mercado estimada	0,9 %	4,9 %

(1) Fuente: CB Richard Ellis, S.A.

(2) Fuente: Inmobiliaria Colonial, S.A.

Como puede apreciarse la cuota de mercado mantenida por Inmobiliaria Colonial en el mercado de Madrid es aún reducida, habiéndose convertido en el objetivo de la Sociedad su incremento (véase Capítulo VII del presente Folleto Informativo).

IV.2.1.2 PROMOCIONES

(1) Actividad Promotora

La actividad de la División de Promoción consiste en la promoción, comercialización y venta de viviendas y otros inmuebles, así como en la adquisición de suelo para su posterior desarrollo. La actividad promotora de Inmobiliaria Colonial ha experimentado un importante crecimiento en los últimos años, que ha supuesto el posicionamiento de la Sociedad como especialista del sector (constituirá la segunda mayor inmobiliaria cotizada por este concepto) con una reserva de suelo que la sitúa en favorables condiciones para aprovechar la óptima actual coyuntura.

La reserva de suelo de la Sociedad asciende, a 30 de junio de 1999, a 730.979 m², distribuida de la siguiente manera:

Zona de Promoción	Nº de parcelas	Superficie construible		Valor Tasado ⁽¹⁾
		Viviendas	M ²	
<i>Barcelona-Este</i>				
Área Metropolitana	9	3.723	372.253	28.567
Otros	3	421	111.102	4.537
Subtotal	12	4.144	483.361	33.104
Área Metropolitana Madrid	3	2.477	247.618	12.764
Subtotal	3	2.477	247.618	12.764
Total	15	6.621	730.979	45.868

(1) Según la tasación efectuada por CB Richard Ellis, S.A. a 30 de junio de 1999.

Desde 1994 hasta 1998, la División de Promoción ha completado 32 promociones, comprendiendo un total aproximado de 307.472 m² y 1.904 viviendas. En la actualidad se encuentran en construcción 14 promociones, comprendiendo aproximadamente 277.166m² y 1.660 viviendas. Estas promociones han sido predominantemente de carácter residencial, aunque cada promoción puede incorporar algún elemento comercial, como locales comerciales en la planta baja o plazas de aparcamiento.

Las promociones concluidas desde 1996 hasta el 30 de junio de 1999 han sido las siguientes.

Promoción	Ubicación	Fecha de inicio	Nº de unidades	Superficie construida (m ²)
1996				
Terrasa- La Gripiá	Barcelona	Ago 95	72	9.092
Sabadell	Barcelona	Oct 95	81	15.016
Cornella 1	Barcelona	Abr 95	132	16.670
Badalona 1	Barcelona	Jun 95	72	13.969
Girona Plaça	Girona	Ene 95	34	5.431
Total 1996			391	60.178
1997				
Igualada, Cal font 3	Barcelona	Jul 96	12	1.761
Mas Lluhi 16	Barcelona	Jul 96	22	3.359
Mas Lluhi 24-26	Barcelona	Jul 96	40	5.693
Tarragona 1	Tarragona	Dic 95	44	6.318
Girona 1 (Illa)	Girona	Sep 95	48	7.644
Lleida A	Lleida	Nov 95	48	7.312
Total 1997			214	32.087

1998

Badalona Martí Pujol	Barcelona	Oct 96	47	7.591
Igualada Cal Font 2	Barcelona	Jul 96	23	3.580
Granollers Roger de Flor	Barcelona	May 96	76	11.746
Cornellà A8-A9	Barcelona	Nov 96	60	8.487
Tarragona 2	Tarragona	Nov 96	39	5.358
Girona 2 (P. 4-7)	Girona	Oct 96	45	6.337
Total 1998			290	43.099

Junio 1999

Rubi 2	Barcelona	Jul 97	61	7.962
Rubi 3	Barcelona	Dic 97	24	2.839
Mas Lluhí 17-31	Barcelona	Oct 97	68	12.330
Cornellà C1-C4	Barcelona	Sep 97	112	17.160
Sant Andreu (Soldevila)	Barcelona	Ene 98	82	13.764
Lleida Bloc B	Lleida	Oct 97	46	7.312
Tarragona Vall 3	Tarragona	Ene 98	54	8.690
Valencia - Avda França	Valencia	Set 97	157	29.265
Madrid - Castellana	Madrid	Mar 98	48	6.211
Total 1999			652	105.533

Las ventas totales ascendieron en 1998 a 16.469 millones de pesetas, de los cuales 12.472 correspondieron a ventas de unidades residenciales y 3.997 millones ventas de suelo. El beneficio operativo de la división ascendió en el pasado ejercicio a 2.904 millones de pesetas. A 30 de junio de 1999, las promociones en curso y las existencias de viviendas terminadas de la División de Promoción han sido valoradas por un experto independiente en 23.670 millones de pesetas y la reserva de suelo en 45.868 millones de pesetas. Los pilares fundamentales del desarrollo de la Sociedad en esta actividad se resumen como sigue:

- (a) Concentración geográfica en las zonas Centro (Madrid) y Este (Cataluña y Valencia) principalmente.

Inmobiliaria Colonial desarrolla la actividad promotora en Barcelona con intensidad desde 1994 y en Madrid desde 1998. Ambas áreas geográficas constituyen aproximadamente un 26% del total del mercado español, con un volumen de viviendas iniciadas, que en los últimos años ha evolucionado según se recoge a continuación:

	1993	1994	1995	1996	1997
Nº Viviendas iniciadas en Cataluña ⁽¹⁾	35.967	42.442	43.196	46.344	58.301
% sobre total nacional	15,4%	14,4%	12,8%	14,5%	14,5%
Nº Viviendas iniciadas Madrid ⁽²⁾	32.310	41.872	53.392	36.129	44.934
% sobre total nacional	13,8%	14,2%	15,8%	11,3%	11,2%
Total nacional ⁽³⁾	234.083	295.027	337.360	319.456	402.076

- (1) Fuente: Dirección General para la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, MOPTMA.
 (2) DGVAM Fomento.
 (3) Fuente: Dirección General para la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, MOPTMA.

Como se aprecia, las zonas geográficas de Madrid y Cataluña pueden caracterizarse como áreas donde el volumen de viviendas se mantiene en niveles lo suficientemente elevados para asegurar la actividad de aquellas inmobiliarias con reserva de suelo adquirido en condiciones favorables y susceptible de desarrollo en plazos no excesivamente prolongados. Este ha sido uno de los principales factores que ha llevado a Inmobiliaria Colonial a concentrar su actividad promotora en estas áreas geográficas donde dispone, a 30 de junio de 1999, de una reserva de suelo de 730.979 m² con expectativas de desarrollo ⁽¹⁾ que le permitirán la puesta en el mercado de un volumen de viviendas en el entorno de las 6.600 viviendas en los próximos cinco (5) años.

Asimismo, se han desarrollado actividades de promoción en Valencia desde 1997 (un mercado en neto crecimiento en ventas de viviendas), con una superficie en construcción de 32.194m². según datos a 30 de junio de 1999.

El detalle de la reserva de suelo de la Sociedad a 30 de junio de 1999 muestra la especialización antes aludida, pues sólo un 15% de la misma se encuentra situada fuera de las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona:

Promoción	Situación	Año adquirido	Estado de Permisos	Superficie construible	
				Viviendas	m ²
<i>Barcelona-Este</i>					
Sant Joan Despí	Barcelona	1993	Disponible	294	29.354
Viladecans	Barcelona	1995	Disponible	292	29.205
La Maquinista	Barcelona	1998	Urbanización iniciada	883	88.312
Sabadell	Barcelona	1999	Plan Parcial en redacción	244	24.390
Badalona	Barcelona	1998	P.E.R.I.	505	50.471
Sant Just	Barcelona	1999	Plan Parcial en redacción	235	23.485
Sant Cugat - Can Matas	Barcelona	1996	Pendiente aprobación Plan Parcial	936	93.646

⁽¹⁾ Constituyen las mejores expectativas de la Sociedad, si bien sujetas en algunos casos a la finalización del proceso urbanístico que conllevan.

Promoción	Situación	Año adquirido	Estado de Permisos	Superficie construible	
				Viviendas	m ²
Sant Cugat – Vullpalleres	Barcelona	1998	Pendiente aprobación Plan Parcial	176	17.620
Barcelona – C/ Muntanyà	Barcelona	1998	Plan parcial en redacción	158	15.770
Valencia	Valencia	1994	Disponible	120	80.973 ⁽¹⁾
Lérida – Balafia	Lleida	1998	Disponible	128	12.786
Lérida – Pardiñas	Lleida	1998	Redacción Plan Parcial	173	17.349
Subtotal				4.144	483.361
<i>Area Metropolitana Madrid</i>					
Ilustración	Madrid	1998	Plan Parcial aprobado	158	15.767
Las Tablas- Montecarmelo	Madrid	1998	Plan Parcial aprobado	865	86.481
Vallecas	Madrid	1998	Plan Parcial aprobado	1.454	145.370
Subtotal				2.477	247.618
Total				6.621	730.979

(1) Incluye 69.069 m² para uso comercial.

La creciente importancia estratégica que ha adquirido el mercado de Madrid para Inmobiliaria Colonial puede apreciarse en la evolución histórica de la reserva de suelo de la Sociedad en dicho ámbito geográfico entre el ejercicio de 1996 y el primer semestre de 1999, periodo en el que ha pasado a representar de un 0% a un 34 % sobre la reserva de suelo total.

	1996	1997	1998	Junio 1999
Barcelona-Zona Este				
Existencias iniciales de suelo (m ²)	781.206	877.078	728.082	563.029
Suelo comprado (m ²)	135.496	183.075	161.431	62.210
Suelo utilizado y vendido (m ²)	39.624	332.071	326.484	141.878
Existencias finales (m ²)	877.078	728.082	563.029	483.361

Área Metropolitana Madrid

Existencias iniciales de suelo (m ²)	0	0	0	211.730
Suelo comprado (m ²)	0	0	211.730	35.888
Suelo utilizado y vendido (m ²)	0	0	0	0
Existencias finales (m ²)	0	0	211.730	247.618
TOTAL				
Existencias iniciales de suelo (m ²)	781.206	877.078	728.082	774.759
Suelo comprado (m ²)	135.496	183.075	337.909	98.098
Suelo utilizado y vendido (m ²)	39.624	332.071	291.232	141.878
Existencias finales (m ²)	877.078	728.082	774.759	730.979

Las promociones en construcción así como las unidades vendidas de las mismas a 30 de junio de 1999 son las siguientes:

Promoción	Localización	Fecha de comienzo	Unidades planificadas	Unidades vendidas junio 99	% Unidades vendidas	Superficie (m²)
Plaça Cerdà	Barcelona	Febrero 1998	150	150	100	23.416
Girona 9 A	Girona	Abril 1998	56	55	98	10.903
Colón Palma	Palma de Mallorca	Abril 1998	22	14	64	7.906
Viladecans I	Barcelona	Junio 1998	185	185	100	29.217
S. Joan Despí (I-J)	Barcelona	Junio 1998	159	143	90	29.809
Mas Lluhi 3	Barcelona	Julio 1998	78	77	99	14.075
Mas Lluhi 4	Barcelona	Septiembre 1998	92	59	64	15.002
Valencia 2	Valencia	Septiembre 1998	124	37	30	22.583
Poblenou 1 ⁽¹⁾	Barcelona	Septiembre 1998	240	227	95	35.187
Valencia 3	Valencia	Enero 1999	53	6	11	9.611
Tarragona Vall 4	Tarragona	Enero 1999	49	25	51	7.393
Girona 9 B	Girona	Marzo 1999	56	21	38	10.922
Viladecans II	Barcelona	Abril 1999	150	58	39	24.848
Poblenou 2 ⁽¹⁾	Barcelona	Mayo 1999	246	64	26	36.294
Total			1.660	1.121	68%	277.166

(1) Incluye viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

La mayoría de las promociones en curso se encuentran en el área metropolitana de Barcelona, suponiendo un total de 1.300 viviendas y de 207.848m² (un 75% del total de promociones en curso).

Las principales características de las promociones en curso se resumen a continuación.

Mas Lluhí 3

Promoción situada en Sant Feliu de Llobregat, en el área metropolitana de Barcelona, cerca del parque Collserola, en una zona bien comunicada con Barcelona y otras ciudades satélite como Sant Joan Despí y Sant Just Desvern. Esta promoción residencial comprenderá 75 viviendas (53 de 3-4 dormitorios, 19 de 1-2 dormitorios y 4 de 5 dormitorios), 7 locales comerciales y 107 plazas de garaje. En el interior habrá zonas verdes y piscina.

Mas Lluhí 4

Promoción situada en Sant Feliu de Llobregat, en el área metropolitana de Barcelona, cerca del parque Collserola, en una zona bien comunicada con Barcelona y otras ciudades satélite como Sant Joan Despí y Sant Just Desvern. Esta promoción residencial comprenderá 92 viviendas (60 de 3-4 dormitorios, 28 de 1-2 dormitorios y 4 de 5 dormitorios), 7 locales comerciales y 117 plazas de garaje. En el interior habrá zonas verdes y piscina.

Plaça Cerdà

Promoción situada en la plaza Cerdà de la ciudad de Barcelona, en la intersección entre la Gran Via de les Corts Catalanes y la Ronda del Mig, en una zona residencial de clase media con numerosos parques públicos destinada a ser renovada urbanísticamente. La zona se encuentra bien comunicada a través de transporte público. La promoción comprenderá 150 viviendas de 3-4 dormitorios, 10 locales comerciales y 242 plazas de garaje.

Poble Nou 1

Promoción situada en la zona de Poble Nou en Barcelona, zona recientemente reurbanizada y cercana al mar, revitalizada desde la construcción de la Villa Olímpica y el Puerto Olímpico en 1992. Actualmente tienen lugar en la zona numerosas promociones residenciales, además de la construcción de centros comerciales y Diagonal Mar. El transporte público es satisfactorio. La promoción constará de 20 casas independientes, 220 viviendas de 3-4 dormitorios, 24 locales comerciales y 303 plazas de garaje.

Poble Nou 2

Promoción situada en la zona de Poble Nou en Barcelona, zona recientemente reurbanizada y cercana al mar, y revitalizada desde la construcción de la Villa Olímpica y el Puerto Olímpico en 1992. Actualmente tienen lugar en la zona numerosas promociones residenciales, además de la construcción de centros comerciales y de Diagonal Mar. El transporte público es satisfactorio. La

promoción constará de 246 viviendas (200 de 3-4 dormitorios, 16 de 1-2 dormitorios , 4 de 5 dormitorios y 26 casas independientes), 21 locales comerciales y 322 plazas de garaje.

Sant Joan Despi

Situada en Sant Joan Despi, en el área metropolitana de Barcelona, área en expansión con extensas superficies ajardinadas que está siendo remodelada. La promoción es fácilmente accesible por transporte público. La primera fase de la promoción constará de 159 viviendas de 3-4 dormitorios, 12 locales comerciales y 174 plazas de garaje.

Viladecans 1

Promoción situada en la zona norte de Viladecans, al sur de Barcelona, en una nueva zona de desarrollo entre los parques de Torreja y Riera de Sant Miquel. Buena comunicación con Barcelona a través de transporte público. Esta promoción residencial constará de 185 viviendas de 3-4 dormitorios, 102 trasteros, 10 locales comerciales y 244 plazas de garaje, además de jardín y piscina.

Viladecans 2

Promoción situada en la zona norte de Viladecans, al sur de Barcelona, en una nueva zona de desarrollo entre los parques de Torreja y Riera de Sant Miquel. Buena comunicación con Barcelona a través de transporte público. Esta promoción residencial de nivel medio constará de 150 viviendas (139 de 3-4 dormitorios y 11 de dos dormitorios), 13 locales comerciales y 168 plazas de garaje, además de jardín y piscina.

Girona 9 A

Promoción situada en un área de expansión al oeste del centro histórico de la ciudad de Girona, 100 kilómetros al norte de Barcelona, en una zona eminentemente residencial. La promoción consistirá en bloques de apartamentos con una zona central ajardinada con piscina, y comprenderá 56 viviendas de 3-4 dormitorios, 14 locales comerciales y 68 plazas de garaje.

Girona 9 B

Promoción situada en un área de expansión al oeste del centro histórico de la ciudad de Girona, 100 kilómetros al norte de Barcelona, en una zona eminentemente residencial. La promoción consistirá en bloques de apartamentos con una zona central ajardinada con piscina, y comprenderá 56 viviendas de 3-4 dormitorios, 14 locales comerciales y 64 plazas de garaje.

Colón, Palma de Mallorca

Promoción situada en la calle Colom, una de las principales calles comerciales de Palma de Mallorca, recientemente rehabilitada y modernizada, con óptimo acceso mediante los diversos tipos de transporte ordinarios. Se trata de un edificio histórico que va a ser rehabilitado para crear viviendas de alto nivel. Comprenderá 22 viviendas (15 de 3-4 dormitorios, 2 de 5 dormitorios y 5 de 1-2 dormitorios), 3 locales comerciales y 64 plazas de garaje.

Tarragona Vall 4

Promoción situada en la ciudad de Tarragona, en una zona de expansión a lo largo de la costa que ofrece vistas al mar. El acceso por transporte público y privado es óptimo. Esta promoción residencial de constará de 49 viviendas (42 de 3-4 dormitorios y 7 de 1-2 dormitorios), 13 trasteros y 50 plazas de garaje, además de zona ajardinada con piscina.

Valencia 2

Promoción situada en la parte sur de Valencia, cerca del centro comercial El Saler, en una zona antiguamente industrial que en la actualidad está siendo reurbanizada, cercana a la Ciudad de las Artes y las Ciencias y al Parque Oceanográfico. El acceso por transporte público o privado es muy bueno. Esta promoción comprenderá 124 viviendas de 3-4 dormitorios, 7 locales comerciales y 66 plazas de garaje.

Valencia 3

Promoción situada en la parte sur de Valencia, cerca del centro comercial El Saler, en una zona antiguamente industrial que en la actualidad está siendo reurbanizada, cercana a la Ciudad de las Artes y las Ciencias y al Parque Oceanográfico. El acceso por transporte público o privado es óptimo. Esta promoción comprenderá 53 viviendas de 3-4 dormitorios, un local comercial y 66 plazas de garaje.

- (b) Política de contención del riesgo implícito al negocio: adquisición de suelo de calidad por su ubicación y proceso urbanístico y contrataciones de obra.

La actividad promocional de Inmobiliaria Colonial busca la contención del riesgo implícito al negocio mediante la compra selectiva de suelo de calidad por su ubicación y proceso urbanístico, y el mantenimiento de una reducida estructura que implique la consecución de un punto de equilibrio reducido:

- (i) Compra de suelo selectiva. En las zonas geográficas de Madrid y Cataluña, (véase el punto anterior) Inmobiliaria Colonial adquiere:
- Suelo urbanizable en fase inicial de gestión urbanística.

- Localizado en zonas de expansión y en volumen suficiente para permitirle desarrollar un papel de relevancia en la gestión urbanística.

Estos criterios han sido los mantenidos por la Sociedad en los últimos años, lo que le ha llevado a acumular una reserva de suelo de 730.979 m² a 30 de junio de 1999

- (ii) Contratación de obra. Inmobiliaria Colonial no lleva a cabo actividad constructora alguna, siendo ésta subcontratada mediante selectivos procesos de contratación efectuados entre las principales constructoras del país. Esta forma de actuación permite el mantenimiento de una reducida estructura que sitúa el punto de equilibrio de la división en un reducido volumen de actividad, con la consiguiente minoración del riesgo implícito en el negocio. Adicionalmente, el elevado volumen de obra contratado por Inmobiliaria Colonial se traduce en una mayor capacidad de convocatoria y control en los procesos de contratación

- (c) Política de diferenciación de producto y marca

Inmobiliaria Colonial se halla especializada en la vivienda plurifamiliar y de primera residencia con un triple nivel de acabado, dentro del segmento medio del mercado, excluyendo las viviendas de lujo y las Viviendas de Precio Tasado (VPT) caracterizado cada uno de ellos según se recoge a continuación:

Resumen de estándares de superficies según nivel de promociones

Tipología	BAJO			MEDIO			ALTO		
	2D*	3D*	4D*	2D*	3D*	4D*	2D*	3D*	4D*
Cocina	8	9	10	9	10	10	8	11	11
Estar-Comedor	20	22	23	20	22	24	22	25	27
Dormitorio 1	12	12	12	13	13	13	13	14	15
Dormitorio 2	9	9	9	9	10	10	10	10	10
Dormitorio 3		9	9		10	9		9	10
Dormitorio 4			8			8			8
Baño 1	4	4.5	5	4	4	4	5	6	6
Baño 2	3	3.5	4	3	3	3	3	4	4
Baño 3									2
Pasillo-Distribuidor	3	4	6	4	5	6	4	6	7
Recibidor	3	4	4	4	4	4	5	5	5
Total útil interior	62	77	90	66	81	91	70	90	105

* D: Dormitorios

El siguiente cuadro proporciona información relativa al perfil de producto desarrollado por la actividad de promoción:

Tipo de vivienda	Viviendas construidas
1-2 dormitorios	110
3 dormitorios	1.044
4 dormitorios	426
5 o más dormitorios	34
Otras	46
Total	1.660

Los clientes objetivo son parejas de entre 25-40 años (75% de los clientes), de clase media (66% de los compradores), que acceden por primera vez a la vivienda (48%) o bien que adquieren una vivienda de mayor calidad o estándares que la suya anterior (46%), y que viven en zonas cercanas al centro urbano (el 92% de los compradores vive en los alrededores o en zonas limítrofes).

Se trata de un producto de alta rotación, incorporado en promociones de tamaño medio (entorno a 150 viviendas por fase y promoción) y con signos de diferenciación que configuran a Inmobiliaria Colonial como una marca de prestigio en el sector, fundamentada en: (i) una relación adecuada de calidad-precio; (ii) un buen diseño del producto (donde el concurso entre arquitectos asegura no sólo el más estricto control de costes, sino también el mantenimiento de elevados estándares de calidad y estética; (iii) la asistencia gratuita a los compradores para la obtención de financiación; (iv) un servicio post-venta eficaz en la reparación de defectos menores; así como (v) la cobertura de aseguramiento por un período de diez años frente a defectos estructurales en la construcción. De esta forma, la Sociedad, por propia iniciativa, cumple ya, en general, en la actualidad, con algunas obligaciones como promotor que se encuentran actualmente en trámite de definición parlamentaria en relación con la denominada "Ley de Edificación".

(2) Cuenta de resultados de la División de Promociones.

A continuación se recoge la evolución de la cuenta de resultados de la actividad de promoción:

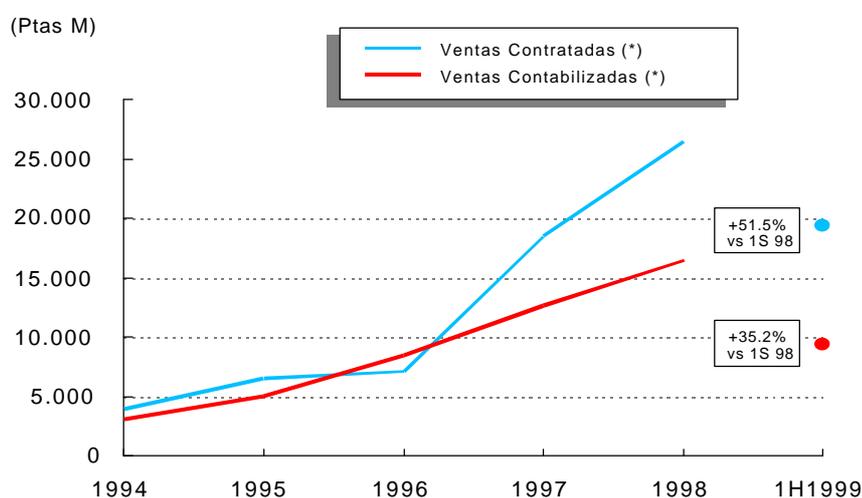
Millones de pesetas	1996	1997	1998	30.06.98	30.06.99
Ventas de promociones	8.529	7.289	12.472	2.174	5.325
Ventas de suelo	0	5.247	3.997	1.770	3.942
Coste de ventas	(6.599)	(10.075)	(12.454)	(2.983)	(6.321)
<i>Gastos por servicios exteriores</i>	<i>(286)</i>	<i>(517)</i>	<i>(758)</i>	<i>(159)</i>	<i>(303)</i>
<i>Gastos por tributos</i>	<i>(20)</i>	<i>(77)</i>	<i>(142)</i>	<i>(55)</i>	<i>(52)</i>
<i>Gastos de personal</i>	<i>(113)</i>	<i>(130)</i>	<i>(211)</i>	<i>(88)</i>	<i>(128)</i>
Gastos de Actividad	(419)	(724)	(1.111)	(302)	(483)
Beneficio Operativo	1.511	1.737	2.904	660	2.463

El beneficio operativo no incluye las amortizaciones ni los gastos de la estructura general de la Sociedad.

Asimismo, los gastos de actividad están formados por los gastos incurridos en concepto de servicios exteriores, tributos y gastos de personal.

- (a) Gastos por servicios exteriores: Son aquellos gastos incurridos como consecuencia de servicios recibidos básicamente en concepto de reparaciones, honorarios, seguros, publicidad, suministros y vigilancia, También se incluyen en estos gastos los costes comerciales derivados de la actividad de promociones (no son de destacar al respecto suministradores significativos por volumen de los servicios prestados).
- (b) Tributos: corresponden básicamente pagos por concepto de Impuesto sobre plusvalía de terrenos, IBI e IAE .
- (c) Gastos de personal: gastos derivados de personal interno y externo, así como gastos por concepto de seguridad social y formación.

La evolución de las ventas contratadas y contabilizadas de la División de Promociones desde 1994 ha sido la siguiente:



(*) Ver "reconocimiento de las ventas en promociones en curso" en el Apartado V.2(ii) subsiguiente.

(3) Estructura organizativa de la División de Promociones

Los procesos fundamentales en el desarrollo promocional efectuado por Inmobiliaria Colonial se concentran en la gestión de suelo (adquisición y control del proceso de urbanización) y en el diseño y control de la construcción de viviendas.

(a) Gestión de suelo

Su objetivo es proveer de suelo al resto de áreas operativas, encargándose asimismo de la venta del suelo excedente. Se han establecido mecanismos de coordinación con las restantes áreas y una serie de criterios para regular el precio de transferencia entre ellas.

Las fases del proceso son, en síntesis, las siguientes:

- (i) Localización y análisis. Son cuatro las variables que la Sociedad tiene en cuenta en el proceso de compra de los terrenos:
 - (1) Volumen de negocio. Depende tanto del volumen de promociones desarrolladas por la propia División, como de las necesidades de la División de Patrimonio. Asimismo, se realizan estudios para determinar las condiciones de mercado y de la demanda.
 - (2) Areas geográficas: Este (Cataluña y Valencia) y Centro (Madrid).
 - (3) Tipo de producto a desarrollar: tipo de vivienda a construir, teniendo en cuenta las necesidades de suelo industrial y terciario.
 - (4) Posición regulatoria: se acude a asesoramiento externo acerca de los aspectos legales que afectan al terreno.
- (ii) Decisión, propuesta de compra y formalización, en su caso, de la operación.
- (iii) Planeamiento urbanístico, que se materializa en la relación externa con las Administraciones (local y autonómica) y con el resto de propietarios; la contratación de equipos técnicos-jurídicos para la realización de los trabajos y la participación en las Juntas de Compensación y en los trámites de gestión del planeamiento; así como en la obtención de todas las aprobaciones pertinentes hasta la calificación como edificable.
- (iv) Urbanización mediante el encargo externo del proyecto técnico y seguimiento del mismo; la consecución de aprobaciones municipales; y la adjudicación, supervisión y seguimiento de la urbanización conjuntamente con la sociedad de gestión de proyectos (“*project management*”) a la que se externalizan estos servicios.
- (v) Promoción y/o venta: determinación del destino que habría de darse al suelo adquirido (promoción de oficinas, viviendas, etc.).

(b) Gestión de Promociones

La organización de la Gestión de Promociones se estructura por Inmobiliaria Colonial según el área geográfica que corresponda (Zona Este o Zona Centro) y

con cuentas de resultados independientes. La Zona Centro (que se corresponde con Madrid) es de nueva creación, recibiendo en principio soporte de la Zona Este. Los servicios de administración son únicos para ambas zonas.

Procedimientos generales

(i) Definición del producto

Para realizar esta tarea, Inmobiliaria Colonial comienza por la realización de estudios de mercado exhaustivos en los que se analiza la demanda y la oferta y los criterios de determinación de precios y calidades de la competencia. Posteriormente, se determina el tipo de promoción (Vivienda de Precio Tasado, libre bajo, medio, alto), los estándares de calidades (según el tipo de promoción) y la tipología de las viviendas en consideración del número de dormitorios.

Para el desarrollo de la promoción, Inmobiliaria Colonial selecciona una sociedad de servicios técnicos (con homologación previa, según procedimiento y concurso de ideas en proyectos de especial consideración). Inmobiliaria Colonial emplea preferentemente servicios técnicos externos a su propio equipo de arquitectos, lo que le confiere una mayor flexibilidad y un diseño más adecuado y ajustado para cada proyecto singularmente considerado. Desde septiembre de 1999, la Sociedad ha establecido un Departamento de Diseño y Gestión de Proyectos con la finalidad de supervisar los servicios proporcionados por dichos asesores externos y de formular ideas iniciales de diseño. El coste de dicho nuevo departamento será imputado a las divisiones de promoción y patrimonio en función del uso que hagan respectivamente de sus servicios.

Finalmente, se seleccionan los estándares de superficies por tipología y tipo de promoción, con definición de zonas comunitarias privativas, estimación de costes de construcción y criterios de diseño de fachadas y viviendas.

(ii) Desarrollo del Proyecto

Cada proyecto se inicia con la contratación del director del proyecto (*project manager*). Hasta la fecha, el *project manager* ha sido Sumistros, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. ("Sumasa"), sociedad del Grupo "la Caixa" especializada en la prestación de dichos servicios. En el momento de su creación, Sumasa era una de las pocas sociedades de gestión de proyectos ("*project management*") existentes en España. En la actualidad, la Sociedad se propone diversificar sus actividades entre un mayor número de *project managers* en términos que le ofrezcan un equilibrio adecuado entre la flexibilidad operativa organizativa y la obtención de las garantías exigibles en cuanto a la calidad de servicio.

En un momento posterior, acostumbra a tener lugar la realización de la planificación general, desarrollo y revisión del proyecto, según el manual de calidad interno de la Sociedad, así como los estudios previos y anteproyectos, que confluyen en un proyecto básico. Finalmente, se realiza la revisión del cumplimiento de objetivos de calidad y coste según estudio económico, y la aprobación definitiva del proyecto ejecutivo.

En cuanto a la contratación de las obras, se realiza la contratación del contratista general mediante la contratación y adjudicación, según manual de calidad anteriormente referido. Con carácter previo a la adjudicación de la obra, se aprueba el lanzamiento de la promoción.

(iii) Precios y campaña publicitaria

Como paso previo a la determinación de precios, se realiza un análisis de precios y calidades de la competencia, y se configura una propuesta de precios en función del tipo de vivienda, orientación, planta, superficie, acabados y zonas privativas.

En cuanto a la campaña publicitaria, se edita el correspondiente material publicitario, se diseña la campaña y se realiza la oportuna planificación de medios. Una vez diseñados los planes, se lleva a cabo un programa de seguimiento de la publicidad, con presencia habitual en las distintas Ferias del sector (Barcelona *Meeting Point* y Construmat, entre otras).

(iv) Desarrollo de la obra por el contratista

Se realiza un seguimiento de plazos, costes y calidad por parte del *project manager*, del diseño, calidad y control de la recepción de viviendas, ajustándose estrictamente al acuerdo de contratación. De esta forma se evitan posibles desviaciones.

(v) Gestión de venta

Inmobiliaria Colonial utiliza un concepto de oficina de ventas informatizada y conectada a la oficina central, con punto de atención al cliente en la promoción, un piso muestra y la potenciación de un contacto abierto y constante entre sus clientes y el personal de su Área Comercial. El seguimiento se realiza en tiempo real: ventas, publicidad, informes de gestión, así como control periódico de la competencia. La comercialización se realiza, básicamente, mediante una red propia de venta, recibe formación continua y se beneficia de un sistema de retribución mediante incentivos.

(vi) Gestión post-venta

El sistema informático de gestión de Inmobiliaria Colonial permite disponer de un conocimiento en tiempo real de las incidencias acaecidas en los

inmuebles objeto de promoción, procurando su más rápida solución. Los objetivos principales en este área consisten en la diferenciación por servicio post-venta y en la mejora continua del nivel de satisfacción del cliente. Para ello, Inmobiliaria Colonial realiza, con un nivel competitivo de respuesta en tiempo y resultado, diversas actuaciones tales como revisiones detalladas de las viviendas antes de su entrega y la reparación de defectos menores que aparezcan después de la misma.

(4) Inmobiliaria Colonial en el mercado de la promoción inmobiliaria

El sector de la vivienda vivió durante el ejercicio 1998 uno de sus mejores años, habiéndose cerrado con cifras record en cuanto a producción y ventas, con incremento de precios por encima del IPC. Son varios los indicadores que ponen de manifiesto esta afirmación:

	1997	1998	% Var
Número de hipotecas	435.219	479.719	10,2%
Cantidad Hipotecada	3,7 bn pesetas	4,5 bn pesetas	21,6%
Ventas totales vivienda nueva (nº de viviendas)	330.962	395.044	19,4%

Fuente: CB Richard Ellis, S.A.

Como consecuencia de la intensa demanda, el inventario disponible en el mercado de vivienda nueva se ha reducido sustancialmente, con la consiguiente presión al alza de los precios que, en su conjunto, se incrementaron por encima de IPC de 1998 (3,4% frente al 1,8%), habiéndose observado una agudización del proceso en el segundo semestre del año 1998, así como en el primer trimestre de 1999.

Las causas fundamentales del buen comportamiento del sector son diversas, aunque podrían resumirse en las siguientes:

- (a) Factores de demanda
 - (i) Descenso de los tipos de interés, circunstancia que se ha traducido en una fuerte reducción del coste invertido por las familias en su proceso de adquisición de la vivienda.
 - (ii) Situación demográfica con un segmento mayoritario ubicado entre 25-40 años (el principal demandante de viviendas).
 - (iii) Reducción de la tasa de desempleo (ver Apartado IV.2.1.1d anterior).
 - (iv) Incrementos en los niveles de renta.

- (v) Reducción del número de miembros de la unidad familiar, junto con una demanda de mayor superficie por individuo de 20m² a 30m² en Madrid y 35m² en Barcelona en el año 1998.
- (vi) Propensión a la posesión de la vivienda en propiedad. En España, dicha tendencia es mayor que en el resto de Estados de la Unión Europea, debido, entre otras razones, a las favorables condiciones de financiación actualmente disponibles y a la mayor asequibilidad de la hipoteca, con motivo del descenso de los tipos de interés. Las favorables condiciones de financiación se reflejan tanto en el crecimiento habido en el número de hipotecas, como en la cantidad media financiada por hipoteca, como muestra el cuadro anterior.

(b) Factores de oferta

- (i) Suelo disponible. Las Administraciones Públicas ejercen un estricto control sobre el número nuevo de parcelas calificadas para promoción urbanística, así como sobre el número de licencias de construcción concedidas.
- (ii) Nuevas construcciones.
- (iii) El mercado de alquiler. Mientras que un 86% de las viviendas disponibles en España, sobre un total de 18 millones, se encuentran ocupadas por sus propietarios, alquilándose el 14% restante, en el resto de la Unión Europea la vivienda alquilada representa, aproximadamente, el 40% del total.

La situación descrita para el conjunto del país se acentúa en las áreas geográficas de Madrid y Barcelona, zonas de mayor demanda (30.000 y 23.000 viviendas anuales, respectivamente) junto con Valencia (17.000 viviendas anuales), como se aprecia en los siguientes cuadros:

Edad	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-50
Año nacimiento	86-90	81-85	76-80	71-75	66-70	61-65	56-60	51-55
Cataluña	280.083	337.827	458.366	512.091	487.215	469.137	446.777	412.802
Madrid	246.522	244.967	301.660	398.165	423.422	405.746	375.934	335.386

Ciudad	Oferta de viviendas	Viviendas vendidas	% Viviendas vendidas sobre oferta	Stock viviendas
Barcelona	4.393	2.448	56%	1.945
Girona	942	313	33%	629
Tarragona	230	128	56%	102
Valencia, Avda. de Francia	1.130	770	68%	360
Viladecans	733	324	44%	409
Sant Feliú de Llobregat-Mas Lluhí	98	47	48%	51
Sant Joan Despí	368	162	44%	206
Palma	3.008	2.022	67%	986
Madrid	21.250	17.036	80%	4.214
Área Metropolitana Madrid	23.316	18.443	79%	4.873

Fuente: Tecnigrama, TCI, S.A. y propia

A pesar del crecimiento de las actividades de promoción que supusieron la construcción de 350.000 viviendas, la demanda continúa superando la oferta, por lo que los precios en el área de Barcelona y Levante han alcanzado máximos históricos, sólo superados por los precios en Madrid.

Las actuales condiciones de mercado también se reflejan en Madrid, a pesar de ser ésta la ciudad más cara de España para la compra de vivienda, con unas necesidades actuales estimadas en 30.000 nuevas viviendas anuales. El Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid ha emprendido un ambicioso plan con la finalidad de extender y remodelar la ciudad, en el que la actividad de promoción de viviendas tiene un papel muy activo.

En este contexto, la actividad promotora de Inmobiliaria Colonial se centra en las ciudades de Madrid y Barcelona, donde mantiene las siguientes cuotas de mercado:

Población	1997			1998			1999 (e)		
	Viviendas iniciadas Propias	Viviendas Iniciadas Totales	Cuota de Mercado	Viviendas iniciadas Propias	Viviendas Iniciadas Totales	Cuota de Mercado	Viviendas iniciadas Propias	Previsión	Cuota de Mercado
Barcelona	82	7.729	1,06%	559	8.783	6,36%	641	8.000	8,01%
Zona Este	270	4.664	5,79%	451	5.049	8,93%	450		
Cataluña	484	58.021	0,83%	1.120	71.776	1,56%	1.288	55.000	2,34%
Madrid (CC.AA.)	-	40.707		48	44.566	0,11%		45.000	

Fuente: Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Generalitat de Cataluña y Comunidad Autónoma de Madrid.

Tal y como muestra el cuadro anterior, las cifras recogidas son más representativas en lo que se refiere al área de Cataluña, dado que la actividad de promoción en la región de Madrid, donde se cuenta con 247.618 m² de reserva de suelo en la actualidad, se estima alcanzará volúmenes relevantes en los próximos años. El elevado volumen de demanda observado en ambas zonas implica una menor cuota de riesgo en la actividad si se dispone de suelo desarrollable en buenas condiciones de plazo y coste, por cuanto se asegura la existencia de mercado bastante para su venta como lo demuestra la cuota de mercado mantenida por la Sociedad.

Los indicios de evolución del mercado para los ejercicios 1999 y 2000 parecen satisfactorios, previéndose el mantenimiento de elevados niveles de demanda que, según algunas fuentes (CB Richard Ellis, S.A), podría mantenerse en similares niveles hasta el bienio 2004-2005.

Puede concluirse por tanto, que el mercado de la vivienda se halla en una favorable situación y se constituye como una buena oportunidad para aquellos promotores posicionados en el mismo en términos de reserva de suelo desarrollable en el corto y medio plazo. En este contexto, Inmobiliaria Colonial mantiene actualmente una reserva de suelo de 730.979 m² concentrada en Madrid y Cataluña y con expectativas de ser

desarrollada en su mayoría en los próximos cuatro (4) años.

IV.2.1.3 OTRAS ÁREAS ORGANIZATIVAS

La estructura organizativa adscrita a las Divisiones de Patrimonio y Promoción se ve complementada por la existencia de distintas áreas de soporte destinadas a la mejora de la eficiencia y calidad de gestión, permitiendo el aprovechamiento de las economías de escala derivadas de la presencia en ambas actividades:

(1) Planificación y Control y relaciones con los inversores

El objetivo de esta área es proporcionar soporte a la Dirección y al resto de áreas en los procesos de gestión y toma de decisiones. Las principales funciones del área son:

- Planificación estratégica
- Presupuestación, fijación y seguimiento de objetivos.
- Control de gestión.
- Secretaría de los Comités de Dirección Ejecutivos.
- Realización de otros análisis y estudios que por sus características así lo requieran.
- Relaciones con los inversores.

(2) Operativa Financiera

Su objetivo consiste en la prestación de los siguientes servicios al resto de áreas:

- Servicios de “infraestructura organizativa”: Sistemas de información (explotación, mantenimiento y desarrollo de nuevos proyectos externalizados a Electronic Data Systems (EDS)) y finanzas (contabilidad, tesorería, asesoría fiscal y seguros).
- Servicios “in situ”: administración, *controlling* operativo (control de gestión), análisis y estudios.

IV.3 POSICIONAMIENTO DE INMOBILIARIA COLONIAL FRENTE A LOS PRINCIPALES COMPETIDORES

(1) Evolución de las principales magnitudes de la cuenta de Pérdidas y Ganancias

Se recogen a continuación las principales magnitudes de Inmobiliaria Colonial, comparadas con otras compañías inmobiliarias cotizadas:

PRINCIPALES MAGNITUDES DE LA COMPETENCIA EN EL EJERCICIO 1998

(Millones de pesetas)

	Metrovacesa	Vallehermoso	Inmobiliaria Colonial
Importe Neto Cifra de Negocios (INCEN) (1) (11)	28.699	52.247	23.397
INCEN procente de alquileres	10.431	8.227	6.928
INCEN procente de promociones	17.579	41.218	16.469
Beneficio de Explotación (1)	8.254	10.152	4.410
Beneficio de las Activ. Ordinarias (1)	6.785	7.712	4.388
Beneficio activ. Ordinarias/INCEN	0,24	0,15	0,19
Beneficio Neto (1)	6.009	6.566	4.822
Activos Totales (1)	172.121	198.490	138.445
Fondos Propios (2) (1)	78.326	95.972	95.573
Endeudamiento Financiero Bruto (3) (1)	51.612	42.741	20.136
Posición Neta de Tesorería (1) (4)	-48.835	-41.840	-20.008
Fondo de Maniobra (1) (5)	23.479	76.073	36.417
Apalancamiento (6)	0,62	0,44	0,21
ROE (7)	0,08	0,07	0,05
PER (9)	26,1	30,9	29,5
Cotización/Valor Teórico Contable (10)	2,0	2,1	1,5
Crecimiento medio anual acumulado de Ventas (1996-1998)	34%	9%	24%
Crecimiento medio anual acumulado de Beneficio Neto (1996-1998)	13%	13%	12%
Plantilla (8)	200	443	83
INCEN por empleado	143	118	282

Fuente: Informes anuales de las referidas sociedades.

(1) En millones de pesetas.

(2) Calculado como capital suscrito más prima de emisión más reservas más resultados atribuibles a la sociedad dominante menos dividendos a cuenta entregados en el ejercicio.

(3) Calculado como deudas con entidades de crédito a largo plazo más deudas con entidades de crédito a corto plazo más emisión de obligaciones y otros valores negociables a largo plazo más emisión de obligaciones y otros valores negociables a corto plazo.

(4) Calculado como tesorería más inversiones financieras temporales (IFTs) más acciones propias a corto plazo menos endeudamiento financiero bruto.

(5) Calculado como la suma de existencias, deudores y ajustes por periodificación activos, menos la suma de acreedores Comerciales, otras deudas a corto plazo, ajustes por periodificación pasivos y provisiones para operaciones de tráfico.

(6) Calculado como endeudamiento financiero bruto menos tesorería e ifts entre fondos propios.

(7) Calculado como beneficio neto entre fondos propios medios ajustados por los accionistas por desembolsos no exigidos.

(8) Número de personas medio.

(9) Calculado como capitalización bursátil a 30 de junio de 1999 entre resultado atribuido a la sociedad dominante a 31 de diciembre de 1998. En el caso de Inmobiliaria Colonial, ha sido calculado como precio medio por acción de la banda de precios no vinculante, establecido en 2.670 pesetas, dividido por beneficio neto por acción.

(10) Calculado como capitalización bursátil a 30 de junio de 1999 entre valor teórico contable a 31 de diciembre de 1998. En el caso de Inmobiliaria Colonial, se ha calculado como valoración de la Sociedad, aplicando el precio medio por acción de la banda de precios no vinculante, establecido en 2.670 pesetas,

dividido por el valor teórico contable a 31 de diciembre de 1998.

(11) En el caso de Inmobiliaria Colonial, esta cifra no incluye los ingresos por venta de activos.

PRINCIPALES MAGNITUDES DE LA COMPETENCIA A 30 DE JUNIO DE 1999			
(Millones de pesetas)			
	Metrovacesa	Vallehermoso	Inmobiliaria Colonial
Importe Neto Cifra de Negocios (INCEN) (1) (11)	14.421	27.429	13.181
INCEN procedente de alquileres	5.900	4.518	3.914
INCEN procedente de promociones	8.283	21.166	9.267
Beneficio de Explotación (1)	4.275	7.094	3.122
Beneficio de las Activ. Ordinarias (1)	4.982	5.803	2.895
Beneficio activ. Ordinarias/INCEN	0,35	0,21	0,22
Beneficio Neto (1)	4.456	4.449	3.585
Activos Totales (1)	182.974	214.638	145.773
Fondos Propios (2) (1)	80.905	98.839	96.490
Endeudamiento Financiero Bruto (3) (1)	59.430	51.267	15.223
Posición Neta de Tesorería (1) (4)	-54.323	-50.471	-14.833
Fondo de Maniobra (1) (5)	32.240	79.325	27.550
Apalancamiento (6)	0,67	0,51	0,15
ROE (7)	0,06	0,05	0,04
PER (9)	n.a.	n.a.	n.a.
Cotización/Valor Teórico Contable (10)	2,03	2,04	1,5
Plantilla (8)	211	480	85
INCEN por empleado	68,3	57,1	155,1

Fuente: Sistema de Interconexión Bursátil (SIB).

(1) En millones de pesetas.

(2) Calculado como capital suscrito más prima de emisión más reservas más resultados atribuibles a la sociedad dominante menos dividendos a cuenta entregados en el ejercicio.

(3) Calculado como deudas con entidades de crédito a largo plazo más deudas con entidades de crédito a corto plazo más emisión de obligaciones y otros valores negociables a largo plazo más emisión de obligaciones y otros valores negociables a corto plazo.

(4) Calculado como tesorería más inversiones financieras temporales (IFTs) más acciones propias a corto plazo menos endeudamiento financiero bruto.

(5) Calculado como la suma de existencias, deudores y ajustes por periodificación activos, menos la suma de acreedores Comerciales, otras deudas a corto plazo, ajustes por periodificación pasivos y provisiones para operaciones de tráfico.

(6) Calculado como endeudamiento financiero bruto menos tesorería e ifts entre fondos propios.

(7) Calculado como beneficio neto semestral entre fondos propios medios del semestre ajustados por los accionistas por desembolsos no exigidos.

(8) Número de personas medio.

(9) Calculado como capitalización bursátil a 30 de junio de 1999 entre resultado atribuido a la sociedad dominante a 30 de junio de 1999. En el caso de Inmobiliaria Colonial, ha sido calculado como precio medio por acción de la banda de precios no vinculante, establecido en 2.670 pesetas, dividido por beneficio neto por acción.

(10) Calculado como capitalización bursátil a 30 de junio de 1999 entre valor teórico contable a 30 de junio de 1999. En el caso de Inmobiliaria Colonial, se ha calculado como valoración de la Sociedad, aplicando el precio medio por acción de la banda de precios no vinculante, establecida en 2.670 pesetas, dividido por el valor teórico contable a 31 de diciembre de 1998.

(11) En el caso de Inmobiliaria Colonial, esta cifra no incluye los ingresos por venta de activos.

La comparación de Inmobiliaria Colonial frente a Metrovacesa y Vallehermoso se ha efectuado por ser estas las más parecidas en términos de negocio, al hallarse posicionadas también en ambas actividades (promoción y patrimonio) y tener un tamaño comparable.

IV.4 CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES

IV.4.1 GRADO DE ESTACIONALIDAD DEL NEGOCIO O NEGOCIOS DEL EMISOR

La actividad inmobiliaria se encuentra directamente ligada a la evolución del ciclo económico, así como a otros factores ya mencionados en los Apartados 4.2.1.1.d y 4.2.1.2.d del presente Capítulo y en el Capítulo 0. No obstante lo anterior, Inmobiliaria Colonial utiliza mecanismos diversos para mitigar los efectos del ciclo: (i) estrategia destinada a reducir el riesgo de negocio mediante la compra de terreno urbanizable en fases iniciales de gestión urbanística; (ii) una activa política comercial; (iii) el mantenimiento de una reducida estructura mediante la contratación externa de la actividad constructora, así como de adjudicación del diseño arquitectónico; y (iv) una política de concentración en áreas geográficas con elevado volumen de demanda.

IV.4.2 INFORMACIÓN SOBRE LA EVENTUAL DEPENDENCIA DEL EMISOR RESPECTO DE PATENTES Y MARCAS

Las actividades de la Sociedad no están sujetas a la existencia de patentes, asistencia técnica, regulación de precios (su volumen de construcción de viviendas de protección oficial es reducido), contratos de exclusiva o cualquier otro factor que tenga importancia significativa para la situación financiera o económica de la Sociedad.

IV.4.3 INDICACIONES RELATIVAS A LA POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE NUEVOS PRODUCTOS Y PROCESOS DURANTE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS

No existe una partida contable específica que recoja las inversiones en investigación, desarrollo industrial o comercial de Inmobiliaria Colonial.

IV.4.4 INDICACIÓN DE CUALQUIER INTERRUPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR QUE PUEDA TENER O QUE HAYA TENIDO EN SU PASADO RECIENTE UNA INCIDENCIA IMPORTANTE SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR

Desde su fundación, Inmobiliaria Colonial no ha sufrido ninguna interrupción en sus actividades.

IV.4.5 INDICACIÓN DE CUALQUIER LITIGIO O ARBITRAJE QUE PUEDA TENER O HAYA TENIDO, EN UN PASADO RECIENTE, UNA INCIDENCIA IMPORTANTE SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA O DE NEGOCIO DEL EMISOR

Inmobiliaria Colonial no se halla incurso en la actualidad en pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma relevante al valor patrimonial de la Sociedad.

IV.4.6 SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS HIPOTECADOS

Inmobiliaria Colonial sólo tiene constituidas hipotecas sobre ciertas promociones residenciales en venta con el objeto de facilitar la financiación a los eventuales compradores de las mismas..

IV.4.7 EXISTENCIA DE COMPROMISOS, ACUERDOS O "JOINT VENTURES" CON OTRAS ENTIDADES

No existen compromisos, acuerdos o *joint ventures* con otras entidades.

IV.4.8 EFECTO 2000

Inmobiliaria Colonial estima que ha tomado las medidas necesarias para garantizar que el impacto del Efecto 2000 en la Sociedad sea mínimo. En particular, ha preparado y llevado a término un Plan Director que tiene por objeto ser la guía de adaptación al año 2000 para todas sus áreas operativas.

Como norma general, y con el fin de conocer todos los posibles riesgos, la Sociedad ha inventariado todos aquellos procesos, propios o externos, cuyas carencias provoquen o puedan provocar una repercusión inmediata en algunos de los procesos productivos o de gestión empresarial (construcción, venta, arrendamiento, mantenimiento, conservación, rehabilitación, prestación de servicios, cobro y comunicación).

La revisión y validación de los procesos se ha centrado en dos grandes fases de trabajo: (i) revisión y adecuación, en su caso, de todos los procedimientos y equipos informáticos o gestionados electrónicamente; y (ii) detección de todos los riesgos inherentes a las relaciones con terceros, solicitando las oportunas certificaciones y aplicando, en su caso, las medidas correctoras necesarias que estuvieran a nuestro alcance.

No obstante, no se puede asegurar que todos los errores o defectos que puedan producirse como consecuencia del denominado Efecto 2000 se puedan corregir o que los sistemas informáticos de la Sociedad se vean afectados por éste, en particular, cuando se utilice información en soportes informáticos suministrados por terceros. Además, Inmobiliaria Colonial no puede predecir los efectos que puedan afectar su actividad como consecuencia de la no adaptación de terceros al Efecto 2000.

IV.4.9 POLÍTICA DE SEGUROS

Es política de Inmobiliaria Colonial mantener los inmuebles debidamente asegurados, describiéndose a continuación las magnitudes y referencias más relevantes de los contratos suscritos por la Sociedad en este ámbito:

(1) Seguros generales

Tipo de seguro	Capital asegurado	Compañía aseguradora	Prima	Vencimiento
Responsabilidad Civil de Directivos	2.000 millones	Chubb Insurance		30/04/00
Accidentes personal	20 millones (por persona.)	Seguros Bilbao	5 millones	01/01/00
Póliza daños generales	71 millones	Seguros Bilbao		29/10/99
Póliza equipos informáticos	5 millones	Plus-Ultra		08/11/99

(2) Seguros relacionados con el ejercicio de la actividad arrendadora

Tipo de seguro	Capital asegurado	Compañía aseguradora	Prima	Vencimiento
Todo riesgo-daños materiales: - Franquicia 1 millón - Garantiza pérdida rentas hasta 1.300 millones	55.000 millones	Zurich	15,8 millones	31/10/99
Responsabilidad Civil por actividad arrendadora: - Franquicia 2 millones	1.000 millones + 1.000 millones	Zurich		31/10/99

(3) Seguros relacionados con el ejercicio de la actividad promotora

Tipo de seguro	Capital asegurado	Compañía aseguradora	Prima	Vencimiento
Responsabilidad Civil. Construcciones	10.300 millones	Mapfre		01/01/00
Todo Riesgo Construcción	19.000 millones (1)	Mapfre		01/01/00
Garantía decenal: - Obra principal - Estanqueidad cubiertas y fachadas	23.000 millones	Mapfre	226,6 millones	(2)
Seguros comunidad	3.000 millones (3)	Mapfre		Anticipados

(1) Importe regularizable anualmente según volumen inversión.

(2) Pago anticipado 50% recepción provisional y 50% recepción definitiva.

(3) Parte no subrogada a propietarios.

IV.4.10 NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL

El régimen legal relativo a la responsabilidad por limpieza y descontaminación de los suelos contaminados establece que, a requerimiento de la autoridad competente de la Comunidad Autónoma, resultará responsable el causante de la misma. Subsidiariamente, si el causante no fuese identificable, responderán, por este orden, el poseedor del suelo y el propietario del mismo. Por lo tanto, el propietario será únicamente responsable de la limpieza del terreno si fuese el causante de la contaminación referida o si la Administración Pública competente no pudiera identificar a un causante, en cuyo último caso dicha Administración podría requerir al poseedor y, subsidiariamente, al propietario. La legislación de suelos contaminados no contempla específicamente la posibilidad de repetir contra el causante ni los plazos de reclamación, a cuyos efectos debe tenerse en cuenta en cada caso el contrato de compraventa correspondiente. Por otra parte, de acuerdo con el régimen civil general, el vendedor responde ante el comprador por los vicios o defectos ocultos del objeto de la compraventa, en cuyo caso la acción tiene una duración de seis (6) meses desde la entrega de la cosa vendida.

IV.5 INFORMACIONES LABORALES

IV.5.1 NÚMERO MEDIO DEL PERSONAL EMPLEADO Y SU EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS TRES EJERCICIOS

El número medio de personas empleadas por Inmobiliaria Colonial y la distribución por categorías profesionales en los últimos tres (3) ejercicios cerrados y a 30 de junio de 1999, desglosado por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	1996	1997	1998	1999⁽¹⁾
Directores	8	8	10	11
Jefes Administrativos	16	14	14	14
Técnicos	3	2	3	3
Administrativos	46	42	50	46
Comerciales	3	4	6	11
Otros	4	2	-	-
TOTAL	80	72	83	85

(1) Plantilla media a 30 de junio de 1999.

Tal y como resulta del desglose anterior, la plantilla de Inmobiliaria Colonial no ha experimentado oscilaciones relevantes durante los tres (3) últimos años. La edad media de los empleados se sitúa en los 36 años, concentrándose el 54% de la plantilla en un rango de edad entre 31 y 45 años.

Del total de empleados a 30 de junio de 1999, el 74% es personal fijo y el 26% personal contratado con carácter temporal, bajo las modalidades que a continuación se especifican:

Contrato por obra o servicio determinado	12
Contrato en prácticas a tiempo completo	11
Contrato de lanzamiento de nueva actividad	1
Contrato eventual por circunstancias de la producción	1
TOTAL	25

La evolución de los costes de personal (se incluyen los derivados del pago de salarios, Seguridad Social y gastos de formación) de la Sociedad, durante los últimos tres (3) ejercicios sociales, así como durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 1999, ha sido la siguiente (en millones de pesetas):

1996	1997	1998	1999
834	804	945	483

La política aplicada por la Sociedad en materia de selección y contratación de personal contempla el seguimiento de un período de formación intensivo al inicio de la relación laboral, siguiéndose dicha formación con carácter continuado durante la etapa posterior del desarrollo de la carrera profesional en la Sociedad. Asimismo, y para puestos no reputados como estructurales, la Sociedad recurre a fórmulas externas de contratación, a través de empresas de trabajo temporal, así como a la subcontratación de determinadas áreas de actividad u organizativas de carácter complementario.

Los gastos de formación del personal se destinan básicamente al perfeccionamiento de los conocimientos requeridos para cada puesto de trabajo, habiendo experimentado entre los años 1997 y 1998 un incremento equivalente al 48%.

La política de contratación de la Sociedad ha permitido un incremento de la rentabilidad media por empleado durante los últimos tres (3) años, pasando de una facturación por empleado de 190 millones de pesetas en 1996 a 282 millones de pesetas en 1998, con la consiguiente incidencia en los márgenes generales de explotación. La racionalización de los procedimientos organizativos, la modernización de sus instalaciones y la mejora constante de los procesos informáticos y administrativos en general, han contribuido a que la gestión se multiplique sin necesidad de aumentar de forma significativa su personal, cifra que incluso se ha reducido en los últimos cinco años. Esta reducción ha sido posible gracias a la externalización de algunos servicios complementarios a la explotación de inmuebles (empleados de fincas urbanas) y el traspaso de actividades a otras empresas del grupo.

A medio plazo, las previsiones sobre la actividad de la Sociedad hacen prever una plantilla estabilizada entorno a las 75-80 personas, la cual se mantendrá sin necesidad de incrementarse gracias a la adopción de procesos informáticos y técnicos adecuados para llevar a término la totalidad de tareas y procesos empresariales. Actualmente, y ya bajo este criterio, está en fase de implantación avanzada un nuevo sistema integrado de gestión.

Equipo Directivo:

El equipo directivo de Inmobiliaria Colonial tiene la siguiente estructura:

Consejero Delegado

Director General

Director del Área de Promociones de la Zona Este

Director del Área de Promociones de la Zona Centro

Director del Área de Patrimonio

Director del Área de Gestión del Suelo

Director del Área de Recursos Humanos

Director del Área de Planificación y Control

Director del Área Operativa y Financiera

Director del Área de Coordinación y Control

Director de Área de Diversificación

La estructura retributiva del equipo directivo consiste en un salario base incrementado con un complemento personal reconocido a cada empleado, en su caso, en función del puesto de trabajo ocupado.

IV.5.2 NEGOCIACIÓN COLECTIVA EN EL MARCO DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Colonial se rige por el Convenio Colectivo de trabajo de la Industria de la Construcción y las Obras Públicas de la provincia de Barcelona, publicado en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña de 18 de noviembre de 1998.

El órgano de representación del personal lo constituye un Comité de Empresa compuesto en la actualidad por cuatro (4) miembros pertenecientes al sindicato U.G.T., de los cinco (5) que resultaron elegidos en las elecciones celebradas el pasado mes de noviembre de 1998. La Sociedad tiene constituido un Comité de Seguridad y Salud compuesto por la representación social y la representación empresarial que, de acuerdo con lo previsto legalmente, está elaborando los procesos de evaluación de riesgo.

IV.5.3 DESCRIPCIÓN SUFICIENTE DE LA POLÍTICA SEGUIDA POR LA SOCIEDAD EN MATERIA DE VENTAJAS AL PERSONAL Y, EN PARTICULAR, EN MATERIA DE PENSIONES DE TODA CLASE

Además de las establecidas con carácter obligatorio en el Convenio Colectivo de aplicación, la plantilla tiene un conjunto de ventajas sociales, de entre las que cabe destacar las siguientes: (i) reducción en un 3 por ciento del precio de compra de cualquier vivienda construida por la Sociedad; y (ii) seguro de accidentes de trabajo para todos los empleados, equivalente a 20 millones de pesetas por empleado.

IV.6 POLÍTICA DE INVERSIONES

IV.6.1 DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LAS PRINCIPALES INVERSIONES, INCLUIDAS LAS PARTICIPACIONES EN OTRAS EMPRESAS TALES COMO ACCIONES, OBLIGACIONES, ETC., REALIZADAS DURANTE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS Y EN EL EJERCICIO EN CURSO

Inmobiliaria Colonial ha adquirido entre 1997 y 30 de Junio de 1999 diez (10) inmuebles de oficinas: cinco en Barcelona (Ausiàs March-Lepanto, Diagonal 682, Berlín-Numancia, Mas Blau y Vía Augusta, 21-23) y cinco en Madrid (Francisco Silvela, Dr. Esquerdo, Edificio Bronce, Paseo de la Castellana 52 y 108).

En la tabla adjunta se muestra el desglose de las principales magnitudes de inversión realizadas en los últimos años (véanse adicionalmente los Apartados IV.1 y IV.2.2.1)

Evolución de las inversiones de Inmobiliaria Colonial

Desglose por Naturaleza	1996	1997	1998	30.06.99
(Datos en millones de pesetas)				
- Inmovilizado para arrendamiento	2.522	9.758	8.842	11.062
- Existencias	2.126	3.030	12.650	3.779
Total Inversión en Inmovilizado Material y Existencias	4.648	12.788	21.492	14.841
- Resto Inmovilizado Inmaterial	63	67	188	79
Total Inversión Inmovilizado Inmaterial	63	67	188	79
Total Inmovilizado Material, Inmaterial y existencias	4.711	12.855	21.680	14.920

IV.6.2 INDICACIONES RELATIVAS A LAS PRINCIPALES INVERSIONES EN CURSO DE REALIZACIÓN

Inmobiliaria Colonial tiene en curso 14 promociones que, en conjunto, totalizan cerca de 277.000 m² de techo e incluyen 3.948 unidades inmobiliarias (1.660 viviendas, 148 locales comerciales y 2.140 plazas de aparcamiento). Algunas de estas promociones quedarán terminadas antes de concluir el ejercicio 1999 (Véase Apartado IV.2 anterior).

IV.6.3 INDICACIONES RELATIVAS A LAS PRINCIPALES INVERSIONES FUTURAS DEL EMISOR QUE HAYAN SIDO OBJETO DE COMPROMISOS EN FIRME POR PARTE DE SU ÓRGANO DE DIRECCIÓN.

Véase el Capítulo VII del presente Folleto Informativo.

CAPÍTULO V

EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

V.1 INFORMACIÓN CONTABLE

- V.1.1 Balances de situación correspondientes al periodo transcurrido de 1 de enero a 30 de junio de 1999, inclusive, al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998, y comparación con los correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1997 y 1996, respectivamente.
- V.1.2 Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes al periodo transcurrido de 1 de enero a 30 de junio de 1999, inclusive, al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998, y comparación con las correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1997 y 1996, respectivamente.
- V.1.3 Cuentas de pérdidas y ganancias de gestión correspondientes al periodo transcurrido de 1 de enero a 30 de junio de 1999, inclusive, al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998, y comparación con las correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1997 y 1996, respectivamente.
- V.1.4 Estado de *cash-flows* correspondientes al periodo transcurrido de 1 de enero a 30 de junio de 1999, inclusive, al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998, y comparación con las correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1997 y 1996, respectivamente.
- V.1.5 Cuadro de financiación correspondiente al periodo transcurrido de 1 de enero a 30 de junio de 1999, inclusive, al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998, y comparación con los correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1997 y 1996, respectivamente.

CAPITULO V

EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

V.1 INFORMACIÓN CONTABLE

A continuación se presentan los balances y la cuenta de pérdidas y ganancias de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("Inmobiliaria Colonial" o "la Sociedad", indistintamente), y los cuadros de financiación para el periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 1999 y para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996, respectivamente.

Las cuentas anuales de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996, así como los estados financieros cerrados a 30 de junio de 1999 correspondientes al periodo iniciado a fecha 1 de enero de 1999, han sido auditados por Arthur Andersen y Cia, S. Com., con informes con opiniones favorables sin salvedades para todos los periodos señalados.

Se acompañan al presente Folleto como Anexos 1 y 2, respectivamente, las cuentas anuales y estados financieros, junto con los respectivos informes de gestión y de auditoría, según corresponda, de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998, así como del período transcurrido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 1999.

V.1.1 Balances de Situación de los ejercicios cerrados a 30 de junio de 1999 y 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 1999 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998, 1997 Y 1996

(Millones de Pesetas y Euros)

ACTIVO	30-6-99		31-12-98		31-12-97	31-12-96	PASIVO	30-6-99		31-12-98		31-12-97	31-12-96
	Millones de Euros	Millones de Pesetas	Millones de Euros	Millones de Pesetas				Millones de Euros	Millones de Pesetas				
INMOVILIZADO:							FONDOS PROPIOS:						
Gastos de establecimiento	0,11	18	0,30	50	167	263	Capital suscrito	160,04	26.629	160,31	26.674	26.674	26.674
Inmovilizaciones inmateriales netas	1,23	204	1,60	267	158	162	Prima de emisión	375,40	62.462	375,40	62.462	62.462	62.462
Inmovilizaciones materiales netas	516,61	85.957	470,54	78.290	74.175	73.915	Reservas-	22,92	3.814	17,72	2.948	2.126	1.353
Inmovilizaciones financieras netas	5,04	838	22,46	3.737	9.159	8.745	Dividendo entregado a cuenta	-	-	(8,01)	(1.333)	(2.507)	(2.405)
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	10,20	1.699	16,50	2.746	1.852	-	Pérdidas y ganancias.	21,56	3.585	28,99	4.822	4.130	3.871
Total inmovilizado	533,19	88.716	511,40	85.090	85.511	83.085	Total fondos propios	579,92	96.490	574,41	95.573	92.885	91.955
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1,04	174	1,23	204	1	1	ACREEDORES A LARGO PLAZO:						
							Deudas con entidades de crédito del Grupo	18,57	3.090	60,19	10.014	7.908	8.358
							Deudas con entidades de crédito	72,92	12.133	-	-	-	-
							Otros acreedores-	30,75	5.117	36,84	6.130	702	1.520
ACTIVO CIRCULANTE:							Total acreedores a largo plazo	122,25	20.340	97,03	16.144	8.610	9.878
Existencias	240,06	39.942	217,34	36.163	22.095	19.315	ACREEDORES A CORTO PLAZO:						
Deudores-	94,21	15.675	99,99	16.637	7.002	7.148	Deudas con entidades de crédito	-	-	30,05	5.000	-	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	73,63	12.251	62,04	10.324	6.352	6.898	Deudas con entidades de credito del grupo	-	-	30,78	5.122	3.120	109
Empresas vinculadas, del Grupo y asociadas, deudores	19,40	3.228	33,58	5.588	269	282	Deudas con empresas del Grupo, vinculadas y asociadas	62,81	10.450	20,82	3.464	3.131	1.667
Deudores varios	-	-	-	-	58	121	Acreedores comerciales	106,73	17.758	73,84	12.285	11.735	4.452
Personal	-	-	0,02	4	3	2	Otras deudas no comerciales	3,91	650	5,05	841	2.476	2.016
Administraciones Públicas	2,12	353	5,08	845	557	138	Ajustes por periodificacion	0,51	85	0,10	16	25	-
Provisiones	(0,94)	(157)	(0,75)	(124)	(237)	(293)	Total acreedores a corto plazo	173,94	28.943	160,64	26.728	20.487	8.244
Inversiones financieras temporales	1,83	304	0,02	4	6.528	180	TOTAL PASIVO	876,11	145.773	832,07	138.445	121.982	110.077
Tesorería	0,52	86	0,75	124	556	302							
Ajustes por periodificación	5,26	876	1,34	223	289	46							
Total activo circulante	341,87	56.883	319,44	53.151	36.470	26.991							
TOTAL ACTIVO	876,11	145.773	832,07	138.445	121.982	110.077							

V.1.2 Cuenta de Pérdidas y ganancias del ejercicio de seis meses al 30 de junio de 1999 y de los ejercicios anuales 1998, 1997 y 1996

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 30 DE JUNIO DE 1999 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998, 1997 Y 1996

(Millones de Pesetas y Euros)

DEBE	Ejercicio 1999		Ejercicio 1998		Ejercicio	Ejercicio	HABER	Ejercicio 1999		Ejercicio 1998		Ejercicio	Ejercicio
	Millones de Euros	Millones de Pesetas	Millones de Euros	Millones de Pesetas	1997	1996		Millones de Euros	Millones de Pesetas	Millones de Euros	Millones de Pesetas	1997	1996
GASTOS:							INGRESOS:						
Aprovisionamientos	37,99	6.321	74,85	12.454	10.075	6.599	Ingresos de explotación-						
Gastos de personal	2,90	483	5,68	945	804	834	Importe neto de la cifra de negocios	79,22	13.181	140,62	23.397	18.961	15.207
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	7,61	1.267	13,49	2.245	1.886	1.799	Otros ingresos de explotación	0,27	45	1,42	236	196	224
Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables	0,29	48	-	-	(8)	502							
Otros gastos de explotación	11,93	1.985	21,52	3.579	2.988	3.099							
	60,73	10.104	115,54	19.223	15.745	12.833		79,49	13.226	142,04	23.633	19.157	15.431
Beneficios de explotación	18,76	3.122	26,50	4.410	3.412	2.598							
Gastos financieros y gastos asimilados							Ingresos financieros y ingresos asimilados						
Por deudas con entidades de crédito del Grupo	0,60	100	1,90	316	355	717	Participaciones capital	0,02	4	0,54	90	100	80
Por deudas con terceros	2,67	444	1,64	273	134	12	Carga financiera activa	1,36	227	2,13	355	157	317
	3,27	544	3,54	589	489	729	Otros intereses	0,52	86	0,74	122	42	-
Resultados financieros positivos	-	-	-	-	-	-	Resultados financieros negativos	1,91	317	3,41	567	299	397
Beneficios de las actividades ordinarias	17,40	2.895	26,37	4.388	3.222	2.266		1,36	227	0,13	22	190	332
Gastos extraordinarios	1,52	253	1,88	313	(389)	(23)	Ingresos extraordinarios	14,41	2.398	17,60	2.929	2.392	2.743
Resultados extraordinarios positivos	12,89	2.145	15,72	2.616	2.781	2.766							
Beneficios antes de impuestos	30,30	5.040	42,09	7.004	6.003	5.032							
Impuestos sobre sociedades	8,75	1.455	13,11	2.182	1.873	1.161							
Beneficios netos del ejercicio	21,55	3.585	28,98	4.822	4.130	3.871							

V.1.3 CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE GESTIÓN DEL PERIODO DE SEIS MESES TRANSCURRIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 1999 Y DE LOS EJERCICIOS SOCIALES CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 1998, 1997 Y 1996, RESPECTIVAMENTE.

	Millones euros	30.6.99	Millones de Pesetas		
			1998	1997	1996
Actividad Arrendadora					
Ingresos arrendamientos	23,52	3.914	6.928	6.425	6.151
Ingresos aparcamientos			-	-	527
<i>Total ingresos</i>	23,52	3.914	6.928	6.425	6.678
Gastos actividad arrendadora	(6,82)	(1.134)	(1.949)	(2.036)	(2.218)
<i>Resultado actividad</i>	16,71	2.780	4.979	4.389	4.460
Actividad promotora					
Ventas de promociones	32,06	5.325	12.472	7.289	8.529
Ventas de suelo	23,69	3.942	3.997	5.247	-
<i>Total ventas</i>	55,76	9.267	16.469	12.536	8.529
Coste de ventas	(37,99)	(6.321)	(12.454)	(10.075)	(6.599)
<i>Margen Bruto</i>	17,77	2.946	4.015	2.461	1.930
Gastos de actividad promotora	(2,90)	(483)	(1.111)	(724)	(419)
<i>Resultado actividad</i>	14,86	2.463	2.904	1.737	1.511
Resultado operativo	31,57	5.243	7.883	6.126	5.971
Gastos generales	(3,1)	(505)	(998)	(647)	(701)
Amortizaciones y provisiones	(8,44)	(1.404)	(2.245)	(1.878)	(2.357)
Resultado antes de intereses e impuestos	20,04	3.334	4.640	3.601	2.913
Intereses e ingresos asimilados	0,52	86	212	142	80
Gastos financieros y gastos asimilados	(3,28)	(546)	(589)	(489)	(730)
Carga financiera activada	1,36	227	355	157	317
<i>Resultados financieros</i>	(1,40)	(233)	(22)	(190)	(333)
Beneficio de las actividades ordinarias	18,64	3.101	4.168	3.411	2.580
Resultado ventas patrimonio	9,75	1.623	2.055	2.101	2.492
Otros resultados fuera explotación	1,90	316	331	491	(40)
<i>Resultados extraordinarios</i>	11,65	1.939	2.386	2.592	2.452
Beneficio antes de impuestos	30,29	5.040	7.004	6.003	5.032
Impuesto de Sociedades	(8,74)	(1.455)	(2.182)	(1.873)	(1.161)
Beneficio neto	21,55	3.585	4.822	4.130	3.871

V.1.4 ESTADO DE CASH FLOWS DEL PERIODO DE SEIS MESES TRANSCURRIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 1999 Y DE LOS EJERCICIOS SOCIALES CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 1998, 1997 Y 1996.

	30-06-99	Millones de Pesetas		
		1998	1997	1996
FLUJOS NETOS DE TESORERÍA DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:				
Resultado de las actividades de explotación	3.122	4.410	3.412	2.598
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con los recursos procedentes de las operaciones:				
Amortización	1.267	2.245	1.886	1.799
Dotación fondo de reversión	-	-	-	56
Variaciones provisiones del circulante	48	-	8	502
Gastos financieros pagados	(544)	(589)	(489)	(729)
Ingresos financieros cobrados	86	122	42	0
Participaciones en capital	4	90	100	80
Resultado operativo antes de las variaciones en circulante	3.983	6.278	4.959	4.306
Variaciones de activos y pasivos que han originado flujos de tesorería				
Deudores largo plazo venta terrenos	752	(361)	(1.852)	-
Deudores a corto plazo	8.409	(9.635)	138	(3.939)
Existencias	(4.067)	(12.295)	(3.212)	(2.109)
Variación neta en acreedores a largo plazo (existencias)	(1.500)	3.693	(826)	720
Variación neta en acreedores a corto plazo	6.601	(1.151)	8.038	940
Gastos de establecimiento	-	-	(20)	(5)
Gastos a distribuir	14	(232)	(23)	-
Ajustes por periodificación	(584)	57	(218)	41
Provisión riesgo y gastos aplicada	-	-	-	(290)
Impuesto sobre Sociedades pagado	(1.534)	(1.783)	(704)	(5)
<i>Flujos netos de tesorería producidos (utilizados) en las actividades Ordinarias</i>	12.074	(15.429)	6.280	(341)
Resultados extraordinarios positivos	43	98	102	16
Resultados extraordinarios negativos	(53)	(59)	(36)	(33)
<i>Recursos procedentes de las operaciones</i>	12.064	(15.390)	6.346	(358)
FLUJOS NETOS DE TESORERÍA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Inversiones en activos fijos	(11.062)	(8.842)	(9.758)	(2.522)
Desinversiones en activos fijos	4.022	3.420	4.397	4.294
Adquisición de participaciones en sociedades	-	(5)	-	(845)
Recursos por enajenación de participaciones en sociedades	3.098	5.949	-	144
Incrementos en deudores a largo plazo (venta de inmuebles)	(127)	(533)	-	-
Disminuciones en deudores a largo plazo (venta de inmuebles)	444	-	-	-
Incrementos (disminuciones) acreedores a largo plazo (compra de inmuebles)	(850)	1.700	-	-
Inversiones en inmovilizado inmaterial	(79)	(188)	(67)	(63)
Desinversiones en inmovilizado inmaterial	1	-	-	-
Inversiones financieras temporales	-	6.524	(29)	(5)
Flujos netos de tesorería utilizados por actividades de inversión	(4.533)	8.025	(5.457)	1.003
FLUJOS NETOS DE TESORERÍA DE ACTIVIDADES DE FINANCIERAS:				
Pagos por dividendos	(2.668)	(2.134)	(3.200)	(2.405)
Constitución de Fianzas a corto plazo	(49)	(76)	(4)	(40)
Constitución de Fianzas a largo plazo	81	35	8	(4)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.101	7.002	3.011	(6.652)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(6.014)	2.106	(450)	8.358
Flujos netos de tesorería utilizados por las actividades de financiación	(7.549)	6.933	(635)	(743)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE TESORERÍA				
Tesorería al comienzo del ejercicio:	124	556	302	400
Tesorería al final del ejercicio	86	124	556	302
	(38)	432)	254	(98)

V.1.5 CUADROS DE FINANCIACIÓN DEL PERIODO TRANSCURRIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y 30 DE JUNIO DE 1999 Y DE LOS EJERCICIOS 1998, 1997 Y 1996

APLICACIONES	Millones de Pesetas				ORÍGENES	Millones de Pesetas			
	30/06/99	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996		30/06/99	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
Gastos de establecimiento	-	-	20	5	Recursos procedentes de operaciones	3.401	5.138	3.946	3.459
Adquisiciones de inmovilizado-					Deudas a largo plazo	-	5.428	-	716
Inmovilizaciones inmateriales	79	188	67	63	Deudas con entidades de crédito	12.133	2.106	-	8.358
Inmovilizaciones materiales	11.062	8.842	9.758	2.522	Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	1.047	-	-	4.294
Inmovilizaciones financieras	65	108	411	885				144	
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	894	1.852	-	Enajenación de inmovilizado-				
Reducción de capital (escisión)	-	-	-	1.952	Inmovilizaciones materiales	4.022	3.420	3.843	-
Reservas (escisión)	-	-	-	3.910	Inmovilizaciones financieras	3.098	5.948	407	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	203	-	-	Enajenación de inmovilizado por aportación	-	-	6.344	4.219
Dividendos a cuenta	-	1.334	3.200	2.405	Inmovilizaciones materiales	-	-	-	861
Dividendo complementario	2.668	801	-	-	Inmovilizaciones inmateriales	-	-	-	1.154
Deudas con entidades de crédito	6.924	-	450	-	Inmovilizaciones financieras	-	-	-	-
Provisiones riesgos y gastos (escisión)	-	-	-	347	Trasposos a Inversiones financieras temporales	300	-	-	-
Provisiones para riesgos y gastos	-	-	-	309					
Deudas a largo plazo	1.013	-	818	-					
TOTAL APLICACIONES	21.811	12.370	16.576	12.398	TOTAL ORÍGENES	24.001	22.040	14.540	23.205
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	2.190	9.670	-	10.807	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-	2.036	-
TOTAL	24.001	22.040	16.576	23.205	TOTAL	24.001	22.040	16.576	23.205

A continuación se incluye un cuadro resumen del que se desprende la variación de capital circulante producida durante los ejercicios y periodos de referencia:

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Millones de Pesetas							
	30.06.1999		1998		1997		1996	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	3.779	-	12.650	-	3.030	-	2.126	-
Traspaso a existencias Prominmo	-	-	-	-	-	216	-	-
Deudores	-	962	9.635	-	-	145	3.722	-
Acreedores	-	1.542	-	5.593	-	11.525	5.093	-
Inversiones financieras temporales	300	-	-	6.524	6.348	-	5	-
Tesorería	-	38	-	432	254	-	-	98
Ajustes por periodificación	653	-	-	66	243	25	-	41
TOTAL	4.732	2.542	22.285	12.615	9.875	11.911	10.946	139
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	2.190	-	9.670	-	-	2.036	10.807	-

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de las operaciones correspondientes a los estados financieros cerrados a 30 de junio de 1999, y a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996, es la siguiente:

	Millones de pesetas			
	30.06.99	1998	1997	1996
Resultado contable	3.585	4.822	4.130	3.871
Mas:				
Dotación a las amortizaciones	1.267	2.245	1.886	1.799
Gastos a distribuir	30	-	-	-
Provisiones del inmovilizado material	75	125	6	199
Provisiones del inmovilizado financiero	-	(446)	(432)	(255)
Provisiones aplicadas a Prominmo, S.A.	-	-	(47)	-
Dotación fondo de reversión	-	-	-	56
Pérdidas enajenación de inmovilizado	126	34	-	-
Aumento del impuesto diferido	673	648	693	516
Menos:				
Beneficio enajenación Inm. material	(1.905)	(2.290)	(2.290)	(2.727)
Beneficio enajenación Inm. financiero	(450)	-	-	-
Recursos procedentes de las operaciones	3.401	5.138	3.946	3.459

V.2 RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CRITERIOS UTILIZADOS EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996, así como al periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 1999, han sido obtenidos 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 principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en su elaboración han sido las siguientes:

(a) Gastos de establecimiento

Están integrados, básicamente, por los gastos derivados de las operaciones de ampliación de capital, y se han contabilizado por el importe de los costes incurridos. Constituyen dichos gastos, fundamentalmente, los honorarios notariales y de Registro, asesoramiento legal y tributos indirectos satisfechos con motivo de la formalización y ejecución de la ampliación de capital aprobada en 1994, habiendo sido amortizados de forma lineal, a razón de un 20 por ciento anual.

(b) Inmovilizado inmaterial

La cuenta "Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición de diversos programas informáticos de gestión inmobiliaria, que se amortizan de forma lineal, a razón de un 25 por ciento anual.

(c) Inmovilizado material

El inmovilizado material adquirido con anterioridad a 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste (que incluye los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras de construcción), actualizado de acuerdo con los criterios establecidos por las diversas disposiciones legales aplicables anteriores a dicha fecha. Las adiciones posteriores se han valorado a coste de adquisición, incluyendo también gastos financieros. 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. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren.

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	10 a 50
Instalaciones intrínsecas	8 a 17
Otro inmovilizado	4 a 10

(d) Inmovilizado financiero

Inmobiliaria Colonial sigue los siguientes criterios en la contabilización de su inmovilizado financiero:

Participaciones en el capital de empresas del Grupo y asociadas

Se contabilizan el menor entre el coste de adquisición o el valor teórico-contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición y que subsistan en el de la valoración posterior.

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996 la Sociedad acreditaba una participación mayoritaria en el capital de ciertas sociedades. Las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial para dichos ejercicios no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de los diferentes componentes patrimoniales de la Sociedad para dichas participaciones que resultarían de aplicar criterios de consolidación, dado que su efecto en el patrimonio y en los resultados del ejercicio no serían significativos, precisándose únicamente que de haberse procedido con arreglo al indicado criterio, los beneficios netos de las cuentas de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 1998, 1997 y 1996 adjuntas se verían disminuidos en 43, 517 y 231 millones de pesetas, respectivamente; el total de fondos propios de los balances de situación adjuntos se verían incrementados en 83, 682 y 769 millones de pesetas, respectivamente, y los activos de dichos balances se verían incrementados en 7.527, 7.534 y 6.912 millones de pesetas, respectivamente.

A 30 de junio de 1999 la Sociedad era titular de una participación mayoritaria en el capital social de Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. Las cuentas anuales de Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. se consolidan por el método de integración global en las cuentas anuales consolidadas que formula Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona ("la Caixa"). Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. se dedica básicamente a: (a) gestionar por cuenta de "la Caixa" el mantenimiento de su red territorial de oficinas; (b) gestionar las obras que dicha Entidad le encarga y, (c) gestionar los proyectos de obra y mantenimiento que Inmobiliaria Colonial le encarga, en los términos indicados en el presente Folleto. La Sociedad ha vendido su participación en dicha sociedad con fecha 28 de julio de 1999 por su valor teórico contable a 30 de junio de 1999.

(e) Existencias

Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados están destinadas a la venta y se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución, con la inclusión de todos 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 ésta tenga una duración superior a un (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. Para cubrir las contingencias que pudieran afectar a la construcción una vez terminada la misma, la Sociedad contrata los seguros necesarios para su cobertura.

(g) Corto y largo plazo

En los balances de situación que se acompañan como Anexo al presente Folleto 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 de tiempo.

(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.

(i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, Inmobiliaria Colonial 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.

(1) Consumos de explotación

Este epígrafe incluye los gastos de las obras y los trabajos encargados a contratistas, así como el coste de los terrenos y solares correspondientes a las ventas del ejercicio.

(2) Reconocimiento de las ventas en promociones en curso

Inmobiliaria Colonial sigue el criterio de registrar como ingreso las ventas efectuadas de pisos, locales comerciales y plazas de aparcamiento por el precio consignado en los contratos correspondientes a inmuebles que se encuentran en condición de ser entregados a los clientes durante el ejercicio de que se trate, o cuya construcción se encuentre sustancialmente terminada, entendiéndose que ello es así cuando los costes previstos para la terminación de la obra en cuestión no sean superiores al 20 por ciento del presupuesto

final de ejecución de la misma. En cualquier otro caso, se mantiene el coste incurrido del inmueble como existencias, registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta como “Anticipos de clientes”.

V.3 EVOLUCIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL

La evolución de las principales partidas incluidas en este epígrafe, netas de su amortización acumulada, es la siguiente:

	30-06-99		31-12-98		31-12-97	31-12-96
	Euros	Ptas	Euros	Ptas	Ptas	Ptas
Terrenos, solares y bienes naturales	-	-	-	-	-	289
Inmuebles para arrendamiento						
<i>Edificios de alquiler</i>						
Terrenos	187,92	31.268	190,12	31.634	29.112	30.901
Construcciones	173,99	28.949	178,51	29.702	29.601	31.260
Instalaciones	53,84	8.959	55,77	9.280	6.570	6.615
Inmovilizado en curso	90,95	15.131	36,43	6.060	7.373	3.337
	506,70	84.307	460,83	76.676	72.656	72.113
<i>Aparcamientos de alquiler</i>						
Terrenos	2,01	335	2,01	335	335	336
Construcciones	4,42	736	4,49	745	765	783
Instalaciones	1,02	170	0,96	160	99	108
	7,46	1.241	7,46	1.240	1.199	1.227
Inmuebles para uso propio						
Terrenos	1,51	252	1,48	247	247	247
Construcciones	1,48	246	1,44	239	246	256
Instalaciones	1,52	251	0,99	164	24	44
	4,50	749	3,91	650	517	547
Instalaciones técnicas y maquinaria	0,19	31	0,20	34	34	37
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	0,37	61	0,28	47	26	29
Otro inmovilizado	0,31	53	0,32	53	28	(1)
Total Coste	519,53	86.442	473,00	78.700	74.460	74.241
Provisiones	(2,92)	(485)	(2,47)	(410)	(285)	(326)
Total inmovilizado material	516,61	85.957	470,53	78.290	74.175	73.915

En 1992 "la Caixa" aportó a Inmobiliaria Colonial un importante conjunto de inmuebles que integraban la rama de actividad consistente en el mantenimiento de la titularidad y gestión de locales de negocio en régimen de alquiler. 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 a 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 al cumplimiento de determinados requisitos de información en sus cuentas anuales. A 30 de junio de 1999, el valor neto contable de los bienes aportados asciende a 40.017 millones de pesetas, aproximadamente.

En 1983 y ejercicios anteriores, Inmobiliaria Colonial procedió a la actualización de los valores de su inmovilizado material al amparo de diversas disposiciones legales. A 30 de junio de 1999 el importe de las revalorizaciones netas acumuladas realizadas al amparo de dichas disposiciones legales asciende, aproximadamente, a 1.992 millones de pesetas, y su efecto sobre la dotación a la amortización del ejercicio es de 26,8 millones de pesetas.

A 30 de junio de 1999, se incluye en el inmovilizado material un total de 236 millones de pesetas de gastos financieros capitalizados en ejercicios anteriores.

La evolución del patrimonio en explotación es la siguiente:

	Superficie en m ²			
	30.6.1999	1998	1997	1996
Edificios singulares	373.496	290.420	271.228	254.283
Resto de locales	84.131	208.790	248.340	333.548
Viviendas en Barcelona-2	27.690	28.001	31.104	30.407
Total patrimonio en explotación	485.317	527.211	550.672	618.238
Patrimonio separado de explotación	44.413	46.843	26.994	35.701
Total patrimonio para alquiler	529.730	574.054	577.666	653.939

La ocupación del patrimonio en explotación a 30 de junio de 1999 es del 94,88 por ciento.

Inmobiliaria Colonial tiene destinadas a uso propio tres plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530, de Barcelona, encontrándose el resto del edificio destinado a arrendamiento. El valor de las edificaciones que son utilizadas por la Sociedad para uso propio se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".

Las principales operaciones que se incluyen en los movimientos de las cuentas de inmovilizado material en el período de seis meses cerrado a 30 de junio de 1999 y en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1996, 1997 y 1998 son:

	Millones de Pesetas			
	30-6-1999	1998	1997	1996
Adquisiciones de inmuebles para arrendamiento	10.195	6.742	7.978	1.426
Inversiones en rehabilitación de inmuebles, mejoras y sustitución de elementos	867	2.100	1.998	1.029
Bajas por ventas de edificios y locales	(2.718)	(1.135)	(1.551)	(1.532)
Trasposos de inmovilizado a existencias	-	(1.418)	-	-
Inmuebles con rehabilitación finalizada durante el ejercicio y que han sido traspasados a otras cuentas de inmovilizado	-	(7.672)	(4.277)	(4.300)
Aportación a Prominmo, S.A.	-	-	(6.514)	-
Escisión de rama de actividad integrada por la explotación de aparcamientos en favor de Sociedad Europea de Estacionamientos, S.A.	-	-	-	(4.219)

Para los estados financieros cerrados a 30 de junio de 1999 y a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996, las ventas de edificios y locales han supuesto unos ingresos extraordinarios de 1.905, 2.276, 2.727 y 2.290 millones de pesetas, respectivamente.

A 30 de junio de 1999 la Sociedad tiene firmadas diversas opciones de compra de edificios en Madrid por un precio global de 4.034 millones de pesetas.

Por último, también a 30 de junio de 1999, la Sociedad mantiene provisionados 485 millones de pesetas para cubrir posibles minusvalías por renovación y sustitución de elementos del inmovilizado material.

V.4 EVOLUCIÓN DEL INMOVILIZADO FINANCIERO

La composición y movimiento de las inmovilizaciones financieras durante los últimos ejercicios se muestra en el cuadro siguiente:

Millones de Pesetas	31-12-96	Altas	Bajas	Trasposos	31-12-97	Altas	Bajas	31-12-98	Altas	Bajas	Trasposos	30-6-99
Participaciones en empresas del grupo	3.237	-	-	-	3.237	-	-	3.237	-	(2.937)	(300)	-
Participaciones en empresas asociadas	5.949	-	-	-	5.949	-	(5.949)	-	-	-	-	-
Depósitos y fianzas constituidos	726	411	(407)	(22)	708	103	(27)	784	65	(16)	-	833
Otras participaciones	-	-	-	-	-	5	-	5	-	-	-	5
Provisiones	(1.167)	-	432	-	(735)	(95)	541	(289)	-	289	-	-
	8.745	411	25	(22)	9.159	13	(5.435)	3.737	65	(2.664)	(300)	838

(a) Ejercicios 1996 y 1997

Las participaciones de la Sociedad en empresas del Grupo durante dichos ejercicios fueron las siguientes:

- (i) 99,99 por ciento del capital social de Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A., con un valor neto en libros de 300 millones de pesetas. La actividad empresarial de Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. consiste en la prestación de servicios complementarios de gestión en edificios urbanos.
- (ii) 70,08 por ciento del capital social de Grand P. Comercial, S.A., con un valor neto en libros de 775 millones de pesetas. Grand P. Comercial tiene como actividad la promoción de una zona comercial en el Centro Recreativo Turístico donde está ubicado el parque temático "Port Aventura", teniendo como único activo terrenos en dicho Centro Recreativo Turístico.
- (iii) 70,08 por ciento del capital social de G.P. Resort, S.A., con un valor neto en libros de 2.162 millones de pesetas. G.P. Resort, S.A. tiene como actividad la promoción de una zona hotelero-residencial en el Centro Recreativo Turístico donde está ubicado el parque temático "Port Aventura", teniendo como único activo terrenos en dicho Centro Recreativo Turístico.

La participación en empresas asociadas estaba constituida por la titularidad del 33,59 por ciento del capital social de Port Aventura, S.A. con un valor neto en libros de 4.782 millones de pesetas. Port Aventura, S.A. tiene como actividad la explotación de un parque temático de atracciones y servicios anexos en el Centro Recreativo Turístico indicado.

(b) Ejercicio 1998

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1998, la disminución de las participaciones en empresas asociadas se corresponde con la venta a "la Caixa" de la participación del 33,59 por ciento en Port Aventura, S.A. Dicha venta está registrada a 31 de diciembre de 1998 por el valor nominal de las acciones, como precio mínimo acordado entre las partes. El precio definitivo se ha fijado en 1999 sobre la base de una valoración encargada a un experto independiente y ha supuesto una plusvalía de 157 millones de pesetas, que se ha registrado en el epígrafe de ingresos extraordinarios de la cuenta de explotación adjunta para el período de seis meses terminado a 30 de junio de 1999.

(c) Periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 1999

Durante el periodo de referencia se han aportado las 293.735 acciones de Grand P. Comercial, S.A. y las 293.735 acciones de G.P. Resort, S.A. a una nueva sociedad, GP Desarrollos Urbanísticos Tarraconenses, S.A. por el valor neto de las participaciones. Con posterioridad, se ha procedido a la venta de la participación

en GP Desarrollos Urbanísticos Tarraconenses, S.A. a Prominmo, S.A. por un valor de 2.945 millones de pesetas, lo que ha supuesto un beneficio de 297 millones de pesetas.

Adicionalmente la Sociedad ha traspasado su participación en la sociedad Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. por valor de 300 millones de pesetas al epígrafe "Inversiones Financieras Temporales", dada la intención de enajenarla a una empresa vinculada. Del mismo modo, la Sociedad ha enajenado la única acción de que era propietaria en CaixaCorp, S.A. Dichas ventas han tenido lugar, respectivamente, en fecha 28 de julio y 5 de octubre de 1999 tal y como se indica en el precedente Apartado III.VI.2.2(6) y (7) anterior.

Los datos relativos a Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A., según se desprende de los últimos estados financieros disponibles al 30 de junio de 1999, en millones de pesetas, son los siguientes:

Nombre	Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A.	
Domicilio	Diagonal, 532, 1ª y 6ª planta (Barcelona)	
Actividad	Servicios complementarios en edificios urbanos	
Fracción de capital que se posee directamente		99,99%
Capital		300
Reservas		79
Resultados (1)		44
Valor según libros de la participación:		
Valor bruto		300
Provisión		-
Dividendos a cuenta cobrados durante el ejercicio		

(1) Estados financieros a 30 de junio de 1999 (no auditados).

En relación con los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo, éstos corresponden, básicamente, a depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en organismos oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

(d) Inversiones financieras temporales

Para 1996 dicho epígrafe recogía, básicamente, 167,5 millones de pesetas correspondientes a la compra de un solar destinado a incrementar la reserva de suelo, instrumentada por medio de la adquisición de la totalidad de las acciones de Ketama, S.A., sociedad inactiva, cuyo único activo relevante era el solar indicado. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 266 de la Ley de Sociedades Anónimas y en el 246 del Reglamento del Registro Mercantil, en 1997 se acordó la disolución de Ketama, S.A., sin apertura de período de liquidación, con cesión global de su

activo y pasivo en favor de su accionista único, Inmobiliaria Colonial, subrogándose ésta en todos los derechos y obligaciones de la primera.

El 1997 se suscribió por Inmobiliaria Colonial el 21,28 por ciento del capital social de Prominmo, S.A. mediante aportación no dineraria consistente en 401 edificios y locales comerciales por un valor neto contable de 6.514 millones de pesetas y un efectivo de 2,8 millones de pesetas. Dichas acciones se vendieron el 28 de enero de 1998 a “la Caixa” al coste de aportación.

En fecha 28 de julio de 1999, Inmobiliaria Colonial ha vendido a Prominmo, S.A. su participación en Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. por valor de 423 millones de pesetas, lo que ha supuesto un beneficio de 123 millones de pesetas. Dicha venta se engloba en la estrategia de posicionar a Inmobiliaria Colonial como una inmobiliaria de carácter mixto, conjugando las actividades de arrendamiento y las actividades propias de promoción inmobiliaria, abandonando, asimismo, aquellas actividades que, por su naturaleza, no se consideran englobadas en la estrategia indicada.

V.5 EVOLUCIÓN DE LAS EXISTENCIAS

La evolución de las principales partidas incluidas en este epígrafe es la siguiente:

	Millones					
	30-6-1999		1998		1997	1996
	euros	pesetas	euros	pesetas	pesetas	pesetas
Promociones terminadas	3,94	655	4,81	801	1.611	2.982
Promociones en curso	58,48	9.731	59,46	9.893	3.616	2.393
Terrenos y solares no edificados	175,50	29.200	151,32	25.178	17.035	13.723
Anticipos	2,55	426	2,08	346	-	542
Provisiones	(0,42)	(70)	(0,33)	(55)	(167)	(325)
	240,06	39.942	217,34	36.163	22.095	19.315

El epígrafe de existencias a 30 de junio de 1999 incluye un remanente de 189 millones de pesetas de gastos financieros capitalizados.

A 30 de junio de 1999 los compromisos de venta de promociones que aún no se han reconocido como ingreso por no estar las obras sustancialmente terminadas para su entrega, ascienden a un total de 27.393 millones de pesetas.

Asimismo, a 30 de junio de 1999 los compromisos de venta de solares que aún no se han reconocido como ingreso por estar pendiente el cumplimiento de determinados compromisos ascienden a un precio de venta de 618 millones de pesetas.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 1999, la Sociedad ha firmado diversos compromisos de compra de terrenos en Barcelona, Madrid, Sant Just Desvern y Sabadell, por un precio global de 8.436 millones de pesetas.

Por otra parte, la Sociedad ha constituido a través de “la Caixa” hipotecas sobre diversas promociones que están valoradas en las existencias a 30 de junio de 1999 en 8.457 millones de pesetas.

Las provisiones por importe de 70 millones de pesetas pretenden adecuar a su valor estimado de realización determinadas promociones terminadas en ejercicios anteriores y aún no vendidas.

V.6 EVOLUCIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS

El movimiento de los fondos propios de Inmobiliaria Colonial correspondiente al periodo de referencia terminado el 30 de junio de 1999 y a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre 1998, 1997 y 1996 ha sido el siguiente:

	Millones de pesetas									
	Capital Suscrito	Fondo Previsión Inversiones	Prima de emisión de acciones	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reserva conversión obligaciones	Resultado Ejercicio	Dividendo a cuenta	Dividendo complementario	Total Fondos Propios
Saldo a 31 diciembre de 1995	28.626	106	62.462	731	3.652	191	2.758	(2.175)		96.351
Distribución resultado	-	-	-	276	307	-	(2.758)	2.175	-	0
Reducción de capital	(1.952)	-	-	-	(3.910)	-	-	-	-	(5.862)
Beneficio del ejercicio	-	-	-	-	-	-	3.871	-	-	3.871
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(2.405)	-	(2.405)
Saldo a 31 de diciembre de 1996	26.674	106	62.462	1.007	49	191	3.871	(2.405)	-	91.955
Distribución resultado	-	-	-	387	386	-	(3.871)	2.405	693	(693)
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(2.507)	-	(2.507)
Beneficio del ejercicio	-	-	-	-	-	-	4.130	-	-	4.130
Saldo a 31 de diciembre de 1997	26.674	106	62.462	1.394	435	191	4.130	(2.507)	-	92.885
Distribución resultado	-	-	-	413	409	-	(4.130)	2.507	801	(801)
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(1.333)	-	(1.333)
Beneficio del ejercicio	-	-	-	-	-	-	4.822	-	-	4.822
Saldo a 31 de diciembre de 1998	26.674	106	62.462	1.807	844	191	4.822	(1.333)	-	95.573
Distribución resultado	-	(106)	-	482	636	(191)	(4.822)	1.333	2.668	(2.668)
Reducción de capital	(45)	-	-	-	45	-	-	-	-	-
Beneficio del ejercicio	-	-	-	-	-	-	3.585	-	-	3.585
Saldo a 30 de junio de 1999	26.629	0	62.462	2.289	1.525	0	3.585	0	-	96.490

(1) Capital Social

En fecha 4 de noviembre de 1996, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la escisión parcial de la Sociedad mediante segregación de la rama de actividad integrada por la explotación directa o indirecta de aparcamientos en régimen de horario y de abonados en favor de la entidad Sociedad Europea de

Estacionamientos, S.A. Como consecuencia de la referida escisión se acordó la reducción del capital social de Inmobiliaria Colonial en 1.952 millones de pesetas, que se llevó a cabo mediante agrupación de acciones para el canje.

En fecha 12 de marzo de 1999, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la reducción del capital social en la suma de 269.967,94 euros, traspasando dicho importe a la cuenta de reservas voluntarias, que se incrementó en la mencionada cantidad, sin devolución de aportaciones a los accionistas y mediante disminución del valor nominal de cada acción en 0,005060522 euros, para dejarlo fijado en tres (3) euros por acción (equivalentes a 499,16 pesetas).

El capital social de Inmobiliaria Colonial a 30 de junio de 1999 está representado por 53.347.845 acciones ordinarias totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones de la Sociedad se halla representada mediante anotaciones en cuenta.

A la fecha de suscripción del presente Folleto Informativo, las acciones de Inmobiliaria Colonial no cotizan en Bolsa de Valores. Asimismo, a dicha fecha, el único accionista con una participación en el capital de la Sociedad superior al 10 por ciento es "la Caixa", cuya participación a 30 de junio de 1999 ascendía al 99,887 por ciento.

La Sociedad no ha dispuesto de acciones propias en el periodo finalizado a 30 de junio de 1999, ni en ninguno de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996.

(2) 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.

Durante los ejercicios 1998, 1997 y 1996 la Sociedad ha distribuido a reserva legal el mínimo establecido por la ley.

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.

(3) Prima de emisión

El saldo de la cuenta "Prima de emisión" se ha originado, básicamente, como consecuencia de los diferentes aumentos del capital social llevados a cabo durante los ejercicios 1992, 1993 y 1995. 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.

(4) Fondo de previsión para inversiones

Procedente de la distribución de resultados del ejercicio 1988, se creó esta reserva por un importe total de 105.785.808 pesetas, acogándose a la Disposición Adicional 18ª de la Ley 37/1988, de 28 de diciembre.

A 31 de diciembre de 1996, la Sociedad había materializado el Fondo de Previsión para Inversiones en la utilización, como inmuebles para arrendamiento, de unos locales comerciales construidos por la Sociedad en la ciudad de Gerona. Dado que Inmobiliaria Colonial ha hecho efectiva su inversión, queda facultada para aplicar dicho fondo a ampliación de capital, dotando simultáneamente la reserva legal, y para eliminar resultados contables negativos. A su vez, dicho Fondo de Previsión para Inversiones puede ser objeto de distribución, ya que los activos en los que se materializó fueron traspasados a la sociedad Prominmo, S.A., en el marco de la operación referenciada anteriormente en el Apartado V.4 anterior. La Sociedad ha reclasificado en 1999 dicho fondo como reserva voluntaria.

V.7 DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

La composición de las deudas no comerciales de Inmobiliaria Colonial, de acuerdo con sus vencimientos es, cifrada en millones de pesetas, la siguiente:

Banco	Millones					
	30.6.1999		1998		1997	1996
	euros	pesetas	euros	pesetas	pesetas	pesetas
Largo plazo Grupo						
la Caixa cuenta de crédito	18,57	3.090	57,12	9.504	7.398	8.355
la Caixa créditos hipotecarios	-	-	3,07	510	510	3
	18,57	3.090	60,19	10.014	7.908	8.358
Largo plazo Resto Entidades						
Societé Generale	24,04	4.000	-	-	-	-
Banco Central Hispano	24,04	4.000	-	-	-	-
Barclays Bank	0,06	10	-	-	-	-
Santander	24,03	3.999	-	-	-	-
Otras deudas	0,75	124	-	-	-	-
	72,92	12.133	-	-	-	-
Corto plazo Grupo-						
Intereses devengados y no vencidos	-	-	0,11	19	120	109
"la Caixa" cuenta de crédito	-	-	30,05	5.000	3.000	-
"la Caixa" otras cuentas	-	-	0,62	103	-	-
	-	-	30,78	5.122	3.120	109
Corto plazo Resto Entidades-						
Intereses devengados y no vencidos	-	-	-	-	-	-
Santander póliza de crédito	-	-	-	-	-	-
Societé General póliza de crédito	-	-	-	-	-	-
BCH póliza de crédito	-	-	30,05	5.000	-	-
Otras cuentas	-	-	-	-	-	-
	-	-	60,83	5.000	-	-
Total deudas con entidades de crédito	91,49	15.223	151,80	20.136	11.028	8.467

El tipo de interés que devengan las deudas indicadas es de mercado.

A 30 de junio de 1999 la Sociedad tiene vigente un contrato de seguro de tipo de interés a corto plazo por un nominal de 5.000 millones de pesetas y vencimiento a 5 de julio de 1999.

Asimismo, la Sociedad ha formalizado varios contratos de seguro del tipo de interés a largo plazo sobre un importe nominal de 19.000 millones de pesetas, con liquidaciones trimestrales y vencimientos a partir del año 2002.

V.8 EVOLUCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO

A continuación se presenta una tabla en la que se incluye el cálculo de determinados ratios de endeudamiento para los estados financieros cerrados a 30 de junio de 1999 y a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996:

RATIOS	30/06/1999	1998	1997	1996
Endeudamiento financiero bruto (1)	0,10	0,15	0,09	0,08
Activo circulante/Deudas a corto	1,97	1,99	1,78	3,27
Deuda financiera/Fondos Propios	0,16	0,21	0,12	0,09
Deuda financiera/Deudas totales	0,31	0,47	0,38	0,47
Deudas Totales/Total pasivo	0,34	0,31	0,24	0,16
Resultado de explotación/Ingresos totales	0,20	0,16	0,16	0,14
Resultado ordinario/Ingresos totales	0,18	0,16	0,15	0,12
BAI/Ingresos totales	0,32	0,26	0,27	0,27
BDI/Ingresos totales	0,22	0,18	0,19	0,21

V.9 EVOLUCIÓN DEL FONDO DE MANIOBRA

La evolución del fondo de maniobra para el periodo de referencia terminado a 30 de junio de 1999 y los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996, respectivamente, es el siguiente:

	Millones					
	30.6.1999		1998		1997	1996
	euros	pesetas	euros	pesetas	pesetas	pesetas
Existencias	240,06	39.942	217,34	36.163	22.095	19.315
Clientes por venta y prestación de servicios(1)	73,63	12.251	62,05	10.324	6.352	6.898
Acreedores comerciales	(106,73)	(17.758)	(73,83)	(12.285)	(11.735)	(4.452)
FONDO DE MANIOBRA DE EXPLOTACIÓN AJUSTADO	206,96	34.435	205,56	34.202	16.712	21.761
Deudores Varios	-	-	-	-	58	121
Otras deudas no comerciales	(13,40)	(2.230)	(5,05)	(841)	(2.476)	(2.016)
Personal	-	-	0,02	4	3	2
Administraciones Públicas	2,12	353	5,08	845	557	138
Empresas Vinculadas, del Grupo y asociadas, Deudores	19,40	3.228	33,58	5.588	269	282
Empresas Vinculadas, del Grupo y asociadas, Acreedoras	(53,31)	(8.870)	(20,82)	(3.464)	(3.131)	(1.667)
Provisiones	(0,94)	(157)	(0,75)	(124)	(237)	(293)
Ajustes por periodificación activos	5,26	876	1,34	223	289	46
Ajustes por periodificación pasivos	(0,51)	(85)	(0,10)	(16)	(25)	-
FONDO DE MANIOBRA DE EXPLOTACIÓN	165,58	27.550	218,87	36.417	12.019	18.374
Inversiones financieras temporales(2)	1,83	304	0,02	4	11	180
Inversiones financieras grupo	-	-	-	-	6.517	-
Tesorería	0,52	86	0,75	124	556	302
Deudas con entidades de crédito vinculadas	-	-	(30,78)	(5.122)	(3.120)	(109)
Financiación (recibida) concedida no grupo	-	-	(30,05)	(5.000)	-	-
Fondo maniobra financiero	2,35	390	(60,06)	(9.994)	3.964	373
FONDO MANIOBRA NETO	167,92	27.940	158,81	26.423	15.983	18.747
% Fondo maniobra neto / Capitales permanentes (3)	27%	27%	24%	24%	16%	18%
% Fondo maniobra neto / Stocks	70%	70%	73%	73%	72%	97%

(1) No incluyen cuentas a cobrar con sociedades del grupo o asociadas

(2) No incluye la inversión financiera temporal en Port Aventura, S.A.

(3) Capitales permanentes incluye fondos propios y pasivos a largo plazo

El fondo de maniobra de explotación a 30 de junio 1999 ascendió a 26.933 millones de pesetas, con un descenso del 26% por ciento con respecto al existente al cierre del ejercicio 1998, que se debe a las deudas por la compra de los edificios y terrenos. En consecuencia, el aumento de la inversión en capital necesario para financiar el fondo de maniobra es causa de la expansión inversora y comercial acometida por la Sociedad.

V.10 SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 1999 y los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1996, 1997 y 1998, respectivamente, con la base imponible que resultaría del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	30-6-1999		1998		1997	1996
	euros	pesetas	euros	pesetas	pesetas	pesetas
Resultado contable del ejercicio (después de impuestos)	21,55	3.585	28,98	4.822	4.130	3.871
Impuesto sobre beneficios del ejercicio	8,74	1.455	13,11	2.182	1.873	1.161
Diferencias permanentes:						
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	(5,39)	(897)	(4,10)	(683)	(764)	(1.145)
Otras diferencias permanentes	0,10	16	0,04	7	173	24
Diferencias temporales:						
Con origen en el ejercicio-						
Diferimiento por reinversión	(6,71)	(1.117)	(9,29)	(1.545)	(1.672)	(1.528)
Otras diferencias temporales	(3,90)	(649)	(3,14)	(523)	(394)	103
Con origen en ejercicios anteriores			1,30	216	85	(48)
Base imponible (resultado fiscal)	14,38	2.393	26,90	4.476	3.431	2.438

Las cuentas a pagar con "la Caixa" por Impuesto sobre Sociedades incluyen impuestos diferidos (consecuencia, principalmente, de diferencias entre las cargas fiscales que se imputan en cada ejercicio y las que se pagan) por importe de 2.538 millones de pesetas, que son, básicamente, consecuencia de diferencias temporales derivadas del diferimiento por reinversión por importe de 1.959 millones de pesetas.

La Sociedad tiene pendientes de compensar deducciones fiscales por importe de 0,1 millones de pesetas.

Asimismo, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son aplicables para los últimos cuatro (4) ejercicios salvo para el Impuesto sobre Sociedades, respecto del cual están abiertos a inspección los últimos cinco (5) años. A este respecto, no se espera que se devenguen pasivos de consideración.

La Sociedad se halla en régimen de consolidación fiscal con "la Caixa" desde el 1 de enero de 1993. En el caso de que Inmobiliaria Colonial saliera del grupo de consolidación como consecuencia de la realización de la Oferta Pública a la que el presente Folleto Informativo se refiere no se derivarían ajustes.

V.11 COMPOSICIÓN DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad para el periodo terminado a 30 de junio de 1999 y para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996, según su desglose por actividades, es como sigue:

	Millones				
	30.6.1999		1998		1997
	euros	pesetas	euros	pesetas	pesetas
Alquiler de edificios	23,52	3.914	41,64	6.928	6.425
Realizaciones patrimoniales(*)	24,17	4.022	20,50	3.411	3.841
Gestión inmobiliaria y otros(*)	-	-	1,42	236	196
Ingresos del patrimonio	47,70	7.936	63,56	10.575	10.462
Explotación aparcamientos	-	-	-	-	-
Ventas de solares	23,69	3.942	24,02	3.997	5.247
Ventas de promociones	32,00	5.325	74,96	12.472	7.289
Ingresos de promociones	55,70	9.267	98,98	16.469	12.536
Ingresos totales	103,39	17.203	162,54	27.044	22.998
Cifra de negocios	79,22	13.181	140,62	23.397	18.961

(*) A nivel de cuentas anuales se registran como ingresos extraordinarios.

V.12 EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA

El número medio de personas empleadas por Inmobiliaria Colonial en el curso del periodo iniciado a 1 de enero y concluido a 30 de junio de 1999, así como durante los ejercicios 1998, 1997 y 1996, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

Categoría Profesional	Número medio de empleados			
	30.6.1999	1998	1997	1996
Direcciones Generales y de Área	11	10	8	8
Jefes administrativos	14	14	14	16
Técnicos titulados	3	3	2	3
Administrativos	46	50	42	46
Comerciales	11	6	4	3
Otros	-	-	2	4
Total número medio de empleados	85	83	72	80

CAPÍTULO VI

LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

VI.1 IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS

VI.1.1 MIEMBROS DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Según lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales, la administración de Inmobiliaria Colonial está encomendada a un Consejo de Administración que podrá disponer de un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) Consejeros. Estos son elegidos por la Junta General por un plazo de cinco (5) años y pueden ser reelegidos por la misma Junta una (1) o más veces por períodos de igual duración. El Consejo de Administración elige, a su vez, a su Presidente y, si lo estima oportuno, a uno o más Vicepresidentes de entre los miembros que lo componen, así como al Secretario, sin que este último deba reunir la condición de Consejero.

Los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los Consejeros presentes o representados, resolviendo el Presidente los empates, salvo para los acuerdos establecidos en el artículo 141.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

En la actualidad, el Consejo se compone de las personas que se citan en el siguiente cuadro, en el que se indica la fecha de su primer y último nombramiento como Consejeros, y la naturaleza de su cargo de acuerdo con la terminología acuñada por el denominado Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de 1998:

Presidente:	Excmo. Sr. D. Juan Antonio Samaranch Torelló, Marqués de Samaranch	24.02.92	16.09.99	Consejero Dominical
Vicepresidente:	D. Ricardo Fornesa Ribó	24.02.92	04.11.96	Consejero Dominical
Consejero Delegado:	D. Juan José Brugera Clavero	08.07.94	04.11.96	Consejero Ejecutivo
Vocales:	D. Antoni Massanell Lavilla	05.03.92	16.09.99	Consejero Dominical
	D. Isidro Fainé Casas	24.02.92	04.11.96	Consejero Dominical
	D. Antonio Brufau Niubó	24.02.92	04.11.96	Consejero Dominical
	D. Tomás Muniesa Arantegui	06.05.94	12.03.99	Consejero Dominical
	D. Juan Rosell Lastortras	11.04.97	11.04.97	Consejero Independiente
	D. Manuel Basañez Villaluenga	12.03.99	N/A	Consejero Independiente
Secretario:	D. Alejandro García-Bragado Dalmau	09.09.94	09.09.94	No consejero

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, en su reunión de fecha 16 de septiembre de 1999, aprobó un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con los Mercados de Valores, así como su propio Reglamento del Consejo, sobre la base de, respecto de este último documento, las recomendaciones contenidas en el Informe sobre el Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, elaborado por la Comisión Especial para el estudio de un Código Ético de los Consejos de Administración de las Sociedades hecho público en febrero de 1998 (conocido como “Código de Buen Gobierno de las Sociedades”).

En lo que concierne a la organización y funcionamiento del Consejo de Administración cabe reseñar que se configura estatutariamente como el máximo órgano de decisión de la Sociedad al tener encomendada la administración y representación de la misma, actuando en interés de sus accionistas y en cumplimiento de sus funciones legales, estatutarias y de las derivadas de su Reglamento interno.

Según las correspondientes previsiones estatutarias, el Consejo de Administración podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva, así como un Consejero Delegado, con las facultades que crea conveniente de entre las que sean delegables, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona. En ningún caso podrán ser objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los Administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Los aspectos más relevantes del Reglamento del Consejo, que entró en vigor en la fecha de su aprobación, son los siguientes:

- (a) El Presidente del Consejo de Administración será elegido de entre sus miembros y tendrá las facultades que prevean los Estatutos Sociales y las que en cada caso le encomiende el Consejo. El Consejo podrá designar uno o más Vicepresidentes, que sustituirán al Presidente cuando por cualquier circunstancia no pueda éste actuar. El Consejo - según dicción literal del Reglamento indicado - procurará igualmente que dentro del grupo mayoritario de los consejeros externos se integren los titulares o quienes representen los intereses de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Sociedad (consejeros dominicales) y - según transcripción del citado Reglamento - “personas de reconocido prestigio que no se encuentren vinculadas al equipo ejecutivo o a los accionistas significativos” (consejeros independientes).
- (b) Sin perjuicio de las delegaciones de facultades que se realicen a título individual al Presidente o a cualquier otro consejero (Consejeros Delegados) y de la facultad que le asiste para constituir Comisiones delegadas por áreas específicas de

actividad, el Consejo de Administración podrá constituir una Comisión Ejecutiva, con facultades decisorias generales, una Comisión de Auditoría y Cumplimiento y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, estas últimas con facultades de información, asesoramiento y propuesta en determinadas materias y particularmente de conocimiento e informe en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés. A la fecha del presente Folleto Informativo, las indicadas Comisiones no han sido constituidas, si bien el Reglamento de referencia establece particularmente para las dos últimas que estarán formadas por Consejeros externos en el número que determine el Consejo de Administración y, en su composición, reflejarán razonablemente la relación existente en el Consejo entre Consejeros dominicales y Consejeros independientes.

- (c) El consejero tendrá derecho a obtener la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias y de acuerdo, en su caso, con las indicaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- (d) Ante la concurrencia de un conflicto de interés, los Consejeros no podrán realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Sociedad a no ser que informen anticipadamente de la misma, y el Consejo, previo informe en su caso de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, apruebe la transacción.

Con el fin de establecer un equilibrio razonable entre los consejeros dominicales y los consejeros independientes tras la presente Oferta Pública, el Consejo atenderá a la estructura de propiedad de la Sociedad, la importancia en términos absolutos y comparativos de las participaciones accionariales significativas, así como el grado de permanencia, compromiso y la vinculación estratégica con la Sociedad de los titulares de dichas participaciones significativas.

Adicionalmente, el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad regula en detalle su estructura y las funciones particulares de sus diversos cargos y órganos delegados, las de las distintas Comisiones referidas, los mecanismos de designación y cese de sus miembros, su retribución y deberes, así como los principios en que han de fundamentarse las relaciones del Consejo con los accionistas y con los mercados. Con el citado Reglamento del Consejo, la Sociedad entiende seguir las recomendaciones del Código de Buen Gobierno, adaptadas a sus características y circunstancias propias, con la salvedad de (i) de acuerdo con lo previsto al efecto en la Ley de Sociedades Anónimas, la delegación de todas las facultades del Consejo de Administración (excepto por las legalmente indelegables) en su Consejero Delegado, y (ii) la ausencia de establecimiento de una edad límite para el desempeño del cargo de Consejero.

Finalmente, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre Normas de Actuación en los Mercados de Valores y Registros Obligatorios, ha aprobado, con fecha 16 de septiembre de 1999, un Reglamento Interno de Conducta que contiene normas de

actuación en relación con los valores emitidos por la Sociedad que se negocian en mercados organizados. Dicho Reglamento entrará en vigor el día que se admitan a negociación oficial las acciones de la Sociedad.

VI.1.2 DIRECTORES Y DEMÁS PERSONAS QUE ASUMEN LA GESTIÓN AL NIVEL MÁS ELEVADO

El equipo directivo de Inmobiliaria Colonial se integra en dos Comités de Dirección Ejecutivos (a saber el de Suelo y Promociones (SP) y el de Patrimonio (P)) creados con el fin de optimizar la gestión de la Sociedad y compuestos por las siguientes personas, todas ellas integrantes del Comité de Dirección:

D. Juan José Brugera Clavera	Consejero Delegado (SP y P)
D. José María Grau Greoles	Director General (SP y P)
D. Jordi Campins Figueras	Adjunto a Dirección
D. Ignacio Moro Ojeda	Director del Área de Promociones Zona Este (SP)
D. Mauricio Fernández de Clerck	Director del Área de Promociones Zona Centro (SP)
D. Jordi Tremoleda Rovira	Director del Área de Patrimonio (P)
D. Alfonso Amat Badrinas	Director del Área de Gestión del Suelo (SP)
D. Jordi Fabà Soldevila	Director del Área de Recursos Humanos
D. Albert Casajuana Miras	Director del Área de Planificación y Control (SP y P)
D. José Luis Giménez Sevilla	Director del Área Operativa y Financiera (SP y P)
D. Antonio Creixell Tramuns	Director del Área de Coordinación y Control (SP y P)
D. Francisco Javier Mascarell Sanchis	Director del Área de Diversificación (P)

VI.1.3 FUNDADORES DE LA SOCIEDAD

No se mencionan al haberse constituido la Sociedad hace más de cinco (5) años.

VI.2 CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS

VI.2.1 ACCIONES CON DERECHO A VOTO Y OTROS VALORES QUE DEN DERECHO A SU ADQUISICIÓN

A la fecha de este Folleto, ningún administrador ni alto directivo es propietario de acciones con derecho a voto u otros valores que den derecho a su adquisición.

Se hace constar que “la Caixa”, titular del 99,887 por ciento de las acciones de Inmobiliaria Colonial, está representada en el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial a través de los Consejeros Dominicales mencionados en el Apartado VI.1.1 anterior.

VI.2.2 PARTICIPACIÓN EN LAS TRANSACCIONES INHABITUALES Y RELEVANTES DE LA SOCIEDAD

Ni los miembros del Consejo de Administración, ni los directivos de la Sociedad, ni las demás personas que asumen su representación al nivel más elevado han participado ni participan en transacciones inhabituales o relevantes de Inmobiliaria Colonial.

Ello no obstante, los siguientes miembros del Consejo de Administración ocupan los puestos que se indican dentro del organigrama de "la Caixa", con la que Inmobiliaria Colonial mantiene una relación relevante que se detalla en el presente Apartado:

<i>Nombre del Consejero</i>	<i>Cargo en "la Caixa"</i>
Excmo. Sr. D. Juan Antonio Samaranch Torelló, Marqués de Samaranch	Presidente Honorífico
D. Antonio Brufau Niubó	Director General del Grupo "la Caixa"
D. Isidro Fainé Casas	Director General de "la Caixa"
D. Antoni Massanell Lavilla	Director General Adjunto Ejecutivo
D. Tomás Muniesa Arantegui	Director General Adjunto
D. Ricardo Fornesa Ribó	Secretario no Consejero

Durante el ejercicio 1998, y durante el periodo transcurrido del ejercicio 1999, "la Caixa", como accionista de control de Inmobiliaria Colonial, ha llevado a cabo, entre otras, las operaciones o adoptado los acuerdos siguientes de trascendencia para la Sociedad: (i) transmisión por Inmobiliaria Colonial a "la Caixa" o a sociedades del Grupo "la Caixa" de las sociedades participadas Port Aventura, S.A., Grand P. Comercial, S.A., G.P. Resort, S.A., Prominmo, S.A., G.P. Desarrollos Urbanísticos Tarraconenses, S.L., Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. ("Sumasa"), y CaixaCorp, S.A., según se detalla en el Capítulo III del presente Folleto; y, (ii) pago de los dividendos y cantidades a cuenta de los dividendos, que se detallan en los Capítulos II y VII. De igual forma, con fecha 4 de noviembre de 1996, se llevó a cabo una operación relevante de escisión parcial de Inmobiliaria Colonial mediante la segregación de su patrimonio de la rama de actividad consistente en la explotación de aparcamientos de vehículos automóviles en favor de Sociedad Europea de Estacionamientos, S.A., según se detalla en los Capítulos II y III del presente Folleto.

La eliminación o transmisión de las participaciones accionariales a que se refiere el Apartado III.6.2 precedente no han supuesto impacto negativo alguno en la cuenta de explotación de la Sociedad. Las inversiones financieras derivadas de las participaciones accionariales indicadas no han reportado a la Sociedad ingresos de orden significativo en los últimos tres (3) años.

Las relaciones más significativas de Inmobiliaria Colonial con el Oferente son las que se describen a continuación:

- (1) Créditos, líneas de avales y otros contratos financieros suscritos entre Inmobiliaria Colonial y el Oferente

A 30 de junio de 1999, el Oferente, como entidad financiera, tiene concedidas dos (2) líneas de crédito a Inmobiliaria Colonial, por un importe total máximo conjunto de 15.000 millones de pesetas, con vencimiento a 31 de diciembre de 1999 y 31 de octubre del año 2001, respectivamente, de las que la Sociedad ha dispuesto a la indicada fecha un importe de 3.090 millones de pesetas.

Por otra parte, cabe señalar que a 30 de junio de 1999 la Sociedad tiene suscritos con el Oferente cinco (5) créditos con garantía hipotecaria relativos a las siguientes promociones inmobiliarias: (i) Cornellà C1/C4; (ii) Valencia; (iii) Sant Andreu; (iv) Tarragona Illa 9; y, (v) Plaza Cerdà, por un importe conjunto de 8.457 millones de pesetas. De los créditos hipotecarios actualmente vigentes, la Sociedad únicamente ha efectuado disposiciones de capital en el relativo a la promoción de Valencia, habiendo sido reintegradas todas las disposiciones realizadas.

Adicionalmente, la Sociedad tiene suscritos con el Oferente dos (2) contratos de cobertura de riesgo financiero por un importe asegurado máximo conjunto de 10.000 millones de pesetas. Dichos contratos extienden su vigencia hasta el 13 de mayo del 2002 y el 28 de septiembre del 2003, respectivamente. Asimismo, Inmobiliaria Colonial dispone de una línea de avales con “la Caixa” por un importe total de 6.000 millones de pesetas, de los que a 30 de junio de 1999 la Sociedad ha dispuesto un importe de 3.523 millones de pesetas.

Finalmente, la Sociedad es titular de tres (3) cuentas corrientes abiertas en “la Caixa”.

(2) Contratos de arrendamiento suscritos entre Inmobiliaria Colonial, el Oferente y su Grupo de Sociedades

Tal y como se describe en el Apartado IV.1, en 1992 “la Caixa” aportó a Inmobiliaria Colonial su rama de actividad ligada a la explotación del patrimonio inmobiliario en propiedad de dicha entidad cedido en uso a terceros. Dicho patrimonio inmobiliario, compuesto por 2.816 edificios y locales para explotación, fue valorado en aproximadamente, 57.000 millones de pesetas.

Tras la formalización de la referida aportación, algunos de los inmuebles objeto de la misma fueron arrendados por la Sociedad al Oferente, siendo la duración de los respectivos contratos de cuarenta (40) años, con una opción de prórroga de la vigencia de los mismos por un periodo de igual duración. Dichos contratos, cuyas rentas se establecen a precios de mercado, incluyen una cláusula de revisión de renta en base al Índice de Precios al Consumo (IPC). A 30 de junio de 1999, los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos entre la Sociedad y el Oferente o sociedades de su grupo representan un 16,7 por ciento de los ingresos por rentas de Inmobiliaria Colonial.

A dicho respecto, la Sociedad ha concertado con el Oferente un acuerdo en virtud del cual todos los contratos suscritos entre la Sociedad y “la Caixa” o las sociedades participadas por esta última se sujetarán a una revisión periódica cada cinco (5) años de las rentas arrendaticias actualmente vigentes, para su ajuste sucesivo a condiciones de mercado, de acuerdo con las prácticas prevalentes en el mismo.

(3) Contratos suscritos entre Inmobiliaria Colonial y sociedades del Grupo “la Caixa”

Las sociedades que integran el Grupo "la Caixa" e Inmobiliaria Colonial mantienen las siguientes relaciones significativas:

(a) Contratos en cuya virtud Inmobiliaria Colonial presta servicios a sociedades del Grupo "la Caixa"

La Sociedad tenía suscritos unos contratos de prestación de servicios a sociedades del Grupo “la Caixa”, que con motivo de la transmisión de las participaciones detalladas en el punto VI.2.2 han quedado completamente extinguidos.

(b) Contratos en cuya virtud determinadas sociedades del Grupo "la Caixa" prestan servicios a Inmobiliaria Colonial

(i) Grup de Serveis, S.A. (GDS)

Contrato de prestación de servicios de fecha 20 de enero de 1998, en cuya virtud GDS presta a Inmobiliaria Colonial los servicios siguientes: (i) asesoramiento y asistencia en materia contable y de control de gestión; (ii) servicios diversos de carácter administrativo; (iii) asesoramiento y asistencia en materia financiera (contabilidad de costes, presupuestos, proyecciones financieras, planes de financiación y planificación de *cash-flow*, entre otros.

La cantidad satisfecha por la Sociedad en pago de los servicios prestados por GDS durante el ejercicio 1998 ha ascendido a la suma de trece millones (13.000.000) de pesetas. El contrato de referencia se pactó con una periodicidad anual, pudiéndose prorrogar tácitamente por períodos de igual duración, salvo que cualquiera de las partes manifieste por escrito y con una antelación mínima de treinta (30) días su intención de no prorrogarlo.

(ii) Convenio Marco con Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. (“Sumasa”)

Inmobiliaria Colonial ha acordado con Sumasa sendos contratos en los que se establecen las condiciones generales de contratación entre ambas compañías para: (i) la gestión de proyectos de obra (*project management*) y (ii) la gestión del mantenimiento de sus inmuebles, respectivamente. Las mencionadas condiciones representan el marco genérico de aplicación a la totalidad de los servicios a prestar en lo sucesivo por Sumasa a la Sociedad, sin perjuicio de su desarrollo particular para cada proyecto considerado incluyendo la correspondiente contraprestación económica, mediante los acuerdos concretos de colaboración empresarial, oportunamente documentados. Los Convenios Marco de referencia no confieren ningún derecho de exclusividad a Sumasa

para la prestación de todo o parte de los servicios técnicos-inmobiliarios considerados.

(c) Contrato de *confirming*

Contrato de fecha 21 de diciembre de 1995, suscrito con Caixa Factoring, S.A. ("CaixaFactoring"), en cuya virtud Caixa Factoring presta a Inmobiliaria Colonial y a sus proveedores servicios administrativos y financieros consistentes en la gestión de los pagos que la Sociedad debe realizar a sus proveedores como consecuencia de sus relaciones comerciales.

El citado contrato, pactado por un (1) año, es susceptible de ser prorrogado por tiempo indefinido mientras que cualquiera de las partes no solicite su terminación con preaviso por carta certificada con acuse de recibo con un (1) mes de antelación a la efectividad de la resolución.

VI.2.3 IMPORTES DE LOS SUELDOS, DIETAS Y REMUNERACIONES DE ADMINISTRADORES Y EJECUTIVOS. PLAN DE OPCIONES A EJECUTIVOS. INDEMNIZACIONES

VI.2.3.1 IMPORTES DE LOS SUELDOS, DIETAS Y REMUNERACIONES

El artículo 27 de los Estatutos Sociales establece que la retribución de los Consejeros consistirá en: (i) dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y (ii), sin perjuicio de lo anterior, una asignación anual de hasta un cuatro (4) por ciento de los beneficios líquidos resultantes de cada ejercicio, cuya cuantía la Sociedad hará efectiva con sujeción a lo que, en su caso, establezcan las disposiciones legales vigentes, y que será distribuida por el propio Consejo entre sus miembros, en la forma y cuantía que decida para cada uno de ellos. Las remuneraciones anteriores serán compatibles e independientes de las que pudieran percibir los Consejeros por cualquier otra función o actividad en el seno del Consejo o de la Sociedad. Por otra parte, el Reglamento del Consejo consagra su Capítulo VII a la determinación del régimen de retribución de los Consejeros.

Las remuneraciones devengadas por las personas que durante el ejercicio 1998 desempeñaron el cargo de Consejero en Inmobiliaria Colonial y/o que asumieron la gestión de la Sociedad al nivel más elevado, que se cifran en diecinueve (19) personas, ascendieron a un total de 278.328.000 pesetas en concepto de sueldos y salarios (incluyendo remuneración en especie), no habiendo recibido otras contraprestaciones por ningún otro concepto a cargo de Inmobiliaria Colonial. De la cifra anterior, correspondiente al ejercicio 1998, 115.000.000 pesetas fueron destinados a la remuneración de los miembros del Consejo de Administración de acuerdo con el siguiente desglose: (i) 34,5 millones de pesetas correspondientes a dietas, (ii) 28 millones de pesetas correspondientes a la asignación anual de un tanto porcentual sobre los beneficios líquidos, y (iii) 52,5 millones de pesetas correspondientes a remuneraciones percibidas por los Consejeros por otras funciones o actividades desarrolladas en el seno del Consejo o de la Sociedad.

Finalmente, se hace constar que la remuneración, correspondiente a sueldos y salarios, estimada para los directivos de Inmobiliaria Colonial (que se cifran en once (11) personas) referida al ejercicio 1999, asciende a 194.430.660 pesetas, siendo la cifra total devengada y pagada por dicho concepto, a 30 de septiembre de 1999, de 137.412.860 pesetas.

VI.2.3.2 PLAN DE OPCIONES A EJECUTIVOS. INDEMNIZACIONES

Se deja constancia de que Inmobiliaria Colonial no tiene constituido a la fecha un plan de opciones sobre acciones de la Sociedad en favor de sus Administradores o ejecutivos. La Sociedad está en la actualidad estudiando la posible implantación de un plan de retribución de los directivos de la Sociedad, que puede incluir esquemas de opciones sobre acciones.

Los contratos que ligan a la Sociedad con su Consejero Delegado, con su Director General y con el Director del Área de Promociones de la Zona Centro prevén condiciones de indemnización por causa de cese o despido superiores a las establecidas con carácter general en la normativa aplicable y que se consideran acordes con las que pueden aplicar sociedades de la dimensión de Inmobiliaria Colonial que operan en su mercado o en otros parangonables.

VI.2.4 OBLIGACIONES EN MATERIA DE PENSIONES Y SEGUROS DE VIDA

La Sociedad tiene concertada a su cargo con la entidad Seguros Bilbao, S.A. una póliza de grupo de carácter colectivo que cubre los riesgos de fallecimiento e incapacidad permanente absoluta derivada de accidente de trabajo, por importe de veinte millones (20.000.000) de pesetas. En esta póliza se incluyen todos los trabajadores de la Sociedad. El importe de la póliza supera el exigido según el Convenio Colectivo aplicable a la Sociedad sin que cubra, no obstante, el pago de indemnizaciones derivadas de enfermedad profesional. La indicada póliza cubre exclusivamente las reclamaciones que se produzcan en el periodo de un (1) año tras el accidente. La suscripción de dicha póliza supone una mejora de las condiciones contempladas en el Convenio Colectivo aplicable a la Sociedad, que contemplan, en total, una cobertura de cinco millones doscientas cincuenta mil (5.250.000) pesetas.

VI.2.5 ACTIVIDADES SIGNIFICATIVAS EJERCIDAS POR LOS ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS FUERA DE LA SOCIEDAD

A continuación se describen, en cuanto a los Consejeros de la Sociedad y el Secretario de su Consejo, sus actividades significativas en órganos de administración de compañías mercantiles otras que Inmobiliaria Colonial y "la Caixa", referidos estos últimos en el Apartado VI.2.2.:

- Excmo. Sr. D. Juan Antonio Samaranch Torelló, Marqués de Samaranch: miembro del Consejo de Administración de Sociedad General Aguas de Barcelona, S.A., Sociedad de Aparcamientos de Barcelona, S.A. y Caifor, S.A.; Presidente del Comité Olímpico Internacional (COI).

- D. José Manuel Basáñez Villaluenga: miembro del Consejo de Administración de; Presidente del Consejo de Administración de, Meff Sociedad Rectora de Productos Financieros Derivados de Renta Fija, S.A. (Meff Renta Fija), Meff Sociedad Rectora de Productos Financieros Derivados de Renta Variable, S.A. (Meff Renta Variable), Meff Sociedad Holding de Productos Financieros Derivados, S.A. (Meff Holding) (participada por el Oferente en un 4,70%), Autopistas de Cataluña, S.A. (participada por el Oferente en un 5,52%), Sociedad de Aparcamientos de Barcelona, S.A. (participada por el Oferente en un 24,06%), Gas Natural, S.D.G., S.A. (participada por el Oferente en un 25,50%) y Puerto de Barcelona.
- D. Antonio Brufau Niubó: miembro del Consejo de Administración de Banco Herrero, S.A., Sociedad General Aguas de Barcelona, S.A., Autopistas Concesionaria Española, S.A. y Repsol, S.A.; Presidente del Consejo de Administración de Gas Natural, S.D.G., S.A. y Empresa Nacional del Gas, S.A.
- D. Isidro Fainé Casas: miembro del Consejo de Administración de Banco Herrero, S.A., Gas Natural, S.D.G., S.A, Sociedad de Aparcamientos de Barcelona, S.A. y Telefónica Internacional, S.A.; Vicepresidente del Consejo de Administración de Sociedad General Aguas de Barcelona, S.A. y de Telefónica, S.A.
- D. Ricardo Fornesa Ribó: miembro del Consejo de Administración de Fecsa/Enher I, S.A.; miembro del Consejo de Vigilancia de la sociedad Suez-Lyonnaise des Eaux; Presidente Ejecutivo de Sociedad General Aguas de Barcelona, S.A.
- D. Antoni Massanell Lavilla: miembro del Consejo de Administración de Autopista Terrassa-Manresa, S.A. Concesionaria de la Generalitat de Cataluña ("Autema"), Port Aventura, S.A., Telefónica, S.A. y Baqueira Beret, S.A.; Presidente del Consejo de Administración de Prominmo, S.A.
- D. Tomás Muniesa Arantegui: miembro del Consejo de Administración de Caifor, S.A., Autopistas de Cataluña, S.A, Sociedad de Aparcamientos de Barcelona, S.A. y Banco Herrero, S.A.; Presidente del Consejo de Administración de RentCaixa, S.A. y VidaCaixa, S.A.
- D. Juan Rosell Lastortras: miembro del Consejo de Administración de Fecsa/Enher I, S.A. y de LG Cirsá, S.A.
- D. Alejandro García-Bragado Dalmau, Secretario no Consejero: abogado, Secretario de los Consejos de Administración de Autopistas Concesionaria Española, S.A. (Acesa), de Sociedad General de Aguas de Barcelona, S.A., y Vice-Secretario del de "la Caixa".

VI.3 CONTROL SOBRE EL EMISOR

En la actualidad, el control de la Sociedad corresponde a "la Caixa" que, como queda indicado en el Apartado III.6.1 del presente Folleto, es titular del 99,887% del capital social de Inmobiliaria Colonial.

Con posterioridad a la Oferta Pública y de alcanzarse los objetivos de colocación perseguidos por la misma, “la Caixa” verá en principio reducida su participación al 39,9% por ciento del capital social, asumiendo que las Entidades Coordinadoras Globales ejerciten en su totalidad la opción de compra de hasta 2.950.000 acciones prevista en el Apartado II.10.1.4 anterior.

VI.4 RESTRICCIONES ESTATUTARIAS A LA ADQUISICIÓN POR TERCEROS DE PARTICIPACIONES EN LA SOCIEDAD

No existe precepto estatuario alguno por el que se regule la transmisión de las acciones de Inmobiliaria Colonial o que establezca restricciones a la misma, por lo que habrá de estarse a lo dispuesto con carácter general en los artículos 56.2 y 63 de la Ley de Sociedades Anónimas. Tampoco existen limitaciones al ejercicio de los derechos políticos.

VI.5 PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD

A la fecha de registro del presente Folleto, Inmobiliaria Colonial tiene ciento diez (110) accionistas: “la Caixa”, titular de 53.287.805 acciones, representativas del 99,887 por ciento del capital social de Inmobiliaria Colonial, es el único titular de una participación significativa en el capital de la Sociedad. Tras la Oferta Pública, “la Caixa” mantendrá su titularidad sobre 21.287.805 acciones, representativas de un 39,9% por ciento del capital social (asumiendo que las Entidades Coordinadoras Globales ejerciten en su totalidad la opción de compra de hasta 2.950.000 acciones, prevista en el Apartado II.10.1.4 anterior).

VI.6 NÚMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

A la fecha del presente Folleto, los únicos accionistas de la Sociedad son, de acuerdo con la documentación suministrada por la InverCaixa Valores, S.V.B., S.A., entidad adherida al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (“SCLV”) y responsable de la llevanza del registro contable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, los ciento diez (110) accionistas indicados en el Apartado anterior, incluyendo el accionista mayoritario que formula la presente Oferta, “la Caixa”. No obstante, una de las finalidades de la presente Oferta es incrementar la base accionarial de Inmobiliaria Colonial, con el fin de alcanzar niveles de difusión necesarios para la admisión a negociación en Bolsa.

VI.7 PRESTAMISTAS DE MÁS DEL 20 POR CIENTO DE LA DEUDA A LARGO PLAZO DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Colonial tiene suscrita con “la Caixa” una cuenta de crédito por un importe de 10.000 millones de pesetas, con vencimiento a 31 de octubre del año 2001, de los cuales ha dispuesto a 30 de junio de 1999, de un total de 3.090 millones de pesetas. Adicionalmente la Sociedad ha constituido a través de “la Caixa” hipotecas sobre diversas promociones que están valoradas en existencias a 30 de junio de 1999 en 8.457 millones de pesetas.

VI.8 RELACIÓN DE LA SOCIEDAD CON SUS AUDITORES DE CUENTAS

Inmobiliaria Colonial no mantiene ni ha mantenido con sus auditores de cuentas, Arthur Andersen y Cía. S. Com., relaciones de asesoramiento, consultoría u otro tipo distintas de las derivadas directamente de la labor profesional de auditoría de cuentas o de actividades relacionadas con la misma.

CAPÍTULO VII

EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

VII.1 INDICACIONES GENERALES SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO CUYOS ESTADOS FINANCIEROS SE REPRODUZCAN, COMPARÁNDOLA CON DICHO ÚLTIMO EJERCICIO

Los hechos más relevantes posteriores a 30 de junio de 1999 han sido los siguientes:

- (a) Según los estados financieros de la Sociedad a 30 de junio de 1999 elaborados por el auditor de cuentas, la cuenta de resultados a dicha fecha refleja unos ingresos netos totales por ventas de 13.226 millones de pesetas y un beneficio neto de 3.585 millones de pesetas.
- (b) Con fecha 28 de julio de 1999, la sociedad ha vendido a Prominmo, S.A., su íntegra participación en Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A., representativa de un 99,99% de su capital social, por un importe de 423 millones de pesetas, hecho que ha supuesto un beneficio antes de impuestos de 123 millones de ptas. Dicha venta responde a la estrategia de posicionamiento de la Sociedad como una Sociedad de arrendamiento y promoción inmobiliaria, abandonando aquellas actividades que, por su naturaleza, no se consideran englobadas en la estrategia diseñada.
- (c) En agosto de 1999 la Sociedad ha vendido el solar edificable (finca nº 73) situado en el Plan de Actuación Urbanística de la Avenida de Francia de Valencia por un importe de 3.888 millones de pesetas.
- (d) Durante los meses de julio y agosto de 1999 la Sociedad ha seguido con su política de venta de activos no estratégicos. Durante este periodo se han vendido locales por un importe de 666 millones de pesetas generando un beneficio antes de impuestos de 434 millones de pesetas.
- (e) La Sociedad está en fase de inspección por parte de la Agencia Tributaria de todos los impuestos que le son aplicables para los ejercicios 1994 a 1998.
- (f) Con fecha 1 de octubre de 1999, la Sociedad ha adquirido un complejo logístico situado en el polígono industrial de Coslada (Madrid), que comprende 68.898 m² por un importe de 4.650 millones de pesetas.

VII.2 PERSPECTIVAS DEL EMISOR

En aplicación de lo dispuesto en la Orden Ministerial de 12 de julio de 1993, por la que se desarrolla el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, de Emisiones y Ofertas Públicas de Valores, se hace constar expresamente que el contenido de este Apartado se refiere a estimaciones o perspectivas susceptibles de ser realizadas o no.

VII.2.1 PERSPECTIVAS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y FINANCIERAS. POLÍTICA DE INVERSIONES

Como se ha mencionado en el Capítulo IV del presente Folleto Informativo, el período comprendido entre 1994 y 1999 se ha caracterizado por ser el de mayor expansión para Inmobiliaria Colonial, posicionándose como inmobiliaria mixta por razón de su actividad, centrada en sus Divisiones de Patrimonio y Promociones, descritas con detalle en el Capítulo IV precedente. Su estrategia futura pretende potenciar el carácter patrimonialista de la Sociedad reforzando su posición puntera e incrementando la rentabilidad en el mercado de oficinas, manteniendo no obstante, su mencionado carácter de inmobiliaria mixta.

Las líneas básicas de actuación para la consecución de dichos objetivos estratégicos son las siguientes:

(1) Refuerzo de la posición puntera en el mercado de oficinas

En la División de Patrimonio, Inmobiliaria Colonial pretende mantenerse como compañía especializada en el mercado de oficinas, afianzando su posición de la mano de las inversiones previstas para el ejercicio 1999, que ascienden a 35.440 millones de pesetas respectivamente. Dicho importe puede desglosarse, en función de su grado de realización, en los siguientes conceptos:

(a) Inversiones materializadas

Las inversiones materializadas a 30 de junio de 1999 en la adquisición de edificios ascienden a 10.195 millones de pesetas y corresponden a la compra de los inmuebles detallados en la siguiente tabla:

Inversiones materializadas a 30 de junio de 1999		
Edificio	Localidad	Metros cuadrados
Francisco Silvela, 42	Madrid	6.078
Doctor Esquerdo	Madrid	8.073
Edificio Bronce	Madrid	7.820
Mas Blau	Barcelona	11.243

Asimismo, la Sociedad ha efectuado a la fecha indicada inversiones en rehabilitación de edificios por un importe de 867 millones de pesetas.

(b) Inversiones comprometidas

Adicionalmente, la Sociedad ha comprometido la realización de dos proyectos de inversión ubicados en el área metropolitana de Madrid por un importe global de 8.905 millones de pesetas. Entre estos proyectos se encuentra la adquisición del edificio de oficinas situado en la calle Alfonso XII de Madrid, sobre el cual la Sociedad es titular de una opción de compra a su favor y la adquisición del complejo logístico de Coslada referida en el apartado VII.1(f) anterior.

Por otra parte, la inversión en rehabilitación de edificios comprometida para el ejercicio de 1999 asciende a un total de 5.473 millones de pesetas. A consecuencia de ello, el importe total invertido a final de 1999 en concepto de rehabilitación será de 6.340 millones de pesetas.

(c) Inversiones previstas

Además de las inversiones detalladas en los apartados anteriores, la Sociedad tiene previsto realizar inversiones durante el ejercicio de 1999 por un importe aproximado de 10.000 millones de pesetas.

Por otra parte, y en el marco de la estrategia dirigida a potenciar su carácter patrimonialista, reforzando su posición puntera en el sector de alquiler de oficinas, la Sociedad tiene previsto realizar inversiones en esta área durante los años 2000 a 2002 por un importe aproximado de 50.000 millones de pesetas.

Tal y como resulta de los Apartados anteriores, las principales inversiones se han materializado en Madrid, habiendo ascendido el total importe invertido y comprometido a fecha de 30 de junio de 1999 en dicha ciudad a 24.000 millones de pesetas, incluyendo la adquisición de edificios para su posterior rehabilitación.

Madrid pretende constituirse en la principal área geográfica de expansión de la Sociedad, donde se concentra en la actualidad el 15% de su patrimonio total. Esta circunstancia, unida a la posición puntera de Inmobiliaria Colonial en el sector de alquiler de oficinas, así como a las favorables expectativas del sector en las zonas en las que Inmobiliaria Colonial desarrolla su actividad, permiten soportar unas razonables expectativas de crecimiento para la Sociedad en el área patrimonial.

Asimismo, la Sociedad continuará desprendiéndose de aquellos activos que no se engloban en su estrategia central de negocio, basada, como se ha indicado, en grandes y modernos edificios de oficinas situados en zonas estratégicas de Barcelona y Madrid. En este sentido, la Sociedad está en proceso de vender la mayoría de inmuebles no estratégicos, de tal modo que en los últimos cinco (5)

años se ha desprendido de 1.455 inmuebles por un importe total de 19.939 millones de pesetas. A 30 de junio de 1999 la Sociedad dispone de 113 unidades independientes, la mayoría de las cuales serán objeto de venta en un plazo aproximado de dos (2) años. Esta política llevará a conservar únicamente 7 locales en Barcelona y 2 en Madrid que por su carácter estratégico (localización en distritos centrales de negocios y fácil gestión) permiten una elevada rentabilidad. Así, la Sociedad estima que en el año 2001 su cartera inmobiliaria estará compuesta principalmente por modernos edificios de oficinas con una superficie superior a los 3.000 metros cuadrados, situados en Barcelona y Madrid.

Por otra parte, Inmobiliaria Colonial pretende incrementar su cartera de viviendas de alquiler, producto desarrollado por la Sociedad desde sus comienzos (Proyecto Barcelona-2. Véase Apartado IV.1 anterior), pasando de las actuales doscientas setenta y tres (273) viviendas a mil ciento cuarenta y ocho (1.148) en un periodo de cinco (5) años. Para la culminación de tal objetivo, ya se dispone del suelo donde las viviendas proyectadas habrían de ubicarse, ascendiendo la inversión en construcción a unos nueve mil quinientos (9.500) millones de pesetas. El comienzo de tales inversiones será el año 2000, ejercicio en el que está prevista una inversión estimada de mil seiscientos (1.600) millones de pesetas.

Adicionalmente, la Sociedad no descarta el aprovechamiento de oportunidades patrimoniales en otros sectores diferentes al de oficinas, que puedan suponerle en un futuro nuevas áreas de negocio junto con las viviendas en alquiler. A estos efectos, la Sociedad ha constituido un departamento encargado del análisis y desarrollo de Nuevos Proyectos.

(2) Incremento de rentabilidad de la cartera de inmuebles de la Sociedad

La División de Patrimonio está en proceso de venta de la mayoría las unidades independientes dispersas (mayoritariamente locales comerciales no asociados a edificios singulares) como consecuencia de su estrategia de centrar sus activos en renta en las zonas de mayor demanda de Madrid y Barcelona y priorizar el segmento de grandes edificios de oficinas modernos frente al comercial. Esta política llevará a conservar únicamente 7 locales en Barcelona y 2 en Madrid que por su carácter estratégico (localización en distritos centrales de negocios y fácil gestión) permiten una elevada rentabilidad. El resto de locales hasta completar el resto de unidades independientes, debido a su carácter no estratégico, serán objeto de venta en el marco de esta política de optimización de la cartera de activos de la Sociedad.

Dicho proceso, que la Sociedad estima que estará concluido para finales del año 2001, implica no sólo la homogeneización de la cartera de inmuebles, sino su mejora en términos de rentabilidad (renta por metro cuadrado), constituyéndose además como fuente de financiación para el proceso de inversión previsto, que irá dirigido a activos de alta calidad. En esta línea de reestructuración de su cartera de

activos no estratégicos, la Sociedad ha ingresado durante los ocho (8) primeros meses del ejercicio 1999 un total de 4.687 millones de pesetas por este concepto.

(3) Mantenimiento del carácter mixto: actividad promocional en Madrid y Cataluña

El objetivo planteado por la Sociedad en la División de Promociones se centra en el mantenimiento del tamaño y calidad de la reserva de suelo actual, por lo que la actividad en este área vendrá determinada por un doble aspecto:

(a) Desarrollo de la actual cartera de suelo

La Sociedad cuenta actualmente con una reserva de suelo de 730.979 m² que permitiría construir alrededor de 6.600 viviendas, con expectativas de ser desarrollado durante el próximo período de cuatro (4) años.

La cartera de suelo que actualmente se encuentra en desarrollo han supuesto para el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 1999 un volumen de ventas contratadas de 19.340 millones de pesetas (incluyendo las ventas de suelo realizadas durante el período de referencia). Dicho desarrollo tendrá lugar mediante la construcción de un producto que mantendrá los estándares de calidad que distinguen el tipo de vivienda residencial de la Sociedad (véase Capítulo IV).

(b) Compra de nuevo suelo

La Sociedad pretende el mantenimiento de la actual cartera de suelo en términos de volumen y calidad. Las nuevas compras se fundamentarán en las siguientes prioridades:

- (i) Suelo urbanizable con un período de maduración estimado de unos cuatro (4) años.
- (ii) Concentración en zonas de elevada demanda, principalmente en las áreas geográficas de Madrid (Zona Centro), Cataluña y Valencia (Zona Este).
- (iii) Participación en proyectos urbanísticos localizados en áreas de expansión (dentro de las zonas geográficas recogidas en el punto anterior) donde la Sociedad pretende mantener un papel preponderante en los procesos de gestión urbanística, logrando de esta forma adquirir suelo a bajo precio e incorporar el valor añadido íntegro derivado del proceso de urbanización.

Con el objetivo de mantener los actuales niveles de la reserva de suelo, tanto en volumen como en calidad, la Sociedad tiene previsto realizar una inversión en compra de suelo durante todo el ejercicio de 1999 por importe de 12.900 millones de pesetas, de los que ya se han materializado 5.898 millones de pesetas. Asimismo, la inversión prevista por este concepto durante los

próximos tres (3) años ascenderá aproximadamente a 34.000 millones de pesetas.

(c) Mejora de la eficiencia de la Sociedad

Otro de los objetivos estratégicos de Inmobiliaria Colonial es la mejora en términos de eficiencia y rentabilidad. Dicha mejora vendrá derivada del aprovechamiento de economías de escala especialmente en el área de promociones, lo que se traducirá en actuaciones concretas como la reestructuración de la red comercial y la sustitución de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, mediadores externos, por vendedores propios, con el consiguiente ahorro de costes.

VII.2.2 POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El objetivo marcado por Inmobiliaria Colonial en lo que respecta a su política de dividendos pretende lograr un satisfactorio nivel de retribución al accionista, sin descuidar no obstante las necesidades de la estructura financiera de la Sociedad. El abono de dichos dividendos estará condicionado a los beneficios de la Sociedad, a las condiciones generales del negocio desarrollado por la misma así como a otros factores de naturaleza diversa.

En el sentido descrito, el porcentaje objetivo de dividendos sobre beneficio después de impuestos podría situarse en el entorno del 60%, lo que es muestra, por un lado, del compromiso de Inmobiliaria Colonial con el proceso de creación de valor para sus accionistas y por otro, de su mayor vocación patrimonial, capaz de generar recursos de manera estable.

Se deja constancia de que en fecha 9 de julio de 1999 el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial aprobó el reparto de cantidades a cuenta del dividendo del ejercicio 1999, consistente en veinticinco (25) pesetas por acción, que se hicieron efectivas a partir del 20 de julio de 1999, según se detalla en el Capítulo II del presente Folleto Informativo.

VII.2.3 ESTRUCTURA FINANCIERA Y ENDEUDAMIENTO

La política financiera establecida por Inmobiliaria Colonial en el pasado estuvo condicionada por el ciclo inmobiliario, la evolución de los tipos de interés y el proceso de racionalización del patrimonio en explotación.

No obstante, Inmobiliaria Colonial ha sido capaz de conjugar estos factores con un pay-out del 80%, manteniendo un nivel elevado de solvencia patrimonial.

Así queda reflejado en el hecho de constituir la mayor inmobiliaria española (tras Vallehermoso) por volumen de fondos propios, y por mantener el menor nivel de apalancamiento frente a las grandes empresas cotizadas del sector. No obstante lo anterior, el objetivo de creación de valor definido por la Sociedad incorpora ciertos

cambios en aspectos financieros, dirigidos a optimizar la estructura patrimonial de la misma, según se recoge a continuación:

- (1) Mantenimiento de un nivel de apalancamiento en el entorno del 65%-75% sobre fondos propios frente al 15%-20% actual.
- (2) Distribución de la estructura de plazos de endeudamiento en el entorno del 70-80% a largo plazo frente al 30%-20% a corto plazo, de forma que la cobertura de plazos alcance el período de rotación medio de la actividad.
- (3) Continuación de la actual política de cobertura de tipos de interés (véase Capítulo V del presente Folleto Informativo), mitigando el riesgo derivado de dicho condicionante.

La nueva política financiera descrita no ha de menoscabar la solidez patrimonial de Inmobiliaria Colonial, suponiendo, no obstante, la adopción de una política que permita maximizar el valor creado para el accionista en términos de menor coste de los recursos empleados y mayor rentabilidad sobre fondos propios, con niveles de riesgo controlados.

VII.2.4 POLÍTICA DE AMORTIZACIONES

No se prevén cambios en la política de amortización del inmovilizado material, inmaterial, y de otros derechos amortizables, respecto de lo referenciado en el Capítulo V del presente Folleto Informativo.
