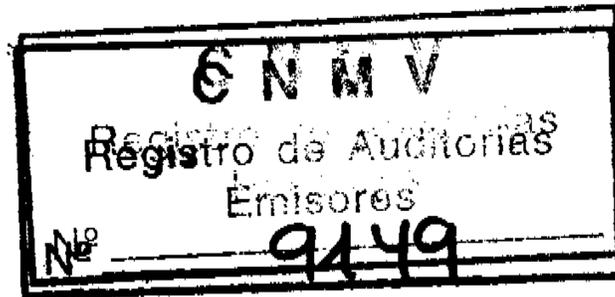


**GRUPO INMOCARAL, S.A.**

Informe de auditoría,  
cuentas anuales al 31 de diciembre de 2005 e  
informe de gestión del ejercicio 2005

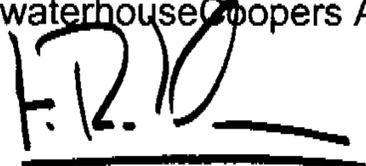


## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de Grupo Inmocaral, S.A.

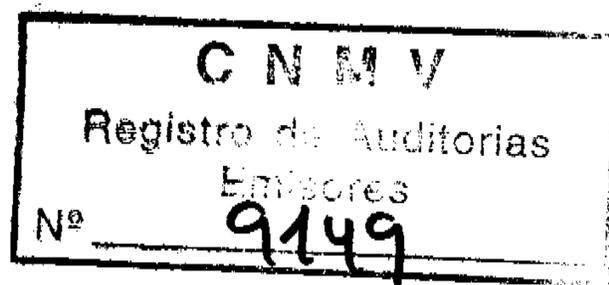
1. Hemos auditado las cuentas anuales de Grupo Inmocaral, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha 10 de marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2004 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Grupo Inmocaral, S.A. al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Miguel Martín-Rabadán  
Socio – Auditor de Cuentas

20 de marzo de 2006



**GRUPO INMOCARAL, S.A.**

Informe de Auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2005 e  
Informe de gestión del ejercicio 2005



GRUPO INMOCCARAL, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004  
(Expresadas en Euros)

GASTOS	2005	2004	INGRESOS	2005	2004
Reducción de existencias de edificios construidos	37 375	74 431	Importe neto de la cifra de negocios		
Consumo de edificios adquiridos	19 786 887	-	- Ventas	41 450	105 400
Obras y servicios realizados por terceros	9 332 207	3 944 561	- Ingresos por arrendamientos	5 067 732	4 790 017
Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso	-	16 343 715			
Gastos de personal	952 204	953 433	Aumento de existencias de promociones en curso		
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1 574 269	1 260 506	Existencias de promociones en curso incorporadas al inmovilizado	26 132 918	22 111 259
				4 729 116	-
Otros gastos de explotación			Otros ingresos de explotación		
- Servicios exteriores	2 900 870	3 596 153	- Ingresos por servicios diversos	454 758	305 515
- Tributos	208 903	255 842	- Exceso de provisión para riesgos	-	1 268 544
- Otros gastos de gestión corriente	-	7 560			
<b>Beneficio de Explotación</b>	<u>1 633 259</u>	<u>2 144 534</u>	<b>Resultados financieros negativos netos</b>	<u>2 752 532</u>	<u>2 651 810</u>
			<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	<u>1 119 273</u>	<u>507 276</u>
<b>Resultados extraordinarios positivos netos</b>	<u>1 527 575</u>	<u>6 372 863</u>			
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<u>408 302</u>	<u>5 865 587</u>			
Impuesto sobre sociedades	<u>(11 493)</u>	<u>2 052 955</u>			
<b>Beneficio después de impuestos</b>	<u>419 795</u>	<u>3 812 632</u>			



## GRUPO INMOCARAL, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2005 (Expresada en euros)

#### 1. Actividad de la empresa

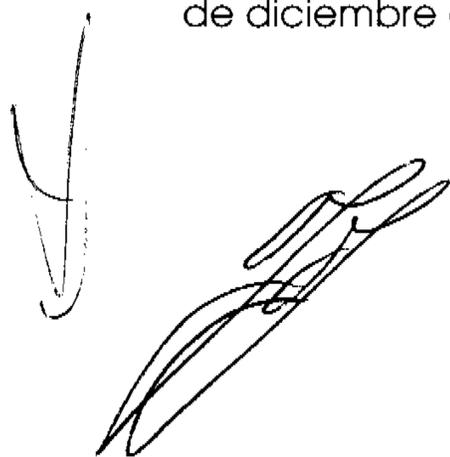
Grupo Inmocaral, S.A. (anteriormente denominada Grupo Fosforera, S.A.) se constituyó como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido, el 8 de noviembre de 1956. Su denominación actual fue adoptada mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2001. La Sociedad tiene como actividad principal el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles así como la gestión de participaciones financieras.

Con fecha 16 de junio de 2002, se llevó a cabo una ampliación de capital, suscrita por La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y Parkfield Trading Ltd, mediante aportaciones no dinerarias, así como por otros accionistas minoritarios mediante aportaciones dinerarias. Las aportaciones no dinerarias corresponden a la aportación de la rama de actividad inmobiliaria de La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y en la aportación de un terreno propiedad de Parkfield Trading Ltd.

La aportación no dineraria recogía los siguientes elementos:

<b>Activo</b>	<b>Euros</b>
Inmovilizado material	117 117 811
Inmovilizado financiero	408 764
Existencias	3 320 981
Cuentas a cobrar	557 063
<b>Pasivo</b>	
Deudas a largo plazo	58 064 460
Deudas a corto plazo	16 668 647

Grupo Inmocaral, S.A. acordó en su día acoger estas aportaciones al Régimen Fiscal especial de neutralidad y diferimiento que establece la Ley 43/1995, de 27 de diciembre del impuesto sobre sociedades en el Capítulo VIII del Título VIII.



**GRUPO INMOCARAL, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2005**  
**(Expresada en euros)**

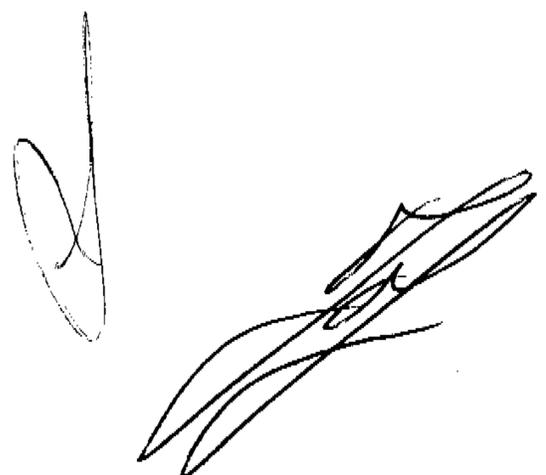
Con fecha 5 de enero de 2005, la Sociedad, como socio único de Herlogam, S.L. acuerda la disolución sin liquidación de la misma, mediante la cesión global de la totalidad de sus activos y pasivos a favor de su socio único, adquiriendo éste la totalidad de los bienes y derechos y subrogándose en todas las obligaciones que correspondan a la sociedad cedente de acuerdo con lo previsto en el artículo 117 de la LSRL.

La fecha a efectos contables y fiscales a partir de la cual todas las operaciones de la cedente se consideran realizadas por la cesionaria es el 1 de enero de 2005.

Los activos y pasivos cedidos son los siguientes:

<b>Activo</b>	<b>Euros</b>
Inmovilizado material	344 657
Inmovilizado financiero	2 404
Gastos de formalización de deudas	1 150
Cuentas a cobrar	11 731
<b>Pasivo</b>	
Deudas a largo plazo	257 624
Deudas a corto plazo	97 833

Grupo Inmocaral, S.A. ha acordado acoger esta operación al Régimen Fiscal especial de neutralidad y diferimiento que establece el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004.



## **2. Bases de presentación**

### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobado por la Orden de 28 de diciembre de 1994, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

### b) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y cuenta de pérdidas y ganancias, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria

### c) Cuentas anuales consolidadas

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades de acuerdo con el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre, por lo que está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas. Los administradores han elegido, por razones de claridad, presentar dichas cuentas anuales consolidadas por separado.

Con fecha 13 de marzo de 2006 hemos formulado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Inmocaral, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2005, que muestran un resultado neto de 799 miles de euros y unos fondos propios excluidos los resultados netos del ejercicio de 121.252 miles de euros.

Dichas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2005.

## **3. Criterios contables**

### a) Gastos de establecimiento

Los gastos de constitución, de primer establecimiento y de ampliación de capital se capitalizan a su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un período de cinco años. Cuando varían las circunstancias que permitieron su capitalización la parte pendiente de amortización se lleva a resultados en el ejercicio en que cambian dichas condiciones.

### b) Inmovilizaciones inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales figuran contabilizadas a su precio de adquisición o a su coste de producción. La amortización se calcula según el método lineal, en cinco años.

c) Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales se valoran al precio de adquisición actualizado hasta 1983 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las normas legales correspondientes. Se amortizan linealmente según su vida útil estimada y en función de los siguientes coeficientes:

	<u>Años</u>	<u>%</u>
Inmuebles para arrendamiento	50	2%
Instalaciones y mobiliario	10-15	6%-10%
Equipos para procesos de información	4	25%

Las mejoras en bienes existentes que alargan la vida útil de los activos son capitalizadas. Los gastos financieros y diferencias en cambio directamente relacionados con el inmovilizado material y devengados antes de su puesta en funcionamiento son igualmente capitalizados. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se producen. Las bajas y enajenaciones se reflejan contablemente mediante la eliminación del coste del elemento y la amortización acumulada correspondiente.

El inmovilizado aportado como consecuencia de la ampliación de capital comentada en la Nota 1, fue incorporado por el valor de mercado establecido por un experto independiente en la fecha de aportación.

d) Inmovilizaciones financieras

Las inmovilizaciones financieras se reflejan al precio de adquisición o al de mercado si fuera menor. El precio de mercado se determina para cada una de las categorías de inmovilizaciones financieras del siguiente modo:

- Participaciones en el capital de sociedades del Grupo o asociadas:

Por su valor teórico contable corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en la fecha del balance. La dotación de provisiones se realiza atendiendo a la evolución de los fondos propios de la sociedad participada.

- Otros valores distintos de las participaciones arriba mencionadas:

- Admitidos a cotización oficial: por el menor entre la cotización media del último trimestre del ejercicio y la cotización última del ejercicio.

- No admitidos a cotización oficial: tomando como base el valor teórico contable resultante de las últimas cuentas anuales disponibles.

e) Existencias

Las existencias, constituidas por inmuebles terminados o promociones en curso de ejecución, destinados a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado.

f) Deudores y efectos comerciales a cobrar

La Sociedad sigue el criterio de dotar provisiones para insolvencias con el fin de cubrir los saldos de determinada antigüedad o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

g) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las cuentas a cobrar y a pagar en moneda extranjera se reflejan al tipo de cambio de fin del ejercicio. Las transacciones en moneda extranjera se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias al tipo de cambio aplicable en el momento de su realización. Todas las pérdidas (realizadas o no), así como los beneficios realizados, se llevan a resultados del ejercicio, mientras los beneficios no realizados se llevan a ingresos diferidos y se imputan a resultados cuando se realizan.

Se entiende por moneda extranjera cualquier moneda diferente del euro y de las unidades monetarias nacionales de los estados miembros participantes de la unión económica y monetaria que hayan adoptado el euro como moneda oficial.

h) Inversiones financieras temporales

Las inversiones financieras temporales se reflejan al precio de adquisición o al de mercado, si fuera menor, a excepción de los Fondos de Inversión en Activos del Mercado Monetario que se registran por su valor liquidativo. El precio de mercado se establece con los mismos criterios que para las inmovilizaciones financieras.

i) Indemnizaciones por despido

Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta y comunica la decisión de despido.



j) Impuesto sobre sociedades

Se reconoce como gasto en cada ejercicio el Impuesto sobre sociedades calculado en base al beneficio antes de impuestos desglosado en las cuentas anuales, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Las bonificaciones y deducciones en la cuota del impuesto, así como el efecto impositivo de la aplicación de pérdidas compensables, se consideran como minoración del gasto por impuesto en el ejercicio en que se aplican o compensan.

El criterio seguido en el reconocimiento del pasivo por impuestos diferidos es el de provisionar todos, incluso aquellos cuya reversión no está prevista de inmediato. Dicha provisión se ajusta para reflejar eventuales cambios en el tipo del Impuesto sobre sociedades. Por otra parte, los impuestos anticipados sólo se reconocen en el activo en la medida en que su realización futura esté razonablemente asegurada en el plazo máximo de 10 años, o siempre que existan impuestos diferidos que los compensen, a partir de 10 años.

k) Acreedores

Las deudas a largo y corto plazo figuran contabilizadas a su valor de reembolso, reflejándose eventuales intereses implícitos incorporados en el valor nominal o de reembolso bajo el epígrafe Gastos a distribuir en varios ejercicios. Dichos intereses se imputan a resultados siguiendo un criterio financiero.

l) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por ventas de las promociones son reconocidos en el momento en el que éstas se encuentran sustancialmente terminadas, reconociéndose las provisiones correspondientes por los costes pendientes de incurrir.



#### 4. Gastos de establecimiento

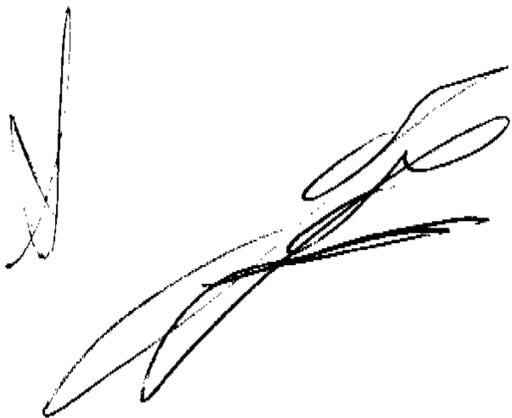
Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Gastos de establecimiento han sido los siguientes:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Alfas</u>	<u>Retiros</u>	<u>Amortización</u>	<u>Euros Saldo final</u>
Gastos ampliación de capital	857 276	-	-	(256 415)	600 861
	<u>857 276</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(256 415)</u>	<u>600 861</u>

#### 5. Inmovilizaciones inmateriales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones inmateriales han sido los siguientes:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Euros Saldo final</u>
<b>Coste</b>					
Propiedad Industrial	2 364	-	-	-	2 364
Aplicaciones informáticas	23 767	-	-	-	23 767
	<u>26 131</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26 131</u>
<b>Amortización</b>					
Propiedad Industrial	(413)	(236)	-	-	(649)
Aplicaciones informáticas	(7 036)	(4 754)	-	-	(11 790)
	<u>(7 449)</u>	<u>(4 990)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12 439)</u>
<b>Valor neto contable</b>	<u>18 682</u>				<u>13 692</u>



## 6. Inmovilizaciones materiales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones materiales han sido los siguientes:

	Euros						
	Saldo Inicial	Adiciones	Cesión Activos	Refiros	Trasposos	Existencias incorporadas	Saldo final
<b>Coste</b>							
Terrenos y solares	65 956	-	-	-	-	-	65 956
Inmuebles para arrendamiento	92 311 117	-	381 406	(580 437)	(3 954 365)	173 207	88 330 928
Instalaciones y mobiliario	77 724	40 917	23 861	(26 338)	-	-	116 164
Equipos proc. información	52 730	1 505	2 437	(4 861)	-	-	51 811
Otros elementos	8 573	-	-	-	-	-	8 573
Construcciones en curso	442 165	1 012 989	-	-	3 954 365	4 555 909	9 965 428
	<u>92 958 265</u>	<u>1 055 411</u>	<u>407 704</u>	<u>(611 636)</u>	<u>-</u>	<u>4 729 116</u>	<u>98 538 860</u>
<b>Amortización</b>	<u>(3 538 651)</u>	<u>(1 312 864)</u>	<u>(63 047)</u>	<u>43 463</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4 871 099)</u>
<b>Valor neto contable</b>	<u>89 419 614</u>	<u>(257 453)</u>	<u>344 657</u>	<u>(568 173)</u>	<u>-</u>	<u>4 729 116</u>	<u>93 667 761</u>

Las altas de inmovilizado en curso recogen principalmente las obras realizadas en el complejo empresarial de Sant Joan Despi en Barcelona para la implantación de los nuevos inquilinos incorporados al complejo durante el ejercicio. El importe total de las obras en inmovilizado finalizadas en el ejercicio ha ascendido a 1.058 miles de euros.

Por otra parte, se ha traspasado al inmovilizado en curso el valor en libros (5.012 miles de euros) de la nave industrial colindante al complejo empresarial referido en el párrafo anterior. Dicha nave fue adquirida en el ejercicio anterior y se encontraba sujeta a un contrato de arrendamiento cuyo término ha tenido lugar en el ejercicio actual, iniciándose su reforma dentro del proyecto de ampliación del complejo de oficinas existente.

El epígrafe de cesión de activos incluye los incorporados de la sociedad Herlogam, S.L. (ver nota 1).

Dentro del epígrafe de bajas, aquellas de importe más significativo han sido las correspondientes a la venta de tres locales comerciales ubicados en Alicante, Santander y Bilbao (valor neto de 549 miles de euros), por los que se ha obtenido un resultado extraordinario de 578 miles de euros (ver nota 20).

El epígrafe de existencias incorporadas al inmovilizado recoge principalmente el traspaso de los locales de la promoción en curso del inmueble sito en la calle Orense, 46-48, que han sido alquilados en el ejercicio actual e incorporan un período de carencia hasta fin de obra.

a) Inmovilizado material totalmente amortizado

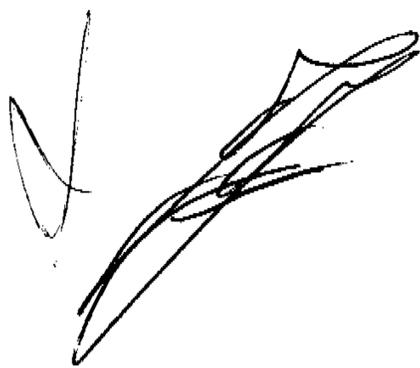
Al 31 de diciembre de 2005 existe inmovilizado material que está totalmente amortizado y que todavía está en uso por importe de 38 miles de euros.

b) Intereses capitalizados

Durante el ejercicio se ha capitalizado en el inmovilizado material un importe igual a 152 miles de euros en concepto de intereses.

c) Inmuebles para arrendamiento

Dentro de este epígrafe se encuentra incluido el valor del suelo que asciende a 39.873 miles de euros.



Los metros cuadrados y la ubicación de los inmuebles destinados para el arrendamiento, así como la ocupación de los mismos es la siguiente:

EDIFICIOS DE OFICINAS EN RENTA	USO	PROVINCIA	LOCALIDAD	SUPERFICIE (M2)	Nº PZAS. GARAJE	% OCUPACION
CAPITAN HAYA, 23	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	1.525,00	19	-
CUATRO CAMINOS, 6/7	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	1.095,00	5	73%
HERMOSILLA, 28	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	841,51		68%
JOSE L. GALDIANO, 4	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	1.107,00		36%
MARIA DE MOLINA, 37	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	670,00	10	100%
MARIA DE MOLINA, 39	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	4.585,95	27	100%
ORENSE, 6	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	3.216,61	40	100%
PIO XII, 92	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	602,78	5	100%
CID, 1	(*) OFICINAS	MADRID	MAJADAHONDA	87,46		-
LARRAKO TORRE, 2 BIS (OF. Nº 5)	OFICINAS	VIZCAYA	BILBAO	109,01		100%
SAMONTÁ, 19 y 21- COMPLEJO EMPRES	(*) OFICINAS	BARCELONA	S. JOAN DESPI	32.876,00	617	37%
<b>TOTAL EDIFICIOS DE OFICINAS EN RENTA</b>				<b>46.716,32</b>	<b>723,00</b>	<b>50%</b>

LOCALES COMERCIALES EN RENTA	USO	PROVINCIA	LOCALIDAD	SUPERFICIE (M2)	Nº PZAS. GARAJE	% OCUPACION
ORENSE, 46-48 (SEMISÓTANO)	(*) COMERCIAL	MADRID	MADRID	2.385,59		100%
CANALEJAS, 5	COMERCIAL	ALICANTE	ALICANTE	168,50		-
RAFAEL TEROL, 27	COMERCIAL	ALICANTE	ALICANTE	89,00		-
LEHENDAKARI AGUIRRE, 135	COMERCIAL	VIZCAYA	BILBAO	380,71		100%
CRTRA. BOTANICO, 8	COMERCIAL	STA. CRUZ	PTO. DE LA CRUZ	110,69		-
PEREZ DE ROZAS, 25	COMERCIAL	STA. CRUZ	STA. CRUZ	720,00		100%
AVDA. DE LAS CAMELIAS, 48/50	(*) COMERCIAL	PONTEVEDRA	VIGO	1.425,00		7%
<b>TOTAL LOCALES COMERCIALES EN RENTA</b>				<b>5.279,49</b>		<b>68%</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO EN RENTA</b>				<b>51.995,81</b>	<b>723,00</b>	<b>64%</b>

(\*) Inmuebles sujetos a garantía hipotecaria.

## 7. Inmovilizaciones financieras

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones financieras han sido los siguientes:

	Saldo Inicial	Entradas	Bajas	Cesión Activos	Euros Saldo Final
<b>Coste</b>					
Empresas del Grupo y Asociadas					
- Participaciones	9 048 680	-	( 32 897)	( 601)	9 015 182
- Créditos a largo plazo	61 582	-	-	( 61 582)	-
Depósitos y fianzas	751 793	199 515	( 123 973)	-	827 335
	<u>9 862 055</u>	<u>199 515</u>	<u>( 156 870)</u>	<u>( 62 183)</u>	<u>9 842 517</u>
<b>Menos provisiones</b>					
Empresas del Grupo y Asociadas					
- Participaciones	( 163 233)	-	137 176	-	( 26 057)
- Créditos a largo plazo	-	-	-	-	-
	<u>( 163 233)</u>	<u>-</u>	<u>137 176</u>	<u>-</u>	<u>( 26 057)</u>
<b>Valor neto</b>					
Empresas del Grupo y Asociadas					
- Participaciones	8 885 447	-	104 279	( 601)	8 989 125
- Créditos a largo plazo	61 582	-	-	( 61 582)	-
Depósitos y fianzas	751 793	199 515	( 123 973)	-	827 335
	<u>9 698 822</u>	<u>199 515</u>	<u>( 19 694)</u>	<u>( 62 183)</u>	<u>9 816 460</u>

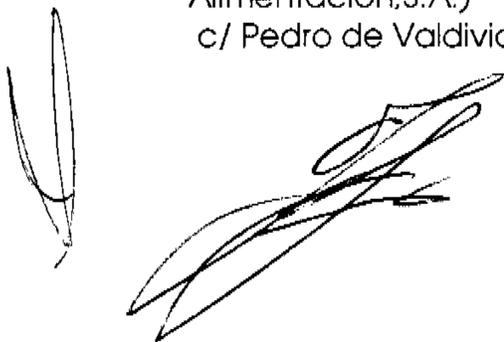
Con fecha 15 de diciembre de 2004 el Consejo de Administración acordó la liquidación de las sociedades participadas Inmocaral UK Limited e Inmocaral América Inc. Las bajas recogen la eliminación de las participaciones correspondientes a dichas sociedades cuyo proceso de liquidación ha concluido en el ejercicio.

Con fecha 15 de diciembre de 2004 el Consejo de Administración acordó la disolución sin liquidación de la sociedad Herlogam, S.L., mediante la cesión global de activos y pasivos a favor del socio único (ver nota 1).

### a) Participaciones en empresas del Grupo

Las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2005 vienen representadas por la inversión en la siguiente entidad no cotizada:

Nombre y domicilio	Actividad	Directo %
Inmocaral Servicios, S.A. (antes G.F. Sector Alimentación,S.A.) c/ Pedro de Valdivia, 16 (Madrid)	Fabricación, comercialización y distribución de productos alimenticios.	100



Los importes del capital, reservas y resultado del ejercicio, según aparecen en las cuentas anuales de la empresa al 31 de diciembre de 2005, son como sigue:

Sociedad	Capital social	Reservas	Resultado 2005	Total fondos propios	Euros
					Valor neto contable en la matriz
Inmocaral Servicios, S.A.	9 015 000	(162 097)	136 222	8 989 125	8 989 125

## 8. Administraciones públicas

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Administraciones Públicas han sido los siguientes:

	Euros			
	Saldo inicial	Altas	Reversión	Saldo final
Crédito fiscal	12 057 484	-	(648 161)	11 409 323
	12 057 484	-	(648 161)	11 409 323

El crédito fiscal se origina en el ejercicio 2002 como resultado de aplicar el tipo impositivo a las bases imponibles negativas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2001 por importe de 54.462.692 euros, así como a diferencias temporales acumuladas a dicha fecha de las que no existen dudas sobre su aplicabilidad fiscal por importe de 38.294.308 euros.

Dicho reconocimiento se justifica en la medida en que como consecuencia de la aportación de la rama de actividad comentada en la nota 1, la sociedad entró en senda de beneficios, existiendo adicionalmente impuestos diferidos por importe superior (ver nota 15).

Durante el ejercicio se ha compensado parte del crédito fiscal activado como consecuencia de la reversión del impuesto diferido correspondiente a los inmuebles vendidos durante el ejercicio así como por el gasto por impuesto de sociedades devengado.

La reversión de dicho crédito en el ejercicio anterior ascendió a 4.799 miles de euros.

## 9. Existencias

Un detalle de la variación de existencias durante el ejercicio es como sigue:

	<u>Euros</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>92 581 478</b>
Compras de edificios	19 786 887
Altas por obras y servicios	9 332 207
Altas por intereses capitalizados	1 742 940
Existencias incorporadas al inmovilizado	<u>(4 729 116)</u>
	26 132 918
Anticipos de compras de edificios	(1 949 220)
Anticipos de compras de terrenos	<u>1 744 943</u>
	(204 277)
Coste de ventas	<u>(37 375)</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>118 472 744</u></b>

Las compras de edificios recogen el precio de adquisición más los gastos de la compra de la finca urbana sita en la Avenida de los Madroños, 25 cuyo primer anticipo fue entregado en el ejercicio anterior.

Los anticipos de compras de terrenos recogen el pago del primer 10% a cuenta de la opción de compra de 232 mil metros cuadrados de suelo, situados en la provincia de Cádiz. Dichos terrenos se encuentran en fase de recalificación urbanística y se prevé un horizonte temporal máximo de cinco años para llevar a efecto la adquisición de los mismos a la vista del proceso de aprobación del plan general municipal de ordenación urbanística que tiene prevista su recalificación.

Las altas del ejercicio recogen principalmente la obra ejecutada de las promociones en curso de los inmuebles sitos en las calles Claudio Coello, 53-55 y Orense, 46-48 (por importe de 6.304 y 3.225 miles de euros respectivamente).

Las existencias incorporadas al inmovilizado recogen principalmente la transferencia de la obra en curso de ejecución de la promoción de Orense, 46-48 correspondiente a los locales que han sido objeto de contratos de arrendamiento en el ejercicio (ver nota 6).

Del total del saldo de existencias al cierre, 80.265 miles de euros corresponden a existencias de ciclo corto.



## 10. Deudores

	<b>Euros</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Clientes	81 079	46 585
Clientes, efectos comerciales a cobrar	968 953	3 659 429
Empresas del Grupo y asociadas	-	94 694
Deudores varios	94 964	1 071 142
Administraciones públicas	4 488 824	1 638 317
	<u>5 633 820</u>	<u>6 510 167</u>
Menos provisiones	-	( 15 249)
	<u>5 633 820</u>	<u>6 494 918</u>

El saldo de administraciones públicas recoge principalmente el impuesto sobre el valor añadido pendiente de compensar al cierre del ejercicio (4.100 miles de euros).

## 11. Inversiones financieras temporales

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inversiones financieras temporales han sido los siguientes:

	<b>Euros</b>			
	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Entradas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo final</b>
Cartera de valores:				
- Inversiones financieras en capital	147 699	-	( 147 699)	-
- Valores de renta fija a C.P.	15 732 666	261 544 281	( 277 276 947)	-
- Otras inversiones financieras	30 033 617	-	( 30 033 617)	-
	<u>45 913 982</u>	<u>261 544 281</u>	<u>( 307 458 263)</u>	<u>-</u>
Menos provisiones				
Cartera de valores	( 101 085)	-	101 085	-
	<u>( 101 085)</u>	<u>-</u>	<u>101 085</u>	<u>-</u>
Valor neto				
Cartera de valores:				
- Inversiones financieras en capital	46 614	-	( 46 614)	-
- Valores de renta fija a C.P.	15 732 666	261 544 281	( 277 276 947)	-
- Otras inversiones financieras	30 033 617	-	( 30 033 617)	-
	<u>45 812 897</u>	<u>261 544 281</u>	<u>( 307 357 178)</u>	<u>-</u>



La cartera de valores a corto plazo recogía la participación del 0,73% en la sociedad Taper, S.A., la cual ha sido vendida en el ejercicio.

Los valores de renta fija a corto plazo constituidos por deuda pública han tenido una tasa media de rentabilidad del 2%.

El epígrafe de otras inversiones financieras recogía principalmente las participaciones en fondos de inversión que han sido liquidados en el ejercicio.

## 12. Ajustes por periodificación

Esta partida recoge principalmente las comisiones por la venta de las promociones en curso de ejecución cuya finalización esta prevista en el próximo ejercicio.

## 13. Fondos propios

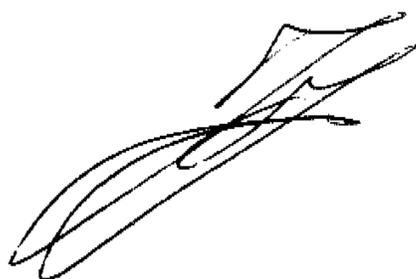
Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Fondos propios han sido los siguientes:

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas</u>	<u>Euros Pérdidas y ganancias</u>
<b>Saldo inicial</b>	<u>16 233 923</u>	<u>61 278 985</u>	<u>44 659 561</u>	<u>3 812 632</u>
Distribución resultado 2004:				
- a dividendos				(3 720 275)
- a reservas			92 357	(92 357)
Cesión activos y pasivos (Herlogam, S.L.)			3 886	
Resultado del periodo				<u>419 795</u>
<b>Saldo final</b>	<u>16 233 923</u>	<u>61 278 985</u>	<u>44 755 804</u>	<u>419 795</u>

### a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2005, el capital suscrito se compone de 135.282.694 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,12 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Todas las acciones de la sociedad están admitidas a cotización oficial en los mercados de valores de Madrid y Barcelona y se negocian en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).



A 31 de diciembre de 2005 los accionistas con una participación superior o igual al 5% son los siguientes:

<u>Accionistas</u>	<u>Sociedad</u>	<u>%</u>
- Luis Manuel Portillo Muñoz y M <sup>o</sup> Jesús Valero Pérez	Inversiones Empresariales Tersina, S.L. Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.	47,09% 25,00%
- Alicia Koplowitz	Feynman Capital, S.L.	6,50%
- Rafael del Pino Moreno	Polan, S.A.	5,22%

b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre distribución.

c) Reservas

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe Reservas han sido los siguientes:

	<u>Euros</u>			
	<u>Saldo al 31.12.04</u>	<u>Distribución del resultado</u>	<u>Otros movimientos</u>	<u>Saldo al 31.12.05</u>
Reserva legal	3 246 785	-	-	3 246 785
Diferencias por ajuste del capital a euros	8 511	-	-	8 511
Otras reservas	41 404 265	92 357	3 886	41 500 508
	<u>44 659 561</u>	<u>92 357</u>	<u>3 886</u>	<u>44 755 804</u>

#### Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

#### Diferencias por ajuste del capital a euros

Esta reserva es indisponible.



d) Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de 2005 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>Euros</u>
<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	419 795
	<u>419 795</u>
<b>Distribución</b>	
Otras reservas	419 795
	<u>419 795</u>

e) Otra información

En el folleto explicativo de la Oferta Pública de Adquisición de acciones presentada en el último trimestre del año 2.005 se incluía el compromiso, por parte de los oferentes, de llevar a cabo una reorganización societaria consistente en la aportación a Grupo Inmocaral, S.A. de la totalidad o parte del patrimonio inmobiliario del Grupo Zent y, en su caso, de terceros inversores. El inicio del proceso de reorganización societaria tendrá lugar no más tarde del 30 de junio de 2.006 y se prevé que las aportaciones citadas anteriormente se lleven a cabo mediante aumentos de capital con aportaciones no dinerarias.

**14. Provisiones para riesgos y gastos**

Esta partida recoge el importe del compromiso existente con un trabajador de pagarle una renta vitalicia.

El movimiento habido en esta partida recoge los pagos realizados en el ejercicio (12,5 miles de euros).



## 15. Acreedores a largo plazo

### a) Deudas con entidades de crédito

Los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo son los siguientes:

	<u>Euros</u>
	<u>Deudas con Entidades de crédito</u>
2006	37 835 661
2007	4 486 471
2008	4 704 350
2009	4 936 382
2010	5 177 981
Años posteriores	<u>58 328 318</u>
	<u>115 469 163</u>
Menos parte a corto plazo	<u>( 37 835 661)</u>
Total largo plazo	<u>77 633 502</u>

La deuda con vencimiento en 2006 incluye los importes correspondientes a los créditos promotores de las viviendas de las promociones en curso situadas en las calles Claudio Coello, 53-55 y Orense, 46-48 cuya entrega está prevista para el próximo ejercicio (33.521 miles de euros).

#### Tipo de interés medio

El tipo de interés medio anual para las deudas con entidades de crédito a largo plazo es de 3,07 %.

#### Gastos financieros devengados y no pagados

Al 31 de diciembre de 2005 los gastos financieros devengados y no pagados derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 177 miles de euros.

#### Deudas con garantía real

De la totalidad de las deudas con entidades de crédito 115.449 miles de euros euros gozan de garantía hipotecaria (ver nota 6).

b) Otros acreedores

	<b>Euros</b>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo final</u>
Impuesto diferido a largo plazo	15 941 450	-	( 316 132)	15 625 318
Impuesto diferido por reinversión	3 156 173	-	( 247 226)	2 908 947
Fianzas y depósitos recibidos	864 938	200 018	( 222 018)	842 938
	<u>19 962 561</u>	<u>200 018</u>	<u>( 785 376)</u>	<u>19 377 203</u>

Impuesto diferido a largo plazo

Este epígrafe, proveniente principalmente de la aportación no dineraria de la ampliación de capital, corresponde al 35% de la diferencia entre el valor de coste y de mercado, de los inmuebles aportados a la sociedad, los cuales fueron valorados a éste último a la fecha de aportación. Las aplicaciones corresponden a la reversión del impuesto diferido de los inmuebles que han sido vendidos en el ejercicio.

Impuesto diferido por reinversión

Adicionalmente bajo el epígrafe del impuesto diferido se incluye el originado en el ejercicio 1999 por la venta de un inmueble situado en la calle Provenza de Barcelona.

Dicho beneficio fue diferido de conformidad con la legislación vigente en dicho momento, en los siguientes términos:

	<u>Euros</u>
Beneficio derivado de la operación	10 993 007
Cuota íntegra de la operación	3 847 552
Reinversión:	
a) Valor del suelo (no amortizable)	36,02187%
b) Valor Construcción (amortizable)	63,97813%
Cuota a diferir:	
a) 7 ejercicios posteriores al cierre con 3 años de carencia	1 385 960
b) 50 años posteriores (vida útil de la construcción)	2 461 592
Impuesto sobre beneficios diferido	3 847 552

El importe revertido en el ejercicio ha ascendido a 247 miles de euros, quedando pendiente de revertir 2.909 miles de euros.

Fianzas y depósitos

Bajo este epígrafe se incluyen las fianzas recibidas de los inquilinos.

## 16. Acreedores a corto plazo

### a) Deudas con entidades de crédito a corto plazo

	<u>2005</u>	<u>Euros</u> <u>2004</u>
Parte a corto de deudas con entidades de crédito a largo plazo	37 658 592	4 897 244
Deuda por intereses	<u>177 069</u>	<u>61 476</u>
	<u>37 835 661</u>	<u>4 958 720</u>

### b) Acreedores comerciales

	<u>2005</u>	<u>Euros</u> <u>2004</u>
Anticipos de clientes	12 115 942	10 038 010
Deudas por compras o prestaciones de servicios	3 757 474	1 984 976
Deudas representadas por efectos a pagar	<u>-</u>	<u>2 449 831</u>
	<u>15 873 416</u>	<u>14 472 817</u>

Los anticipos de clientes recogen los pagos correspondientes a los contratos de compra-venta de las promociones en curso de ejecución de los inmuebles sitos en las calles Claudio Coello, 53-55 y Orense, 46-48.

### c) Otras deudas no comerciales

	<u>2005</u>	<u>Euros</u> <u>2004</u>
Administraciones públicas	151 359	1 017 063
Remuneraciones pendientes de pago	25 786	30 859
Otras deudas	<u>3 477</u>	<u>267 817</u>
	<u>180 622</u>	<u>1 315 739</u>



La composición del saldo del epígrafe de Administraciones públicas es la siguiente:

	<u>Euros</u>
H.P. acreedora por I.V.A.	345
H.P. acreedora por I.R.P.F.	33 448
H.P. acreedora por otros impuestos	87 423
Organismos de la Seguridad Social acreedores	25 565
Impuesto Diferido	<u>4 578</u>
	<u>151 359</u>

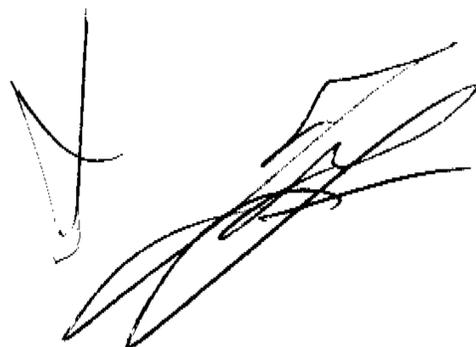
En el presente ejercicio ha sido resuelto de forma favorable para la sociedad una liquidación complementaria por el impuesto de actos jurídicos documentados, practicada por la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid (por importe de 610 miles de euros), la cual se encontraba recurrida al cierre del ejercicio anterior.

Bajo el epígrafe de Organismos de la Seguridad Social acreedores se incluían en el ejercicio anterior 265 miles de euros correspondientes a la deuda que I.F.E., S.L. tenía con la Seguridad Social y de la que Grupo Inmocaral, S.A. era considerada como responsable subsidiario. Dicha deuda ha sido liquidada en el ejercicio.

#### **17. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal**

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el Impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

El impuesto diferido o anticipado surge de la imputación de ingresos y gastos en período diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las cuentas anuales.



La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Euros</u>
Resultado neto del ejercicio			419 795
Impuesto devengado en el ejercicio			129 719
Menor gasto de ejercicios anteriores			<u>(141 212)</u>
Resultado antes de impuestos			408 302
Diferencias permanentes	-	(37 675)	<u>(37 675)</u>
Base contable del impuesto			370 627
Diferencias temporales	1 487 377	(18 714)	<u>1 468 663</u>
Base imponible (Resultado fiscal)			<u>1 839 290</u>
Compensación de bases imponibles			<u>(1 839 290)</u>

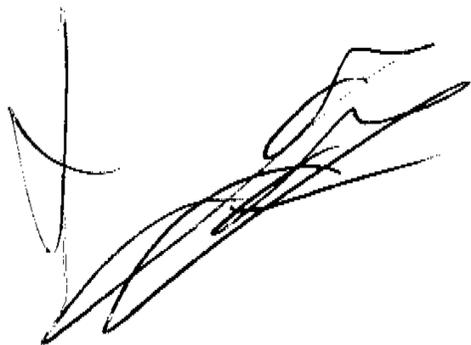
El cargo por el impuesto sobre sociedades se compone de lo siguiente:

	<u>Euros</u>
Impuesto diferido a largo plazo	316 132
Impuesto diferido por reinversión	247 226
Impuesto anticipado	96 296
Crédito fiscal	<u>(648 161)</u>
	<u>11 493</u>

El menor gasto por impuesto de sociedades de ejercicios anteriores recoge principalmente la corrección monetaria en la determinación de las bases imponibles generadas por los inmuebles vendidos en los ejercicios 2003 y 2004.

La Sociedad incurrió en el pasado en pérdidas fiscales que a la fecha actual están pendientes de compensar.

<b>Año origen</b>	<u>Euros</u>	<u>Vencimiento</u>
2000	12 966 192	2015
2001	5 468 309	2016
2004	<u>39 233 346</u>	2019
	<u>57 667 847</u>	



La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

## 18. Ingresos y gastos

### a) Transacciones con empresas del Grupo y empresas asociadas

No se han producido.

### b) Gastos de personal

	<b>Euros</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Sueldos, salarios y asimilados	787 916	778 669
Cargas sociales	152 568	160 449
Retribución y Dietas al Consejo	11 720	10 818
Indemnizaciones	-	3 497
	<u>952 204</u>	<u>953 433</u>

### c) Variación de las provisiones y pérdidas de créditos incobrables

	<b>Euros</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Variación de la provisión por insolvencias	( 19 580)	( 15 296 998)
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	<u>19 580</u>	<u>15 296 998</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

## 19. Resultados financieros

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	<b>Euros</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Resultados positivos:		
Ingresos de otros valores negociables	528 205	813 755
Otros intereses e ingresos asimilados:		
Otros intereses	74 436	81 372
Beneficios en inversiones financieras	108 395	11 265
	<u>711 036</u>	<u>906 392</u>
Menos resultados negativos:		
Gastos financieros y gastos asimilados:		
Por deudas con terceros y gastos asimilados	( 3 462 413)	( 3 558 202)
Pérdidas de inversiones financieras	( 218)	-
Diferencias negativas de cambio	( 937)	-
	<u>( 3 463 568)</u>	<u>( 3 558 202)</u>
Resultados financieros negativos netos	<u>( 2 752 532)</u>	<u>( 2 651 810)</u>

## 20. Resultados extraordinarios

Los resultados extraordinarios comprenden lo siguiente:

	<b>Euros</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Resultados positivos:		
Variación de las provisiones de inmovilizado y cartera de control	136 222	-
Beneficios en enajenación de inmovilizado material	577 967	5 827 867
Ingresos extraordinarios	905 156	63 642
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	272 553	779 945
	<u>1 891 898</u>	<u>6 671 454</u>
Menos resultados negativos:		
Variación de las provisiones de inmovilizado y cartera de control	-	( 196 982)
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	( 19 001)	( 79 827)
Gastos extraordinarios	( 95 766)	( 878)
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	( 249 556)	( 20 904)
	<u>( 364 323)</u>	<u>( 298 591)</u>
Resultados extraordinarios positivos netos	<u>1 527 575</u>	<u>6 372 863</u>

Los beneficios por enajenación de inmovilizado material corresponden a los obtenidos por los inmuebles vendidos en el ejercicio (ver nota 6).

Los ingresos extraordinarios recogen principalmente la resolución a favor de la sociedad de actas de Hacienda recurridas en ejercicios anteriores (817 miles de euros).

Los ingresos de ejercicios anteriores recogen principalmente la baja de la amortización acumulada de gastos de formalización de deudas (125 miles de euros) como consecuencia de la anulación de la liquidación complementaria a la que se hace referencia en la nota 16 de esta memoria.

Los gastos de ejercicios anteriores recogen principalmente (125 miles de euros) los incurridos con carácter extraordinario por trabajos de fin de obra de los inmuebles vendidos en el ejercicio anterior.

## 21. Otra información

### a) Número promedio de empleados por categoría

<b>Categoría</b>	<b>Número</b>
Directivos	2
Profesionales y técnicos	5
Administrativos	10
	<hr/>
	17

### b) Retribución de los Administradores

La retribución percibida por los miembros del Consejo de Administración por todos los conceptos ha sido de 1.445 miles de euros.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración, ni se les han concedido créditos a los mismos.

### c) Información adicional sobre Administradores

Participación y cargos de miembros del Consejo de Administración en sociedades de análogo o complementario género de actividad:

Inversiones Empresariales Tersina, S.L. no forma parte de ningún órgano de administración, ni tiene participación en el capital de sociedades con el mismo o análogo género de actividad. Su representante físico D. Luis Manuel Portillo Muñoz tiene las siguientes participaciones:

SOCIEDAD	%	FUNCIONES
INVERSIONES PORMU, S.A.	98,36 %	NINGUNA
DESARROLLOS TURÍSTICOS HOTELEROS SANCTI PETRI, S.L.	0,08 %	ADMINISTRADOR UNICO
LANDSHIP INVESTIMENT, S.L.	1,67%	ADMINISTRADOR ÚNICO
DEVELOPMENT RESOURCE, S.L.	0,34%	ADMINISTRADOR ÚNICO
ENTRENÚCLEOS DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A.	4,73%	RPTE. GRUPO PORTIVAL, S.L. / PTE. DEL CONSEJO
PAIZ Y DIAZ, S.L.	0,01%	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO

Asimismo es miembro del órgano de gobierno de las siguientes sociedades:

SOCIEDAD A TRAVÉS DE LA CUAL SE PRESTA LA ACTIVIDAD	CARGOS O FUNCIONES	RÉGIMEN PRESTACIÓN ACTIVIDAD
NAZARIA E.C., S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
EXPO-AN, S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
LAMESASH, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
PLAZA DE TOROS DE MARBELLA, S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
METROVACESA, S.A.	VOCAL	AJENA
GECINA	VOCAL	AJENA
DEHESA DE VALME, S.L.	RPTE. DEL PRESIDENTE GRUPO PORTIVAL, S.L.	AJENA
URBAPLAN 2001, S.A.	RPTE. DEL PRESIDENTE ABACO GFI, S.A.	AJENA
INVERSIONES VENDOME, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
INVERSIONES NOTENTH, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
LAS SALINAS DE ROQUETAS, S.L.	PTE Y CONSEJERO DELEGADO	AJENA
ABACO GRUPO FINANCIERO INMOBILIARIO, S.A.	PTE. Y CONSEJERO DELEGADO	AJENA
INRAMA GESTIONES, S.L.	CONSEJERO DELEGADO MANCOMUNADO	AJENA
INVERSIONES TRES CANTOS, S.A.	CONSEJERO DELEGADO SOLIDARIO	AJENA
INMÓPOLIS CALIDAD SEVILLA, S.A.	RPTE. DEL ADMINISTRADOR ÚNICO GRUPO PORTIVAL, S.L.	AJENA
VILLAS DE CONDEQUINTO, S.L.	RPTE. DEL ADMINISTRADOR SOLIDARIO EXPO-AN, S.A.	AJENA
INVERSIONES TURÍSTICAS HOTELERAS INMO, S.L.	RPTE. DEL CONSEJERO DELEGADO GRUPO PORTIVAL, S.L.	AJENA

Desarrollo Empresarial Quetro, S.L. no forma parte de ningún órgano de administración, ni tiene participación en el capital de sociedades con el mismo o análogo género de actividad. Su representante físico D. M<sup>a</sup> Jesús Valero Pérez tiene las siguientes participaciones:

<b>SOCIEDAD</b>	<b>%</b>	<b>FUNCIONES</b>
PAIZ Y DIAZ, S.L.	9,24 %	NINGUNA
INVERSIONES PORMU, S.A.	1,63%	ADMINISTRADOR ÚNICO

Asimismo es miembro del órgano de gobierno de las siguientes sociedades:

<b>SOCIEDADES A TRAVÉS DE LAS CUALES SE PRESTA LA ACTIVIDAD</b>	<b>CARGOS O FUNCIONES</b>	<b>RÉGIMEN PRESTACIÓN ACTIVIDAD</b>
GRUPO PORTIVAL, S.L./ INVERSIONES PORMU, S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA

D. Juan Ramírez Baltuille no tiene participación en el capital de sociedades con análogo género de actividad, siendo miembro de los órganos de gobierno de las siguientes sociedades:

<b>SOCIEDAD A TRAVÉS DE LA CUAL SE PRESTA LA ACTIVIDAD</b>	<b>CARGOS O FUNCIONES</b>	<b>RÉGIMEN PRESTACIÓN ACTIVIDAD</b>
LAS SALINAS DE ROQUETAS, S.L.	VOCAL	AJENA
ABACO GRUPO FINANCIERO INMOBILIARIO, S.A..	VOCAL	AJENA
INRAMA GESTIONES, S.L.	VOCAL	AJENA

D. Francisco José Molina Calle no tiene participación en el capital de sociedades con análogo género de actividad, siendo miembro de los órganos de gobierno de las siguientes sociedades:

<b>SOCIEDAD A TRAVÉS DE LA CUAL SE PRESTA LA ACTIVIDAD</b>	<b>CARGOS O FUNCIONES</b>	<b>RÉGIMEN PRESTACIÓN ACTIVIDAD</b>
ABACO GRUPO FINANCIERO INMOBILIARIO, S.A.	VOCAL	AJENA
LAS SALINAS DE ROQUETAS, S.L.	VOCAL	AJENA
INVERSIONES TRES CANTOS, S.A.	VOCAL	AJENA
INRAMA GESTIONES, S.L.	VOCAL	AJENA

El resto de los miembros del Consejo de Administración, esto es, D. Juan José Rosillo Colón de Carvajal, D. Enrique Montero Gómez, Polan, S.A., Feynman Capital, S.L., no participan en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad ni ostentan cargo alguno en las mismas. Igualmente no realizan actividad análoga por cuenta propia o ajena.

d) Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo o vinculadas

El importe de los honorarios de la firma de auditoría que audita Grupo Inmocaral, S.A. para el ejercicio 2005 asciende a 69 miles de euros.

e) Medioambiente

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2005 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2005, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

## **22. Acontecimientos posteriores**

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún acontecimiento que por su importancia debiera revelarse en esta memoria salvo lo indicado a continuación:

El representante de Inversiones Empresariales Tersina, S.L., D. Luis Manuel Portillo Muñoz ha cesado en enero de 2006 como consejero de las sociedades Metrovacesa, S.A. y Gecina.

## **23. Garantías y otras contingencias**

### Procedimientos

Industrias La Herminia, S.A., en ejercicio de una acción de nulidad de un contrato de condonación de deuda celebrado entre dicha sociedad y Grupo Inmocaral, S.A. presentó reclamación por el importe de la deuda entonces condonada por importe de 1.094 miles de euros.

Con fecha 21 de octubre de 2003 la Audiencia Provincial de Asturias emitió sentencia favorable para Grupo Inmocaral, S.A., la cual fue objeto de un recurso de casación presentado por la parte contraria, el cual se encuentra en trámite de admisión a la fecha.

Adicionalmente, se encuentra pendiente de juicio una reclamación presentada frente a Grupo Inmocaral, S.A., por importe de 798 miles de euros, en concepto de comisión de intermediación en la venta de las fincas pertenecientes al inmueble sito en la calle Lagasca, 56 y 64 propiedad de la sociedad, que fueron vendidas en el ejercicio 2003.



## 24. Cuadros de financiación

A continuación se recogen los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 2005 y 2004:

APLICACIONES DE FONDOS			ORÍGENES DE FONDOS	Euros	
	2005	2004		2005	2004
Recursos aplicados en las operaciones	-	1 554 182	Recursos procedentes de operaciones	1 443 805	-
			Reserva por cesión activos y pasivos	3 886	-
			Gastos de ampliación de capital	-	186 695
Gastos de formalización de deudas	160 949	420 454	Cancelación de gastos a distribuir	460 259	157 726
<b>Adquisiciones de inmovilizado:</b>	<u>1 599 583</u>	<u>20 652 362</u>	<b>Enajenación de inmovilizado:</b>	<u>1 345 238</u>	<u>37 948 710</u>
Inmovilizaciones inmateriales	-	2 733	Inmovilizaciones materiales	1 127 139	29 024 839
Inmovilizaciones materiales	1 055 411	10 692 348	Inmovilizaciones financieras	155 916	8 923 871
Inmovilizaciones financieras	199 515	9 957 281	Cesión Activos y Pasivos	62 183	-
Cesión Activos y Pasivos	344 657	-			
Dividendos	3 720 275	3 218 642	Traspaso a c/p de inmovilizado	-	16 343 715
Existencias incorporadas al inmovilizado	4 729 116	-			
Traspaso a l/p de deudas a c/p	-	61 582			
Provisiones para riesgos y gastos	12 597	12 598			
Otros deudores a l/p	-	239 716	Otros deudores a l/p	648 161	4 799 137
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	37 286 513	65 461 122	Deudas a largo plazo	14 800 662	44 344 800
			Deudas a l/p cesión activos y pasivos	193 638	-
			Otros acreedores a l/p	200 018	230 562
<b>Total aplicaciones de fondos</b>	<u>47 509 033</u>	<u>91 620 658</u>	<b>Total orígenes de fondos</b>	<u>19 095 667</u>	<u>104 011 345</u>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento de Capital Circulante)	-	12 390 687	Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del Capital Circulante)	28 413 366	-

### a) Variación del capital circulante

	2005		Euros	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	25 891 266	-	23 986 048	-
Deudores	-	861 098	-	1 215 767
Acreedores	-	33 024 224	-	4 378 826
Inversiones financieras temporales	-	45 812 897	-	7 756 579
Tesorería	25 118 094	-	1 023 174	-
Ajustes por periodificación	275 493	-	732 637	-
<b>Total</b>	<u>51 284 853</u>	<u>79 698 219</u>	<u>25 741 859</u>	<u>13 351 172</u>
<b>Variación del Capital Circulante</b>	<u>28 413 366</u>	<u>-</u>	<u>12 390 687</u>	<u>-</u>

b) Ajustes a realizar para llegar a los recursos procedentes/(aplicados) de operaciones

	<u>2005</u>	<u>Euros</u> <u>2004</u>
Resultado del ejercicio	419 795	3 812 632
Aumentos:		
- Dotaciones a la amortización	1 574 269	1 260 506
- Dotación a la provisión del inmovilizado financiero	-	196 982
- Pérdida procedente del inmovilizado	19 001	79 827
- Amortización de gastos a distribuir en varios ejercicios	144 929	192 282
<b>Total aumentos</b>	<u>1 738 199</u>	<u>1 729 597</u>
Disminuciones:		
- Beneficios en la enajenación de inmovilizado	( 577 967)	( 5 827 867)
- Exceso de provisión del inmovilizado financiero	( 136 222)	-
- Exceso de provisión para riesgos y gastos	-	( 1 268 544)
<b>Total disminuciones</b>	<u>( 714 189)</u>	<u>( 7 096 411)</u>
<b>Total recursos procedentes/(aplicados) en las operaciones</b>	<u>1 443 805</u>	<u>( 1 554 182)</u>

## GRUPO INMOCARAL, S.A.

### INFORME DE GESTION DE 2005

La Cifra de Negocios de la Sociedad recoge tanto los ingresos producidos en la actividad de "Explotación de patrimonio inmobiliario en renta" como los ingresos consecuencia de la "Venta de promociones".

La Sociedad ha mantenido durante el ejercicio 2 005 prácticamente sin cambios significativos su cartera de inmuebles en renta en comparación con el ejercicio anterior. La Cifra de Negocios de la Sociedad, que corresponde en su práctica totalidad a esta actividad, y que ha alcanzado un importe de 5.109 miles de euros, ha experimentado un incremento del 4,4% con respecto a la Cifra de Negocio obtenida en el ejercicio anterior.

La Sociedad, en la línea iniciada en el ejercicio 2 003 y 2004, ha potenciado su actividad de "Promoción Residencial" seleccionando de forma muy cuidada las ubicaciones de sus nuevas promociones y desarrollando las ya existentes. A estos efectos se ha continuado con las obras de rehabilitación de los edificios adquiridos a Iberdrola en el año 2 002, situados en la calle Claudio Coello 53 - 55 de Madrid, que comenzaron en el año 2 003 y cuya terminación se prevé dentro del primer semestre del próximo ejercicio 2 006. La totalidad de las viviendas correspondientes a esta promoción se encuentran vendidas.

Se ha continuado con el desarrollo inmobiliario del inmueble adquirido a Telefónica, situado en la calle Orense, 46-48 de Madrid, cuya terminación se prevé para finales del ejercicio 2006. Al cierre del ejercicio 2005 las ventas de las viviendas de esta promoción se situaban en el 57% del total de la promoción.

Se ha adquirido un nuevo inmueble situado en la Avenida de los Madroños 25 de Madrid (Parque del Conde de Orgaz) por importe de 19,5 millones de euros, que se destinará a su desarrollo como promoción residencial. Las obras de esta promoción darán comienzo en el ejercicio 2 007.

La inversión total realizada en el ejercicio 2 005 en estas promociones ha ascendido a 28.913 miles de euros.

Además de las dos actividades mencionadas, la estrategia de negocio de la Sociedad se centra en la rotación de su patrimonio inmobiliario, una vez optimizadas sus rentas de alquiler y realizadas, en su caso, las oportunas reformas arquitectónicas necesarias. Dentro de esta actividad Grupo Inmocaral, S.A. ha procedido a desinvertir durante el ejercicio 2 005 un total de 549 miles de euros (23.197 miles de euros en 2 004), con una plusvalía media del 49%. Las desinversiones llevadas a cabo en el ejercicio 2005 corresponden en su totalidad a pequeños locales comerciales situados en capitales de provincias (Alicante, Bilbao y Santander).

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés de los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la misma.

Las sociedades Inversiones Empresariales Tersina, S.L. y Desarrollo Empresarial Quetro, S.L., presentaron con fecha 25 de agosto de 2005 una Oferta Pública de Adquisición de acciones sobre el 100% del capital de Grupo Inmocaral, S.A. siendo el precio de la oferta 1,86 euros/acc.

Dicha Oferta Pública de Adquisición fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) con fecha 11 de octubre de 2005. Con fecha 16 de noviembre la C.N.M.V. comunicó el resultado final de la OPA que fue aceptada por un número de acciones que representan el 72,35% del capital social.

Como consecuencia del proceso de adquisición descrito los herederos del antiguo Presidente de la sociedad D. Francisco Carrasco Alba han dejado de tener presencia accionarial en Grupo Inmocaral, S.A.

En el folleto explicativo de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones se incluía el compromiso, por parte de los oferentes, de llevar a cabo una reorganización societaria consistente en la aportación a Grupo Inmocaral, S.A. de la totalidad o parte del patrimonio inmobiliario del Grupo Zent y, en su caso, de terceros inversores. El inicio del proceso de reorganización societaria tendrá lugar no más tarde del 30 de junio de 2006 y se prevé que las aportaciones citadas anteriormente se lleven a cabo mediante aumentos de capital con aportaciones no dinerarias.

No se incluye información sobre las políticas de personal y de impacto medioambiental por no ser relevantes.

Se hace constar que ni la sociedad matriz Grupo Inmocaral, S.A. ni ninguna de sus sociedades filiales poseen autocartera, ni han desarrollado actividades de investigación y desarrollo en el ejercicio.

Finalmente, destacar que el valor de cotización de la acción, durante todo el proceso de tramitación de la O.P.A. se mantuvo en valores superiores a los del precio ofertado (entre 2,00 y 2,50 euros/acc.) terminando el año 2005, una vez conocido el resultado final de aceptación de la O.P.A., en un cambio de 3,55 euros/acc.

**GRUPO INMOCARAL, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2005**

El consejo de administración de la sociedad Grupo Inmocaral, S.A. en fecha 13 de marzo de 2006, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedad Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**FIRMANTES**

**FIRMA**

Presidente:

D. Juan José Rosillo Colón de Carvajal

Consejero Delegado:

Inversiones Empresariales Tersina, S.L.  
Representante: D. Luis Manuel Portillo Muñoz

Desarrollo Empresarial Quetre, S.L.

Representante: D. María Jesús Valero Pérez

D. Francisco José Molina Calle

D. Enrique Montero Gómez

D. Juan Ramírez Baltuille

Polan, S.A.

Representante: D. Antonio Rojas Miranda

Feynmán Capital, S.L.

Representante: D. Diego Prado Pérez de Seoane

Secretario no consejero:

D. Javier Valdecantos Lora-Tamayo



**GRUPO INMOCARAL, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de auditoría,  
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2005  
e Informe de gestión consolidado del ejercicio 2005

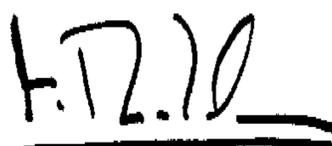
## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Grupo Inmocaral, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Inmocaral, S.A. (la sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 son las primeras que el Grupo prepara aplicando las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2004 que fueron formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, detallándose en la nota 5 de la memoria de cuentas anuales consolidada adjunta las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2004 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2004 del Grupo. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Con fecha 10 de marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

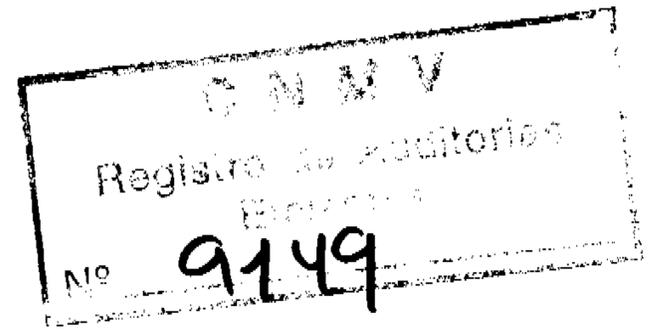
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Grupo Inmocaral, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que, guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos.
  
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Grupo Inmocaral, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Miguel Martín-Rabadán  
Socio – Auditor de Cuentas

20 de marzo de 2006



**GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2005

## Índice de las cuentas anuales consolidadas de Grupo Inmocaral, S.A. y sociedades dependientes

Nota	Pág.
Balance de situación consolidado	4
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	6
Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto	7
Estado consolidado de estado de flujos de efectivo	8
Notas a las cuentas anuales consolidadas	9
<b>1</b> Información general	9
<b>2</b> Resumen de las principales políticas contables	10
2.1. Bases de presentación	11
2.2. Principios de consolidación	11
2.3. Información financiera por segmentos	12
2.4. Transacciones en moneda extranjera	12
2.5. Inmovilizado material	12
2.6. Inmuebles de inversión	13
2.7. Activos intangibles	13
2.8. Costes por intereses	14
2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos	14
2.10. Inversiones financieras	14
2.11. Existencias	15
2.12. Cuentas comerciales a cobrar	16
2.13. Efectivo y equivalentes al efectivo	16
2.14. Capital social	16
2.15. Recursos ajenos	16
2.16. Impuestos diferidos	17
2.17. Deducciones por reinversión	17
2.18. Prestaciones a los empleados	17
2.19. Provisiones	18
2.20. Reconocimiento de ingresos	18
2.21. Arrendamientos	19
2.22. Distribución de dividendos	19
2.23. Nuevas normas e interpretaciones CINIIF	19
2.24. Flujos de efectivo de tesorería	20
<b>3</b> Gestión del riesgo financiero	20
3.1. Factores de riesgo financiero	20
3.2. Estimación del valor razonable	22
<b>4</b> Estimaciones y juicios contables	22
4.1. Estimaciones y juicios contables importantes	23
<b>5</b> Transición a las NIIF	24
5.1. Base de transición a las NIIF	24
5.1.1. Aplicación de la NIIF 1	24
5.1.2. Aplicación retroactiva de exenciones y excepciones	24
5.2. Transición a las normas internacionales de información financiera (NIIF)	25
5.2.1. Conciliación entre principios NIIF y principios contables locales (PCGA)	25
5.2.2. Conciliación del balance de situación consolidado al 1 de enero de 2004	26
5.2.3. Conciliación del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004	31
5.2.4. Conciliación de la cuenta de resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004	36
<b>6</b> Información financiera por segmentos	39
<b>7</b> Inmovilizado material	42
<b>8</b> Inmuebles de inversión	44
<b>9</b> Activos intangibles	48
<b>10</b> Otros activos no corrientes	48

11	Existencias	49
12	Clientes y cuentas a cobrar	51
13	Activos financieros disponibles para la venta	51
14	Efectivo y equivalentes al efectivo	52
15	Capital	52
16	Reserva por revalorización y otras reservas	53
17	Diferencia acumulada de conversión	53
18	Disponibilidad y restricciones sobre Reservas y Ganancias acumuladas	54
19	Proveedores y otras cuentas a pagar	55
20	Recursos ajenos	55
21	Impuestos diferidos	56
22	Otros pasivos corrientes/ no corrientes	59
23	Provisiones para otros pasivos y gastos	59
24	Ingresos ordinarios	60
25	Otros (gastos)/ ganancias netos	60
26	Gastos por prestaciones a los empleados	61
27	Arrendamiento operativo	61
28	Costes financieros netos	62
29	Impuesto sobre las ganancias	62
30	Ganancias por acción	64
31	Dividendos por acción	64
32	Contingencias	65
33	Compromisos	65
34	Transacciones con partes vinculadas	66
35	Hechos posteriores a la fecha de balance	66
36	Otra información	66
	Anexo I	70
	Informe de Gestión	71

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE GUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO**

(En Euros)

	Nota	A 31 de diciembre	
		2005	2004
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material	7	456.332	437.760
Inmuebles de inversión	8	93.214.173	89.334.764
Activos intangibles	9	11.977	16.731
Otros activos no corrientes	10	827.335	754.198
Activos por impuestos diferidos	21	11.755.843	12.426.899
		<b>106.265.660</b>	<b>102.970.352</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	11	118.472.744	92.581.478
Clientes y otras cuentas a cobrar	12	6.611.819	7.088.408
Activos financieros disponibles para la venta	13	-	30.241.677
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	40.826.602	31.180.317
		<b>165.911.165</b>	<b>161.091.880</b>
<b>Total activos</b>		<b>272.176.825</b>	<b>264.062.232</b>

Las notas 1 a 36 incluidas en la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE GUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO  
(En Euros)**

	Nota	A 31 de diciembre	
		2005	2004
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad</b>			
Capital social	15	16.233.923	16.233.923
Prima de emisión	15	60.433.734	60.433.734
Reserva por revalorización y otras reservas	16	-	405.911
Diferencia acumulada de conversión	17	-	(6.070)
Ganancias acumuladas	18	45.383.371	48.310.521
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>122.051.028</b>	<b>125.378.019</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Recursos ajenos	20	46.509.032	44.972.491
Pasivos por impuestos diferidos	21	18.542.106	19.120.950
Otros pasivos no corrientes	22	842.938	876.958
Provisiones para otros pasivos y gastos	23	70.285	80.079
		<b>65.964.361</b>	<b>65.050.478</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas a pagar	19	3.953.196	5.806.047
Recursos ajenos	20	68.092.297	57.789.678
Otros pasivos corrientes	22	12.115.943	10.038.010
		<b>84.161.436</b>	<b>73.633.735</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>150.125.797</b>	<b>138.684.213</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>272.176.825</b>	<b>264.062.232</b>

Las notas 1 a 36 incluidas en la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE GUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA  
(En Euros)**

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2005	2004
Ingresos ordinarios	24	6.058.074	10.953.422
Ganancias por enajenación de inmovilizado material	7	83.834	89.938
Aprovisionamientos	11	(29.119.095)	(3.944.561)
Transferencia de inmuebles de inversión a existencias	8,11	-	(16.343.715)
Aumento de existencias de promociones en curso	11	26.132.918	22.111.259
Exist. de promoc. en curso incorporadas a inmuebles de inversión	8,11	4.729.116	-
Reducción de existencias de edificios construidos	11	(37.375)	(74.431)
Gasto por prestaciones a los empleados	26	(952.204)	(953.433)
Amortización y cargos por pérdidas por deterioro del valor	7,8,9	(1.317.618)	(1.004.716)
Costes de publicidad		(63.023)	(15.206)
Costes de ocupación de locales	27	(310.122)	(310.122)
Otros (gastos)/ganancias netos	25	(2.085.520)	(1.707.745)
<b>Beneficio de explotación</b>		3.118.985	8.800.690
Costes financieros netos	28	(2.105.308)	(3.640.087)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>		1.013.677	5.160.603
Impuesto sobre las ganancias	29	(214.483)	(1.798.682)
<b>Beneficio del ejercicio</b>		799.194	3.361.921
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la Sociedad		799.194	3.361.921
<b>Ganancias por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio (expresado en Euros por acción)</b>			
- Básicas y Diluidas	30	0,006	0,025

Las notas 1 a 36 incluidas en la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(En Euros)

	Notas	Atribuible a los accionistas de la Sociedad					Total Patrimonio neto
		Capital social (Nota 15)	Prima de emisión (Nota 15)	Reserva por revalor. y otras reservas (Nota 16)	Diferencia acumulada de conversión (Nota 17)	Ganancias acumuladas (Nota 18)	
<b>Saldo a 1 de enero de 2004</b>		16.233.923	60.433.734	9.666	(3.930)	48.167.242	124.840.635
Ganancias brutas en el valor razonable:							
- Activos financieros disponibles para la venta	13			609.607			609.607
Diferencias conversión moneda extranjera	17				(2.140)		(2.140)
Ingreso bruto reconocido en patrimonio neto				609.607	(2.140)		607.467
Efecto impositivo				(213.362)			(213.362)
Ingreso neto reconocido en patrimonio neto				396.245	(2.140)		394.105
Beneficio del ejercicio				396.245	(2.140)		3.361.921
Total ingreso reconocido para 2004							3.756.026
Dividendo correspondiente a 2003	31					(3.218.642)	(3.218.642)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>		16.233.923	60.433.734	405.911	(6.070)	48.310.521	125.378.019
Ganancias brutas en el valor razonable:							
- Activos financieros disponibles para la venta	13			(624.478)			(624.478)
Diferencias conversión moneda extranjera	17				6.070		-
Ingreso bruto reconocido en patrimonio neto				(624.478)	6.070		(624.478)
Efecto impositivo				218.567			218.567
Ingreso neto reconocido en patrimonio neto				(405.911)	6.070		(405.911)
Beneficio del ejercicio				(405.911)		799.194	799.194
Total ingreso reconocido para 2005							393.283
Dividendo correspondiente a 2004	31					(3.720.274)	(3.720.274)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2005</b>		16.233.923	60.433.734	-	-	45.383.371	122.051.028

Las notas 1 a 36 incluidas en la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE GUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(En Euros )

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2005	2004
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
<b>Actividad Patrimonio en Renta y Promoción</b>			
Cobros en efectivo a clientes		10.285.698	8.222.151
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(32.696.028)	(15.540.650)
Efectivo generado por las operaciones		(22.410.330)	(7.318.499)
Intereses pagados		(3.671.082)	(3.885.253)
I.V.A. a compensar		(2.758.620)	3.095.492
Flujos de efectivo de actividades de explotación		(28.840.032)	(8.108.260)
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Adquisición de inmovilizado material	7	(42.421)	(4.251)
Adquisición de inmuebles de inversión	8	(1.015.734)	(10.688.098)
Adquisición de activos intangibles	9	-	(2.733)
Cobros por venta de inmovilizado e inmuebles de inversión	8,9	1.127.142	29.024.839
Venta de activos financieros disponibles para la venta		30.518.588	6.773.541
Intereses recibidos	28	545.840	314.320
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		31.133.415	25.417.618
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>			
- Ingresos por recursos ajenos:			
Entidades financieras		14.800.663	11.989.330
Devolución actas Hacienda	25	816.744	-
Otros		1.000.000	2.444.167
- Recembolsos de recursos ajenos:			
Entidades financieras		(3.424.074)	(19.637.677)
Devolución fianzas inquilinos		(107.157)	(706.896)
Otros		(2.013.000)	-
Dividendos pagados	31	(3.720.274)	(3.218.642)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación		7.352.902	(9.129.718)
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		9.646.285	8.179.640
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio		31.180.317	23.000.677
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del ejercicio</b>	14	<b>40.826.602</b>	<b>31.180.317</b>

Las notas 1 a 36 incluidas en la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

# GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

### 1. Información general

Grupo Inmocaral, S.A., sociedad dominante del Grupo (anteriormente denominada Grupo Fosforera, S.A.) se constituyó como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido, el 8 de noviembre de 1956. Su denominación actual fue adoptada mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2001.

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja 3.853, folio 154 del tomo 1.147 de Sociedades. El domicilio social de Grupo Inmocaral, S.A. así como el de sus oficinas principales se encuentra en Madrid en la calle Pedro de Valdivia, 16.

El objeto social de la Sociedad está descrito en el artículo 3 de sus estatutos sociales, y consiste, entre otros, en el alquiler, arrendamiento y enajenación de bienes muebles e inmuebles y valores mobiliarios, así como la promoción y construcción de edificios de toda naturaleza; la urbanización y parcelación de terrenos para su posterior explotación y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos.

Principales líneas de negocio del Grupo:

- Actividad inmobiliaria:

Administración de su cartera inmobiliaria en rentabilidad formada por complejos empresariales, edificios de oficinas y locales comerciales, situados principalmente en las ciudades de Madrid y Barcelona así como obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario una vez optimizadas las rentas de alquiler sin reformas.

- Promoción inmobiliaria:

Ejecución de proyectos de promociones inmobiliarias en el sector terciario y residencial así como venta de patrimonio inmobiliario con reformas.

Con fecha 16 de junio de 2002, se llevó a cabo una ampliación de capital, suscrita por La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y Parkfield Trading Ltd, mediante aportaciones no dinerarias, así como por otros accionistas minoritarios mediante aportaciones dinerarias. Las aportaciones no dinerarias corresponden a la aportación de la rama de actividad inmobiliaria de La Constructora Moderna Barcelonesa, S.A. y en la aportación de un terreno propiedad de Parkfield Trading Ltd.

La aportación no dineraria recogía los siguientes elementos:

<b>Activo</b>	<b>Euros</b>
Inmovilizado material	117 117 811
Inmovilizado financiero	408 764
Existencias	3 320 981
Cuentas a cobrar	557 063
<b>Pasivo</b>	
Deudas a largo plazo	58 064 460
Deudas a corto plazo	16 668 647

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

Grupo Inmocaral, S.A. acordó en su día acoger estas aportaciones al Régimen Fiscal especial de neutralidad y diferimiento que establece la Ley 43/1995, de 27 de diciembre del impuesto sobre sociedades en el Capítulo VIII del Título VIII.

El control del grupo corresponde a D. Luis Manuel Portillo Muñoz, que controla el 72,089% de las acciones de la Sociedad. Dicha participación la ostenta de manera indirecta, de un lado a través de su participación del 100% en la sociedad Inversiones Empresariales Tersina, S.L. (titular directa del 47,089% del capital social de la Sociedad) y, el otro, a través de su actuación concertada con la socia única de Desarrollo Empresarial Quetro, S.L. (sociedad titular directa del 25% del capital social de la Sociedad).

La totalidad del capital social de la Sociedad cotiza en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo se detallan en la Nota 2.2.

Información sobre la variación del perímetro de consolidación:

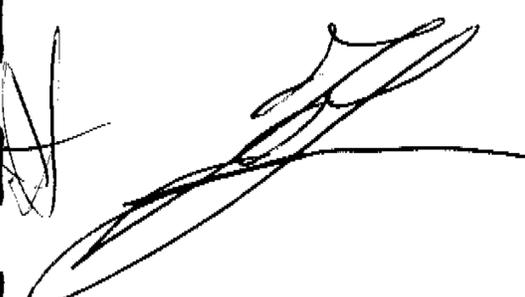
- La sociedad dependiente Inmocaral UK Limited, incluida en el perímetro de consolidación en el ejercicio anterior ha sido liquidada en el presente ejercicio. Esta sociedad no tenía actividad y la cifra de activos que aportó a las cuentas consolidadas del ejercicio anterior ascendió a € 15.936.
- La sociedad dependiente Inmocaral America Inc. (sociedad sin actividad) no incluida en el perímetro de consolidación ha sido asimismo liquidada en el presente ejercicio.
- Con fecha 5 de enero de 2005, la Sociedad dominante, como socio único de Herlogam, S.L., sociedad que fue incorporada al perímetro de consolidación en el ejercicio anterior, acuerda la disolución sin liquidación de la misma, mediante la cesión global de la totalidad de sus activos y pasivos a favor de su socio único, adquiriendo éste la totalidad de los bienes y derechos y subrogándose en todas las obligaciones que correspondan a la sociedad cedente de acuerdo con lo previsto en el artículo 117 de la I.SRL.

Grupo Inmocaral, S.A. ha acordado acoger esta operación al Régimen Fiscal especial de neutralidad y diferimiento que establece el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004.

Estas cuentas anuales consolidadas que han sido formuladas por el Consejo de Administración el 13 de marzo de 2006 se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas y no se prevé que se incluyan modificaciones a las mismas.

## 2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado consistentemente para todos los años presentados, salvo que se indique otra cosa.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### 2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2005 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2005, siendo estas las primeras cuentas anuales consolidadas que se presentan conforme a dichas normas (ver Nota 5).

Las políticas que se indican a continuación se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas.

Hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, inclusive, la cuentas anuales consolidadas del Grupo se han venido preparando de acuerdo con lo establecido en la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y en el Real Decreto 1815/1991 por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas (principios contables generalmente aceptados (PCGA)). Dado que estas normas difieren en algunas áreas de los criterios establecidos en las NIIF, la dirección del Grupo ha procedido a reexpresar las cifras correspondientes al ejercicio 2004 a efectos de presentar información comparativa con arreglo a las NIIF, excepto en los casos mencionados expresamente en las principales políticas contables.

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado bajo el enfoque del coste histórico.

La preparación de cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

#### 2.2. Principios de consolidación

##### *Dependientes*

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes por el Grupo se utiliza el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados.

Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las dependientes.

Al cierre del 2005 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por dos sociedades: Grupo Inmocaral, S.A., sociedad dominante e Inmocaral Servicios, S.A. (anteriormente denominada G.F. Sector Alimentación, S.A.), sociedad dependiente (ver información adicional en Anexo I).

Las empresas del grupo poseen participaciones inferiores al 20% del capital en otras entidades sobre las que no tienen influencia significativa.

El grupo no tiene participaciones en entidades asociadas, negocios conjuntos ni uniones temporales de empresas.

#### 2.3. Información financiera por segmentos

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos del negocio.

El segmento primario del Grupo es el de negocio y el secundario el geográfico.

#### 2.4. Transacciones en moneda extranjera

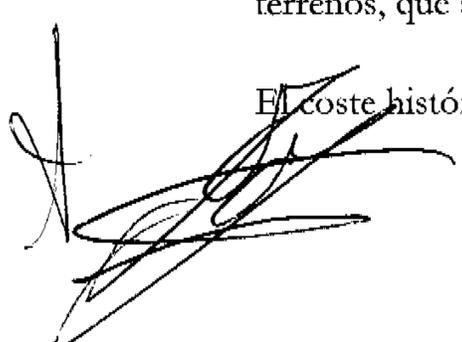
Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera («moneda funcional»).

La única sociedad del grupo con una moneda funcional distinta al euro es Inmocaral UK Limited (liquidada en el ejercicio). Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

#### 2.5. Inmovilizado material

Este epígrafe recoge principalmente el valor de los inmuebles para uso propio así como el mobiliario y equipos de oficina. Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, excepto en el caso de los terrenos, que se presentan netos de las pérdidas por deterioro.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Los terrenos no se amortizan. La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costes o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas:

Construcciones –	50 años
Instalaciones y mobiliario –	10-15 años
Equipos proceso de información –	4 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.9).

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de resultados.

#### **2.6. Inmuebles de inversión**

Los inmuebles de inversión, que principalmente comprenden complejos empresariales, edificios de oficinas y locales comerciales en propiedad, se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de arrendamientos operativos y no están ocupados por el Grupo. Los inmuebles de inversión se contabilizan según el modelo del coste, registrándose a valor de coste menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Se revisa el valor razonable de los inmuebles de inversión al 31 de diciembre de cada ejercicio. Este comprende el valor en un mercado abierto determinado por un tasador independiente y profesionalmente cualificado.

#### **2.7. Activos intangibles**

##### ***Programas informáticos***

Las licencias para programas informáticos adquiridas se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas a 5 años.

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### 2.8. Costes por intereses

Los costes por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo cualificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costes por intereses se llevan a gastos.

#### 2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos

Los activos sujetos a amortización se revisan para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por la diferencia entre el importe en libros del activo y su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

#### 2.10. Inversiones financieras

El Grupo clasifica sus inversiones en préstamos y cuentas a cobrar y en activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron las inversiones. La dirección determina la clasificación de sus inversiones en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada fecha de presentación de información financiera.

##### *(a) Préstamos y cuentas a cobrar*

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en clientes y otras cuentas a cobrar en el balance (Nota 2.12).

##### *(b) Activos financieros disponibles para la venta*

Los activos financieros disponibles para la venta son no-derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Las inversiones se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable. Los préstamos y cuentas a cobrar y las inversiones que se tiene la intención de mantener hasta su vencimiento se contabilizan por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de títulos no monetarios clasificados como disponibles para la venta se reconocen en el patrimonio neto. Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor no reversible, los ajustes acumulados en el valor razonable se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias de los títulos.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales, el análisis de flujos de efectivo descontados, y modelos de fijación de precios de opciones mejorados para reflejar las circunstancias concretas del emisor.

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. En el caso de títulos de capital clasificados como disponibles para la venta, para determinar si los títulos han sufrido pérdidas por deterioro se considerará si ha tenido lugar un descenso significativo o prolongado en el valor razonable de los títulos por debajo de su coste. Si existe cualquier evidencia de este tipo para los activos financieros disponibles para venta, la pérdida acumulada determinada como la diferencia entre el coste de adquisición y el valor razonable corriente, menos cualquier pérdida por deterioro del valor en ese activo financiero previamente reconocido en las pérdidas o ganancias se elimina del patrimonio neto y se reconoce en la cuenta de resultados.

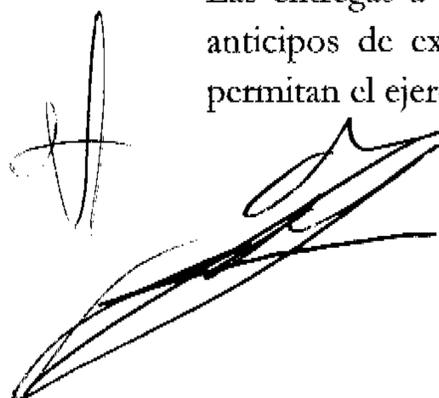
#### 2.11. Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos.

El coste se determina por el coste de adquisición el cual comprende el precio de compra más aquellos impuestos no recuperables, así como cualquier otro coste directamente atribuible a la adquisición de materiales, obras y servicios y cualquier otro en que se incurra para disponer de las existencias en su condición y ubicación actuales. El coste de adquisición incluye adicionalmente y de acuerdo con el tratamiento alternativo contemplado por la NIC 23 la capitalización de los costes por intereses de préstamos solicitados para la adquisición o construcción de las existencias cualificadas.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables.

Las entregas a cuenta fruto de la suscripción de contratos de opción de compra se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.



## **GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)**

#### **2.12. Clientes y otras cuentas a cobrar**

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El importe de la provisión se reconoce en la cuenta de resultados.

#### **2.13. Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos. En el balance de situación, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

#### **2.14. Capital social**

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones, o para la adquisición de un negocio, se incluyen en el coste de adquisición como parte de la contraprestación de la adquisición.

#### **2.15. Recursos ajenos**

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### 2.16. Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporales.

#### 2.17. Deducciones por reinversión

La legislación fiscal vigente, prevé a la hora de determinar el Impuesto de sociedades, el reconocimiento de ciertas deducciones correspondientes a rebajar el tipo impositivo general aplicado a aquella parte de los beneficios extraordinarios obtenidos como consecuencia de la venta de inmuebles de inversión.

Dichas deducciones están condicionadas a que se produzca una reinversión, en un plazo de doce meses, del producto obtenido en la venta de inmuebles, que generaron el beneficio extraordinario. Las reinversiones deben materializarse en activos del mismo tipo debiendo ser mantenidas por un periodo suficiente de tiempo.

Dado que una de las actividades principales de la sociedad es el mantenimiento de un patrimonio inmobiliario para su explotación mediante alquileres sin perjuicio de que dichos inmuebles puedan ponerse a la venta, la sociedad procura en todo caso adecuar sus planes de inversión y desinversión de forma que se puedan aprovechar al máximo las deducciones por reinversión establecidas en la legislación fiscal.

#### 2.18. Prestaciones a los empleados

##### *Indemnizaciones por cese*

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### *Renta vitalicia*

La Sociedad dominante tiene un compromiso con un empleado consistente en el pago de una renta vitalicia, constante y reversible parcialmente al cónyuge. La provisión contable se ha calculado teniendo en cuenta la esperanza de vida según la experiencia de la tabla de mortalidad PERMF 2000 (ver nota 23).

#### **2.19. Provisiones**

Las provisiones para restauración medioambiental, reestructuración y litigios se reconocen cuando:

- (i) El Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- (ii) Hay más probabilidades de que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación que de lo contrario; y
- (iii) El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para la liquidación se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo. Se reconoce una provisión incluso si la probabilidad de un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones puede ser pequeña.

#### **2.20. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable para la venta de bienes y servicios, neto del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro del Grupo. Los ingresos ordinarios se reconocen como sigue:

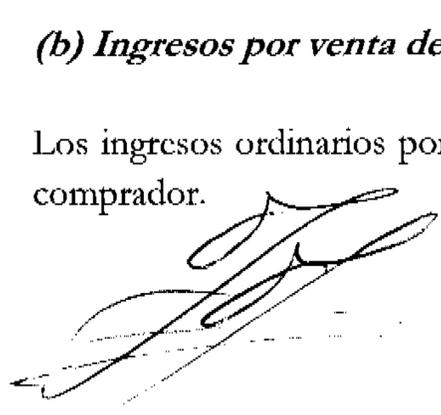
##### *(a) Ingresos por alquileres (arrendamiento operativo)*

Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, salvo que otra base sistemática de reparto fuese más representativa. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la amortización del activo, se reconocen como un gasto.

Por otro lado, los costes directos iniciales en que incurra el arrendador en la negociación del arrendamiento operativo se incluyen en otras cuentas a cobrar y se reconocen como gasto durante el plazo de arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento.

##### *(b) Ingresos por venta de bienes inmuebles*

Los ingresos ordinarios por venta de inmuebles se reconocen cuando se traspa la titularidad legal al comprador.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

Las comisiones satisfechas por la venta de inmuebles se reconocen como gasto en el momento que tiene lugar el reconocimiento de los ingresos ordinarios derivados de dichas ventas, es decir, cuando se traspaasa la titularidad del bien.

#### *(c) Ingresos por dividendos*

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

#### **2.21. Arrendamientos**

##### *(a) Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario*

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

##### *(b) Cuando una entidad del Grupo es el arrendador*

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro del epígrafe de inmuebles de inversión en el balance. Estos activos se amortizan durante su vida útil esperada en base a criterios coherentes con los aplicados a elementos similares propiedad del Grupo. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

#### **2.22. Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en el caso de que el Consejo de Administración apruebe el pago de un dividendo a cuenta.

#### **2.23. Nuevas normas e interpretaciones CINIIF**

El IASB ha aprobado y publicado recientemente determinadas normas contables, mejoras a las normas que ya están vigentes así como interpretaciones CINIIF cuya fecha de entrada en vigor es posterior al 31 de diciembre de 2005, y que no han sido aún adoptadas por la Unión Europea. La dirección del Grupo estima que el impacto que estas nuevas normas tendrá en un futuro no será significativo.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### 2.24. Flujos de efectivo de tesorería

En los estados de flujos de tesorería correspondientes a los ejercicios 2.005 y 2.004, se utilizan los siguientes conceptos:

- Variación neta de efectivo y equivalentes al efectivo: diferencia entre los saldos de efectivo disponibles al inicio y final de cada periodo junto con la variación de la inversión en activos clasificados como equivalentes al efectivo entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimiento de tres meses o menos.
- Actividades de explotación: las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la sociedad a través de sus principales segmentos de negocio que son la actividad de alquiler de inmuebles de inversión y la actividad de promoción inmobiliaria.
- Actividades de inversión: las actividades de adquisición, enajenación de inmovilizado material e inmaterial, otros activos financieros disponibles para la venta junto con sus rendimientos y eventualmente activos que forman parte de los inmuebles de inversión.
- Actividades de financiación: las actividades que son consecuencia de la variación en los recursos ajenos con origen en entidades financieras o en otros, junto con los dividendos pagados a los socios.

#### 3. Gestión del riesgo financiero

##### 3.1. Factores de riesgo financiero

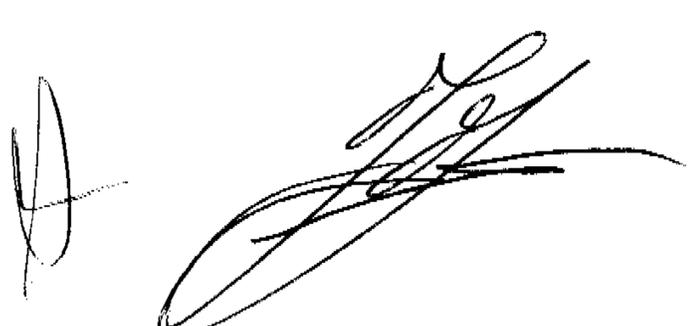
Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés de los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Central de Tesorería del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este Departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo.

##### *(a) Riesgo de mercado*

La actividad inmobiliaria es, per se, una actividad sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Ese carácter cíclico es, pues, uno de los principales riesgos que afectan a la actividad de la sociedad. Para evitar en la medida de lo posible el impacto de los ciclos, diversifica su inversión manteniendo posiciones en los sectores terciario y residencial.

Dentro del sector terciario, la sociedad se posiciona fundamentalmente en el mercado de oficinas, tratando de localizarse en zonas "prime" de Madrid y Barcelona que, en la actualidad, son las únicas en España capaces de absorber cuotas importantes de este tipo de uso. Estas zonas tienen menor exposición a las variaciones cíclicas del sector.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

Además, conjuntamente con el factor de la localización, la sociedad trata de mitigar la exposición al riesgo del ciclo económico mediante la ocupación de sus edificios con clientes que entrañen el mínimo riesgo posible y adecuando los contratos de arrendamiento, en cuanto a su duración, superficies, etc., a las circunstancias de la coyuntura económica.

Por lo que se refiere a la actividad de promoción residencial, el impacto cíclico se mitiga por la sociedad acudiendo sólo a promociones situadas en zonas estratégicas de las grandes ciudades españolas y, al mismo tiempo, diversificadas en cuanto a volúmenes y plazos de ejecución.

Común a la doble vertiente que afecta a la actividad inmobiliaria, inversiones en los sectores terciario y residencial, es la búsqueda de productos que aseguren su evolución futura limitando el riesgo del carácter cíclico de la actividad, tratando de evitar demoras en la obtención de licencias de obra, instalaciones, etc., al tiempo que el tipo de inversión localizada le permite una alta rotación de los inmuebles que constituyen proyectos maduros.

#### *(b) Riesgo de crédito*

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

En la eventualidad de que se acometieran inversiones que por su cuantía no pudieran abordarse con los recursos propios disponibles actualmente y con los generados por las actividades habituales, se procederá a recabar aportación de recursos ajenos de entidades financieras en los porcentajes habituales en el mercado.

El Grupo dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

#### *(c) Riesgo de liquidez*

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Para disminuir este riesgo, la sociedad tiene establecida una estructura financiera acorde con su plan de negocios evitando la exposición a inversiones prolongadas que puedan verse afectadas por cambios de ciclo y manteniendo un grado de endeudamiento limitado en las operaciones que se realizan.

#### *(d) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable*

Como el Grupo no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación del Grupo son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

La financiación de los diferentes proyectos emprendidos por el grupo y la solidez de ésta para mantenerlos en períodos de ciclo inmobiliario bajista, suponen el mayor riesgo que afecta a la actividad de Grupo Inmocaral que, como toda empresa inmobiliaria, queda expuesta a la evolución de los tipos de interés. Un incremento en los tipos de interés aumentaría los costes de financiación para la adquisición de suelo y patrimonios inmobiliarios que realiza Grupo Inmocaral y, por tanto, podría producirse un impacto negativo en sus resultados y situación financiera.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

Para disminuir este riesgo, Grupo Inmocaral, a través de su Dirección Financiera y su control interno, tiene establecida una estructura financiera acorde con su plan de negocios. Como política general, Grupo Inmocaral, S.A. disminuye el riesgo evitando la exposición a inversiones prolongadas que puedan verse afectadas por cambios de ciclo y manteniendo un grado de endeudamiento limitado en las operaciones que se realizan.

La totalidad de los contratos de préstamos que la sociedad tiene suscrito con entidades de financieras tienen pactados tipos de interés variables referenciados a euribor. Cualquier variación al alza en el futuro de este tipo de referencia tendría un impacto inmediato en la cuenta de resultados de la sociedad.

El volumen total de recursos ajenos asociado a inmuebles de inversión asciende, al cierre del ejercicio 2.005 a 50.905 miles de euros por lo que una subida media de los tipos de interés de 0,25% supondría un incremento en los gastos financieros y una consiguiente reducción en los resultados antes de impuestos de las actividades de "Alquiler de Inmuebles" de 127 miles de euros.

El volumen total de recursos ajenos asociados a promociones en curso asciende al cierre del ejercicio 2.005 a 64.367 miles de euros por lo que, teniendo en cuenta que, el periodo medio hasta la venta de estas promociones no supera los 18 meses, una subida media de los tipos de interés en el mercado de 0,25% supondría un incremento en los costes de las promociones no significativo – menor de un 0,2% sobre el total de costes previstos para las promociones - por lo que no es de esperar un impacto negativo en esta actividad como consecuencia de variaciones en los tipos de interés.

#### 3.2. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos se basa en los precios de mercado al cierre del ejercicio. El precio de mercado usado por el Grupo para los activos financieros es el precio corriente comprador; el precio de mercado apropiado para los pasivos financieros es el precio corriente vendedor.

El valor nominal menos los ajustes de crédito estimados de las cuentas a cobrar y a pagar se asume que se aproximan a sus valores razonables. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado que está disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares.

#### 4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### 4.1. Estimaciones y juicios contables importantes

En el ejercicio 2.002, la sociedad reconoció como activo no corriente un crédito fiscal correspondiente a las pérdidas que la sociedad había acumulado en los ejercicios comprendidos entre 1.994 y 2.001. La contabilización de dicho crédito fiscal estaba sustentada por las previsiones de beneficios que la sociedad estimaba para los siguientes ejercicios y por el registro en el pasivo no corriente de impuestos diferidos por importes similares.

Estos impuestos diferidos eran consecuencia de la aportación de la rama de actividad inmobiliaria y terrenos recibidos en la ampliación de capital que se llevo a cabo con fecha 16 de junio de 2.002 (ver nota 1) y que Grupo Inmocaral, S.A. acordó en su día acoger al Régimen Fiscal especial de neutralidad y diferimiento que establece la Ley 43/1995, de 27 de diciembre del impuesto sobre sociedades en el Capítulo VIII del Título VIII.

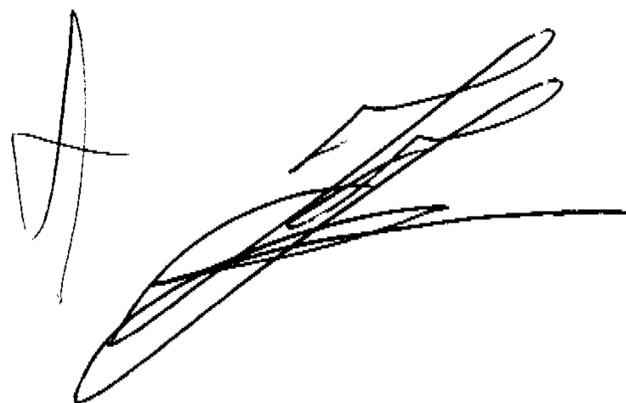
Para la estimación de los importes registrados como crédito fiscal - 32.465 miles de euros iniciales - y los importes reconocidos como impuestos diferidos - 31.866 miles de euros iniciales - se tuvo en cuenta un tipo impositivo del 35% .

La evolución del crédito fiscal registrado inicialmente en 2.002 ha sido como sigue:

- 7.682 miles de euros aplicado al gasto por impuesto de sociedades correspondiente al beneficio obtenido en el periodo 2.003 - 2.004.
- 13.332 miles de euros aplicado a integrar en la base imponible de la sociedad las plusvalías fiscales - aplazadas en su día - correspondientes a aquellos inmuebles que han sido vendidos en el periodo 2.002 - 2.005 y que fueron aportados en la ampliación de capital de junio de 2.002..
- 42 miles de euros otros ajustes fiscales.

La sociedad estima que el saldo actual del crédito fiscal - 11.409 miles de euros - se compensará con los beneficios esperados para los próximos ejercicios 2.006 y 2.007 previstos en las actuales promociones en curso.

Las estimaciones realizadas por la sociedad, derivadas de la aplicación de determinadas políticas o juicios contables, contenidas en el resto de partidas que componen las cuentas anuales no son de importe significativo, por lo que no existe riesgo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.



## **GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)**

#### **5. Transición a las NIIF**

##### **5.1. Base de transición a las NIIF**

###### **5.1.1. Aplicación de la NIIF 1**

Las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2005 son las primeras cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF, por lo que el Grupo ha aplicado la NIIF 1 en la preparación de las mismas.

La fecha de transición a las NIIF de Grupo Inmocaral, S.A. es 1 de enero de 2004. El Grupo preparó su balance de apertura con arreglo a las NIIF a dicha fecha.

En la preparación de estas primeras cuentas anuales consolidadas con arreglo a la NIIF 1, el Grupo ha aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

###### **5.1.2. Aplicación retroactiva de exenciones y excepciones**

El Grupo ha optado por acogerse a todas las exenciones voluntarias que le son de aplicación excepto por los ajustes relativos a las NIC 32 y 39 que se han incluido en el balance de apertura al 1 de enero de 2004, fecha de transición a dichas normas (ver nota 5.2.2. letra f).

Adicionalmente, se ha acogido a todas las excepciones obligatorias que le son de aplicación.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

### 5.2. Transición a las normas internacionales de información financiera (NIIF)

#### 5.2.1 Conciliación entre principios NIIF y principios contables locales (PCGA)

Las siguientes conciliaciones ofrecen la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La primera conciliación proporciona una visión global del impacto de la transición sobre el patrimonio neto al 1 de enero de 2004 y 31 de diciembre de 2004. Las siguientes tres conciliaciones incluyen detalles del efecto de la transición respecto de:

- El balance de situación consolidado al 1 de enero de 2004 (Nota 5.2.2.)
- El balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004 (Nota 5.2.3.)
- Los resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 (Nota 5.2.4.)

		1 enero 2004	31 diciembre 2004
<b>Patrimonio neto total según PCGA</b>	<b>Nota</b>	<b>125.409.769</b>	<b>126.029.257</b>
Eliminación de gastos diferidos que no cumplen con la definición de activo intangible según NIIF	5.2.2 (a)	(1.300.386)	(960.150)
Impuesto diferido	5.2.2 (c)	455.135	336.052
Eliminación de provisiones para otros pasivos y gastos que no cumplen los criterios de reconocimiento según la NIC 37	5.2.2 (l)	174.575	-
Impuesto diferido	5.2.2 (j)	(61.101)	-
Reconocimiento a valor descontado de los anticipos de clientes a largo plazo según la NIC 39	5.2.2 (k)	222.279	-
Impuesto diferido	5.2.2 (j)	(77.798)	-
Reconocimiento a valor descontado de las provisiones para otros pasivos a largo plazo según la NIC 39	5.2.2 (l)	15.256	12.122
Impuesto diferido	5.2.2 (j)	(5.339)	(4.243)
Reconocimiento a valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	5.2.2 (h)	14.871	41.446
Impuesto diferido	5.2.2 (j)	(5.205)	(14.506)
Diferencias por reconocimiento a coste amortizado de los gastos de formalización de deudas, cuyo reconocimiento es lineal bajo PCGA.	5.2.3 (d)	-	(93.371)
Impuesto diferido	5.2.3 (c)	-	32.680
Efecto acumulado de otras partidas no materiales		(2.186)	(1.951)
Impuesto diferido	5.2.2 (c)	765	683

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

### 5.2.2. Conciliación del balance de situación consolidado al 1 de enero de 2004:

	Nota 5.2.2	PCGA	Efecto de la transición a las NIIF	NIIF
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos no corrientes</b>				
Gastos de establecimiento	a	1.300.386	(1.300.386)	-
Inmovilizado material	b	119.346.950	(119.193.538)	153.412
Inmuebles de inversión	b	-	119.193.538	119.193.538
Activos intangibles		20.870	(2.186)	18.684
Inversiones en asociadas		75.648	-	75.648
Inversiones en dependientes no consolidadas		1.555	-	1.555
Inversiones financieras		361.338	-	361.338
Activos por impuestos diferidos	c	16.616.905	455.900	17.072.805
Gastos a distribuir en varios ejercicios	d	1.552.303	(1.552.303)	-
		<u>139.275.955</u>	<u>(2.398.975)</u>	<u>136.876.980</u>
<b>Activos corrientes</b>				
Existencias		68.595.430	-	68.595.430
Clientes y cuentas a cobrar	e	7.221.348	(449.143)	6.772.205
Inversiones financieras a corto plazo	f/g	53.569.476	(53.569.476)	-
Activos financieros disponibles para la venta	f	-	36.394.346	36.394.346
Efectivo y equivalentes al efectivo	g	5.810.677	17.190.000	23.000.677
		<u>135.196.931</u>	<u>(434.273)</u>	<u>134.762.658</u>
<b>Activos totales</b>		<b><u>274.472.886</u></b>	<b><u>(2.833.248)</u></b>	<b><u>271.639.638</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>				
<b>Capital y reservas atribuibles a los acc.</b>				
Capital social		16.233.923	-	16.233.923
Prima de emisión	ñ	61.278.985	(845.251)	60.433.734
Reservas por revalorización y otras reservas	h	-	9.666	9.666
Ajuste de conversión acumulado		(3.930)	-	(3.930)
Ganancias acumuladas	o	47.900.791	266.451	48.167.242
<b>Patrimonio neto total</b>		<b><u>125.409.769</u></b>	<b><u>(569.134)</u></b>	<b><u>124.840.635</u></b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Recursos ajenos	i	104.849.137	(52.871.401)	51.977.736
Pasivos por impuestos diferidos	j	21.599.881	154.021	21.753.902
Fianzas recibidas a largo plazo		1.190.996	-	1.190.996
Anticipos de clientes a largo plazo	k	3.343.082	(222.279)	3.120.803
Provisiones para otros pasivos y gastos	l	1.373.341	(189.831)	1.183.510
		<u>132.356.437</u>	<u>(53.129.490)</u>	<u>79.226.947</u>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Proveedores y otras cuentas a pagar	m	9.663.416	(453.722)	9.209.694
Recursos ajenos	n	7.043.264	51.319.098	58.362.362
		<u>16.706.680</u>	<u>50.865.376</u>	<u>67.572.056</u>
<b>Pasivos totales</b>		<b><u>149.063.117</u></b>	<b><u>(2.264.114)</u></b>	<b><u>146.799.003</u></b>
<b>Pasivos y patrimonio neto totales</b>		<b><u>274.472.886</u></b>	<b><u>(2.833.248)</u></b>	<b><u>271.639.638</u></b>

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### Explicación del efecto de la transición a las NIIF

A continuación se incluye una explicación de los ajustes más significativos incorporados al balance de situación al 1 de enero de 2004:

#### **(a) Gastos de establecimiento**

Eliminación de gastos de ampliación de capital según el tratamiento de la NIC 38	1.300.386
<b>Efecto total – Disminución de los gastos de establecimiento</b>	<b>1.300.386</b>

Dicho importe corresponde a los gastos de ampliación de capital pendientes de amortizar que se ajustan minorando los fondos propios netos de su efecto fiscal.

#### **(b) Inmovilizado material**

Reclasificación a inmuebles de inversión según el tratamiento de la NIC 40	119.193.538
<b>Efecto total – Disminución del inmovilizado material</b>	<b>119.193.538</b>

El importe reclasificado recoge el valor neto contable de los inmuebles propiedad de la compañía destinados a explotación en régimen de arrendamiento operativo.

#### **(c) Activos por impuestos diferidos**

Diferencias tratamiento contable PCGA/NIIF :	
-Por ajuste descrito en el apartado (a)	455.135
-Por ajuste de otras partidas no materiales	765
<b>Efecto total – Aumento de activos por impuestos diferidos</b>	<b>455.900</b>

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

Reclasificación de gastos diferidos que no consideran activo según NIIF :	
- A pasivos no corrientes	1.291.558
- A pasivos corrientes	260.745
<b>Efecto total – Disminución de gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>1.552.303</b>

Según el tratamiento de la NIC 39 con relación a los costes de transacciones relacionados con la adquisición de préstamos, tales como comisiones, gastos legales, etc., éstos se amortizan durante la vida del préstamo sobre la base del tipo de interés efectivo, por lo que no deben figurar como activo.

#### **(e) Clientes y cuentas a cobrar**

Reclasificación de provisiones de cuentas a cobrar	449.143
<b>Efecto total – Disminución de clientes y cuentas a cobrar</b>	<b>449.143</b>

Presentación, según el tratamiento de la NIC 32, de las cuentas a cobrar netas de provisiones.

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

### *(f) Activos financieros disponibles para la venta*

(i) Reclasificación a activos financieros disponibles para la venta	36.379.475
(ii) Reconocimiento a valor razonable	14.871
<b>Efecto total – Aumento de activos financieros disponibles para la venta</b>	<b>36.394.346</b>

(i) Reclasificación de las inversiones a corto plazo mantenidas en fondos de inversión a activos financieros disponibles para la venta según tratamiento de la NIC 39.

(ii) Actualización del valor de las participaciones en los fondos a su cotización al cierre de ejercicio como valor razonable.

### *(g) Efectivo y equivalentes al efectivo*

Reclasificación de activos equivalentes a tesorería	17.190.000
<b>Efecto total – Aumento de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>17.190.000</b>

Reclasificación a efectivo y equivalentes al efectivo de las inversiones a corto plazo en deuda pública con vencimiento inferior a tres meses de acuerdo a la NIC 7.

### *(h) Reservas por revalorización y otras reservas*

Reconocimiento a valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta (ver (f))	14.871
Efecto fiscal	(5.205)
<b>Efecto total – Aumento de reservas por revalorización y otras reservas</b>	<b>9.666</b>

### *(i) Recursos ajenos (no corrientes)*

(i) Reclasificación a recursos ajenos corrientes	51.579.843
(ii) Reclasificación de gastos de formalización de préstamos	1.291.558
<b>Efecto total – Disminución de recursos ajenos (no corrientes)</b>	<b>52.871.401</b>

(i) Reclasificación a recursos ajenos corrientes de la financiación asociada a las existencias clasificadas como activos corrientes, de acuerdo con la clasificación propuesta por la NIC 1.

(ii) Reclasificación de gastos de formalización de préstamos conforme a lo expresado en la apartado (d).

### *(j) Pasivos por impuestos diferidos*

(i) Diferencias tratamiento contable PCGA/NIIF	149.443
(ii) Reclasificación a pasivos no corrientes	4.578
<b>Efecto total – Aumento de pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>154.021</b>

(i) El generado por los ajustes al patrimonio por transición a NIIF (ver página 25).

(ii) Clasificación a largo plazo de impuestos diferidos a corto plazo, según NIC 12.

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### *(k) Anticipos de clientes a largo plazo*

Reconocimiento a valor descontado de los anticipos de clientes a largo plazo	222.279
<b>Efecto total – Disminución de anticipos de clientes a largo plazo</b>	<b>222.279</b>

Ajuste por el descuento financiero de los anticipos recibidos de clientes con vencimiento a largo plazo (tipo medio de descuento del 3,5%).

#### *(l) Provisiones para otros pasivos y gastos*

(i) Eliminación de provisiones para gastos	174.575
(ii) Reconocimiento a valor descontado de otros pasivos	15.256
<b>Efecto total – Disminución de provisiones para otros pasivos y gastos</b>	<b>189.831</b>

(i) Eliminación de provisiones para riesgos que no cumplen los criterios de reconocimiento según la NIC 37.

(ii) Registro a valor actual de la renta vitalicia pagadera a un antiguo trabajador.

#### *(m) Proveedores y otras cuentas a pagar*

(i) Reclasificación de provisiones de cuentas a cobrar	449.143
(ii) Otras reclasificaciones	4.579
<b>Efecto total – Disminución de proveedores y otras cuentas a pagar</b>	<b>453.722</b>

(i) Presentación, según el tratamiento de la NIC 32, de las cuentas a cobrar netas de provisiones (ver apartado (e)).

(ii) Ver apartado (j).

#### *(n) Recursos ajenos (corrientes)*

(i) Reclasificación a recursos ajenos corrientes	51.579.843
(ii) Reclasificación de gastos de formalización de préstamos	(260.745)
<b>Efecto total – Aumento de recursos ajenos corrientes</b>	<b>51.319.098</b>

(i) Ver apartado (i).

(ii) Reclasificación de gastos de formalización de préstamos conforme a lo expresado en el apartado (d).

#### *(ñ) Prima de emisión*

(i) Eliminación de gastos de ampliación de capital	1.300.386
(ii) Efecto fiscal	(455.135)
<b>Efecto total – Disminución de prima de emisión</b>	<b>845.251</b>

(i) Ver apartado (a).

(ii) Ver apartado (c).



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

### *(o) Ganancias acumuladas*

Todos los ajustes anteriores, salvo el correspondiente al incremento en la reserva por valor razonable así como el ajuste de gastos de establecimiento contra prima de emisión, se han registrado contra el saldo de apertura de las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2004, con un efecto global de un aumento de las ganancias acumuladas de € 266.451.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

# GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

## 5.2.3. Conciliación del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004:

		PCGA	Efecto de la transición a las NIIF	NIIF
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos no corrientes</b>				
Gastos de establecimiento	a	960.150	(960.150)	-
Inmovilizado material	b	89.772.524	(89.334.764)	437.760
Inmuebles de inversión	b	-	89.334.764	89.334.764
Activos intangibles		18.681	(1.950)	16.731
Inversiones financieras		754.198	-	754.198
Activos por impuestos diferidos	c	12.057.484	369.415	12.426.899
Gastos a distribuir en varios ejercicios	d	1.623.899	(1.623.899)	-
		<u>105.186.936</u>	<u>(2.216.584)</u>	<u>102.970.352</u>
<b>Activos corrientes</b>				
Existencias		92.581.478	-	92.581.478
Clientes y cuentas a cobrar	e	7.147.909	(59.501)	7.088.408
Inversiones a corto plazo	f/g	45.812.897	(45.812.897)	-
Activos financieros disponibles para la venta	f	-	30.241.677	30.241.677
Efectivo y equivalentes al efectivo	g	15.567.651	15.612.666	31.180.317
		<u>161.109.935</u>	<u>(18.055)</u>	<u>161.091.880</u>
<b>Activos totales</b>		<b><u>266.296.871</u></b>	<b><u>(2.234.639)</u></b>	<b><u>264.062.232</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>				
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas</b>				
Capital social		16.233.923	-	16.233.923
Prima de emisión	n	61.278.985	(845.251)	60.433.734
Reservas por revalorización y otras reservas	h	-	405.911	405.911
Ajuste de conversión acumulado		(6.070)	-	(6.070)
Ganancias acumuladas	ñ	48.522.419	(211.898)	48.310.521
<b>Patrimonio neto total</b>		<b><u>126.029.257</u></b>	<b><u>(651.238)</u></b>	<b><u>125.378.019</u></b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Recursos ajenos	i	99.333.977	(54.361.486)	44.972.491
Pasivos por impuestos diferidos	i	19.097.623	23.327	19.120.950
Fianzas recibidas a largo plazo		876.958	-	876.958
Provisiones para otros pasivos y gastos	k	92.201	(12.122)	80.079
		<u>119.400.759</u>	<u>(54.350.281)</u>	<u>65.050.478</u>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Proveedores y otras cuentas a pagar	l	5.870.125	(64.078)	5.806.047
Recursos ajenos	m	4.958.720	52.830.958	57.789.678
Anticipos de clientes		10.038.010	-	10.038.010
		<u>20.866.855</u>	<u>52.766.880</u>	<u>73.633.735</u>
<b>Pasivos totales</b>		<b><u>140.267.614</u></b>	<b><u>(1.583.401)</u></b>	<b><u>138.684.213</u></b>
<b>Pasivos y patrimonio neto totales</b>		<b><u>266.296.871</u></b>	<b><u>(2.234.639)</u></b>	<b><u>264.062.232</u></b>

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

### Explicación del efecto de transición a las NIIF

A continuación se incluye una explicación de los ajustes más significativos incorporados al balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004:

#### **(a) Gastos de establecimiento**

Eliminación de gastos de ampliación de capital según el tratamiento de la NIC 38	960.150
<b>Efecto total – Disminución de los gastos de establecimiento</b>	<u>960.150</u>

Dicho importe corresponde a los gastos de ampliación de capital pendientes de amortizar que se ajustan minorando los fondos propios netos de su efecto fiscal.

#### **(b) Inmovilizado material**

Reclasificación a inmuebles de inversión según el tratamiento de la NIC 40	89.334.764
<b>Efecto total – Disminución del inmovilizado material</b>	<u>89.334.764</u>

El importe reclasificado recoge el valor neto contable de los inmuebles propiedad de la compañía destinados a explotación en régimen de arrendamiento operativo.

#### **(c) Activos por impuestos diferidos**

(i) Diferencias transición a NIIF en balance de apertura al 1 de enero de 2004	455.900
(ii) Reversión por amortización de gastos de establecimiento	(119.083)
(iii) Generación por diferencias en amortización de gtos. de formaliz. de préstamos	32.680
Otros	(82)
<b>Efecto total – Aumento de activos por impuestos diferidos</b>	<u>369.415</u>

(i) Ver apartado 5.2.2. (c).

(ii) Reversión correspondiente al 35% de la variación en dicho saldo por importe de € 340.236 que se detalla como sigue:

- Amortización de gastos de establecimiento según PCGA	270.173
- Eliminación de gastos de establecimiento ajustados en balance de apertura	186.695
- Gastos a distribuir registrados en dependientes consolidadas no activables	<u>(116.632)</u>
	340.236

La eliminación de gastos de establecimiento se origina como consecuencia de una anulación de una liquidación de impuestos (ver 5.2.4. (d)). Los gastos a distribuir registrados en dependientes corresponden a gastos con origen en el ejercicio, por lo que constituyen un alta en el impuesto diferido.

(iii) La generación corresponde al 35% del ajuste por las diferencias en amortización de gastos de formalización de deudas a efectos PCGA/NIIF (€ 93.371, ver apartado (d) a continuación).

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

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

Reclasificación de gastos diferidos que no consideran activo según NIIF :

- A pasivos no corrientes	1.223.732
- A pasivos corrientes	306.796
Gastos imputados a resultados en el ejercicio (diferencia PCGA/NIIF)	93.371
<b>Efecto total – Disminución de gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>1.623.899</b>

Según el tratamiento de la NIC 39 con relación a los costes de transacciones relacionados con la adquisición de préstamos, tales como comisiones, gastos legales, etc., éstos se amortizan durante la vida del préstamo sobre la base del tipo de interés efectivo, por lo que no deben figurar como activo.

#### *(e) Clientes y cuentas a cobrar*

Reclasificación de provisiones de cuentas a cobrar	59.501
<b>Efecto total – Disminución de clientes y cuentas a cobrar</b>	<b>59.501</b>

Presentación, según el tratamiento de la NIC 32, de las cuentas a cobrar netas de provisiones.

#### *(f) Activos financieros disponibles para la venta*

(i) Reclasificación a activos financieros disponibles para la venta	30.200.231
(ii) Reconocimiento a valor razonable	41.446
<b>Efecto total – Aumento de activos financieros disponibles para la venta</b>	<b>30.241.677</b>

(i) Reclasificación de las inversiones a corto plazo mantenidas en fondos de inversión a activos financieros disponibles para la venta según tratamiento de la NIC 39.

(ii) Actualización del valor de las participaciones en los fondos a su cotización al cierre de ejercicio como valor razonable.

#### *(g) Efectivo y equivalentes al efectivo*

Reclasificación de activos equivalentes a tesorería	15.612.666
<b>Efecto total – Aumento de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>15.612.666</b>

Reclasificación a efectivo y equivalentes al efectivo de las inversiones a corto plazo en deuda pública con vencimiento inferior a tres meses de acuerdo a la NIC 7.

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### **(h) Reservas por revalorización y otras reservas**

(i) Ajuste en balance de apertura al 1 de enero de 2004	9.666
(ii) Reconocimiento a valor razonable de los activos fin. disponibles para la venta	609.607
Efecto fiscal	(213.362)
<b>Efecto total – Aumento de reservas por revalorización y otras reservas</b>	<b>405.911</b>

(i) Ver apartado 5.2.2. (h)

(ii) Dicho importe es la suma de:

- Incremento del ejercicio en la revalorización de activos fin. disponibles para la venta (FIMM) no reconocidos a valor razonable bajo PCGA (€ 26.576).
- Incremento del ejercicio en la revalorización de activos fin. disponibles para la venta (FLAMM) reconocidos a valor razonable bajo PCGA (€ 583.032)

#### **(i) Recursos ajenos (no corrientes)**

(i) Reclasificación a recursos ajenos corrientes	53.137.754
(ii) Reclasificación de gastos de formalización de préstamos	1.223.732
<b>Efecto total – Disminución de recursos ajenos (no corrientes)</b>	<b>54.361.486</b>

(i) Reclasificación a recursos ajenos corrientes de la financiación asociada a las existencias clasificadas como activos corrientes, de acuerdo con la clasificación propuesta por la NIC 1.

(ii) Reclasificación de gastos de formalización de préstamos conforme a lo expresado en el apartado (d).

#### **(j) Pasivos por impuestos diferidos**

(i) Diferencias transición a NIIF en balance de apertura al 1 de enero de 2004	154.021
(ii) Generación por reconocimiento de activos financieros a valor razonable	9.301
(iii) Reversión por baja de provisiones que fueron ajustadas en balance de apertura	(61.101)
(iv) Reversión por reconocimiento de pasivos a valor descontado	(78.894)
<b>Efecto total – Aumento de pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>23.327</b>

(i) Ver apartado 5.2.2. (j).

(ii) Recoge el 35% del incremento en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta desde la fecha de balance de apertura hasta el 31 de diciembre de 2004 (ver notas 5.2.2. (f) y 5.2.3. (f)).

(iii) Recoge el 35% de las bajas de provisiones para gastos registradas bajo PCGA que fueron previamente ajustadas en el balance de apertura al 1 de enero de 2004 (ver nota 5.2.2. (l)).

(iv) Recoge el 35% del efecto del registro a valor razonable de los pasivos a largo plazo: ver nota 5.2.2. apartados (k) y (l) y apartado (k) a continuación.

#### **(k) Provisiones para otros pasivos y gastos**

Reconocimiento a valor descontado de otros pasivos	12.122
<b>Efecto total – Disminución de provisiones para otros pasivos y gastos</b>	<b>12.122</b>

(ii) Registro a valor actual de la renta vitalicia pagadera a un antiguo trabajador.

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### *(l) Proveedores y otras cuentas a pagar*

(i) Reclasificación de provisiones de cuentas a cobrar	59.501
(ii) Otras reclasificaciones	4.577
<b>Efecto total – Disminución de proveedores y otras cuentas a pagar</b>	<b>64.078</b>

(i) Presentación, según el tratamiento de la NIC 32, de las cuentas a cobrar netas de provisiones (ver apartado (e)).

(ii) Ver apartado 5.2.2. (j).

#### *(m) Recursos ajenos (corrientes)*

(i) Reclasificación a recursos ajenos corrientes	53.137.754
(ii) Reclasificación de gastos de formalización de préstamos	(306.796)
<b>Efecto total – Aumento de recursos ajenos corrientes</b>	<b>52.830.958</b>

(i) Ver apartado (i).

(ii) Reclasificación de gastos de formalización de préstamos conforme a lo expresado en el apartado (d).

#### *(n) Prima de emisión*

Eliminación de gastos de ampliación de capital en balance de apertura	1.300.386
Efecto fiscal	(455.135)
<b>Efecto total – Aumento de recursos ajenos corrientes</b>	<b>845.251</b>

Ver nota 5.2.2. (ñ)

#### *(ñ) Ganancias acumuladas*

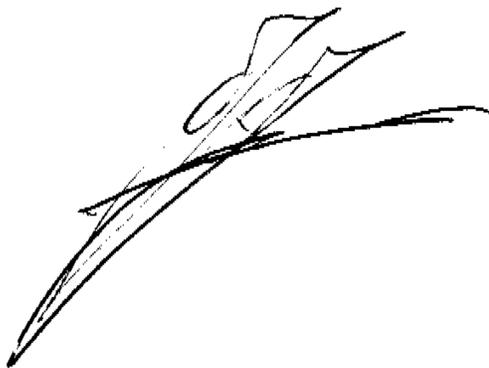
Todos los ajustes anteriores, salvo el correspondiente al incremento en la reserva por valor razonable así como el ajuste de gastos de establecimiento contra prima de emisión, se han registrado contra el saldo de las ganancias acumuladas al 31 de diciembre de 2004, con un efecto global de una disminución de las ganancias acumuladas de € 211.898.

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

### 5.2.4 Conciliación de la cuenta de resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004:

	Nota 5.2.4	Efecto de la transición a las		
		PCGA	NIIF	NIIF
Ingresos ordinarios	a	5.215.493	5.737.929	10.953.422
Ganancias en la enajenación de inmovilizado material	b		89.938	89.938
Aprovisionamientos		(3.944.561)	-	(3.944.561)
Transferencia de inmuebles de inversión a existencias		(16.343.715)	-	(16.343.715)
Aumento de existencias de promociones en curso		22.111.259	-	22.111.259
Reducción de existencias de edificios construidos		(74.431)	-	(74.431)
Gasto por prestaciones a los empleados		(953.433)	-	(953.433)
Amortización	c	(1.275.125)	270.409	(1.004.716)
Costes de publicidad		(15.206)	-	(15.206)
Costes de ocupación de locales		(310.122)	-	(310.122)
Otros (gastos)/ganancias netos	d	(2.264.009)	556.264	(1.707.745)
<b>Beneficio de explotación</b>		<b>2.146.150</b>	<b>6.654.540</b>	<b>8.800.690</b>
Costes financieros netos	e	(2.747.150)	(892.937)	(3.640.087)
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>		<b>(601.000)</b>	<b>5.761.603</b>	<b>5.160.603</b>
B° por enajenac. de inmovilizado e inmuebles de inversión	a/b	5.827.867	(5.827.867)	-
Otros Ingresos/ (gastos) extraordinarios	c	669.655	(669.655)	-
<b>Beneficio antes de impuestos</b>		<b>5.896.522</b>	<b>(735.919)</b>	<b>5.160.603</b>
Impuesto sobre las ganancias	f	(2.056.254)	257.572	(1.798.682)
<b>Beneficio del ejercicio</b>		<b>3.840.268</b>	<b>(478.347)</b>	<b>3.361.921</b>



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

### Explicación del efecto de transición a las NIIF

A continuación se incluye una explicación de los ajustes más significativos incorporados a la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2004:

#### *(a) Ingresos ordinarios*

Precio de enajenación de los inmuebles de inversión	28.934.687
Valor en libros de los inmuebles de inversión vendidos	(23.196.758)
<b>Efecto total – Aumento de ingresos ordinarios</b>	<b>5.737.929</b>

Reclasificación del beneficio extraordinario por venta de inmuebles de inversión.

#### *(b) Ganancias en la enajenación de inmovilizado material*

Precio de enajenación del inmovilizado material	90.152
Valor en libros del inmovilizado material	(214)
<b>Efecto total – Disminución del resultado extraordinario</b>	<b>89.938</b>

Reclasificación del beneficio extraordinario por venta de inmovilizado a ganancias por enajenación de inmovilizado material.

#### *(c) Amortizaciones*

Eliminación de amortización de gastos de establecimiento	270.409
<b>Efecto total – Disminución de amortizaciones</b>	<b>270.409</b>

Ajuste por diferencias PCGA/NIIF según lo explicado en la nota 5.2.2. a)

#### *(d) Otros (gastos)/ganancias netos*

Otros resultados extraordinarios:	
(i) Reclasificación de resultados extraordinarios	669.655
(ii) Ajuste por diferencias NIIF del ejercicio	(116.632)
Otros	3.241
<b>Efecto total – Disminución de otros gastos netos</b>	<b>556.264</b>

(i) Reclasificación de otros resultados extraordinarios en concepto de retrocesión de comisiones bancarias (€ 228.881) y eliminación de la amortización de ejercicios anteriores de ciertos gastos de ampliación de capital como consecuencia de la anulación de impuestos que se encontraban recurridos por la sociedad (€ 213.550).

(ii) Gastos a distribuir registrados en dependientes consolidadas no activables según NIIF.

#### *(e) Costes financieros netos*

(i) Reclasificación de ingresos financieros a reservas de revalorización y otras reservas	583.032
(ii) Ajuste por reconocimiento de gastos de formalización de préstamos	84.492
(iii) Ajuste por reconocimiento a valor actualizado de los anticipos de clientes	222.279
(iv) Ajuste por reconocimiento a valor actualizado de la renta vitalicia	3.134
<b>Efecto total – Aumento de los costes financieros netos</b>	<b>892.937</b>

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

- (i) Revalorización de los fondos de inversión reconocida como ingreso del ejercicio según PCGA, la cual debe ser reconocida directamente en patrimonio neto a través de la reserva de valor razonable según NIC 39.
- (ii) Diferencia en la imputación a resultados de la amortización de gastos de formalización de préstamos de acuerdo al método de coste amortizado según se explica en la nota. 5.2.2.d)
- (iii) Ver nota 5.2.2. k)
- (iv) Ver nota 5.2.2. l)

#### **(f) Impuesto sobre las ganancias**

Diferencias tratamiento contable PCGA/NIIF	<u>257.572</u>
<b>Efecto total - Disminución del impuesto sobre las ganancias</b>	<u>257.572</u>
Ajuste generado por el efecto de transición a las NIIF.	



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

### 6. Información financiera por segmentos

*(a) Formato principal de presentación de información por segmentos: segmentos del negocio*

Los principales segmentos de negocio del grupo son la actividad inmobiliaria que incluye el alquiler de inmuebles de inversión así como la venta de los mismos y la actividad de promoción inmobiliaria.

Los resultados por segmento para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2004 son los siguientes:

	Actividad Inmobiliaria			Total
	Alquiler inmuebles	Venta inmuebles	Promoción inmobiliaria	
<b>Ingresos ordinarios</b>	5.110.093	5.737.929	105.400	10.953.422
Aprovisionamientos			(3.944.561)	(3.944.561)
Transferencia de inmuebles inver.a existencias			(16.343.715)	(16.343.715)
Aumento de promociones en curso			22.111.259	22.111.259
Reducción de existencias			(74.431)	(74.431)
Gastos de personal	(953.433)			(953.433)
Amortizaciones	(604.470)			(604.470)
Otros (gastos)/ganancias netos	(1.822.929)	(520.452)		(2.343.381)
<b>Beneficio de explotación</b>	1.729.261	5.217.477	1.853.952	8.800.690
Costes financieros netos	(1.817.104)		(1.822.983)	(3.640.087)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	(87.843)	5.217.477	30.969	5.160.603
Impuesto sobre las ganancias				(1.798.682)
<b>Beneficio del ejercicio</b>				<b>3.361.921</b>
<b>Inversiones realizadas</b>	9.656.643	1.031.455	5.893.781	16.581.879

Los resultados por segmento para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2005 son los siguientes:

	Actividad Inmobiliaria			Total
	Alquiler inmuebles	Venta inmuebles	Promoción inmobiliaria	
<b>Ingresos ordinarios</b>	5.522.490	494.134	41.450	6.058.074
Aprovisionamientos			(29.119.095)	(29.119.095)
Aumento de promociones en curso			26.132.918	26.132.918
Existencias incorporadas a inmuebles inver.			4.729.116	4.729.116
Reducción de existencias			(37.375)	(37.375)
Gastos de personal	(952.204)			(952.204)
Amortizaciones	(1.317.618)			(1.317.618)
Otros (gastos)/ganancias netos	(2.226.269)	(20.167)		(2.246.436)
<b>Beneficio de explotación</b>	1.026.399	473.967	1.747.014	3.247.380
Costes financieros netos	(490.763)		(1.742.940)	(2.233.703)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	535.636	473.967	4.074	1.013.677
Impuesto sobre las ganancias				(214.483)
<b>Beneficio del ejercicio</b>				<b>799.194</b>
<b>Inversiones realizadas</b>	1.015.734		28.914.818	29.930.552

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

Cada segmento de actividad recoge los costes directamente imputables al mismo, tanto de explotación como financieros. Para la actividad inmobiliaria éstos incluyen principalmente la amortización de los inmuebles, los gastos de personal y los gastos por suministros y mantenimiento derivados de su explotación. Para la actividad de promoción inmobiliaria éstos incluyen todos los trabajos subcontratados a terceros que llevan a cabo el desarrollo íntegro de las promociones así como su comercialización.

Los activos y pasivos por segmento para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2004 son los siguientes:

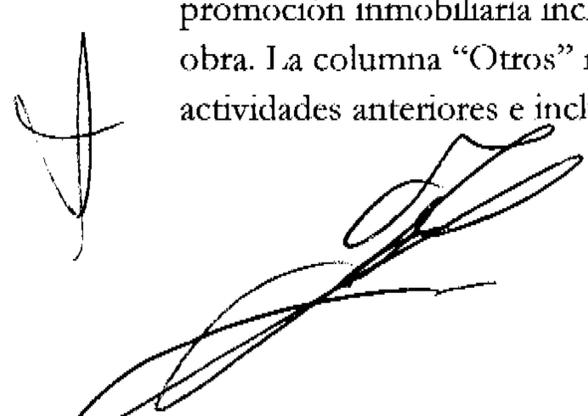
	<b>Actividad Inmobiliaria</b>	<b>Promoción inmobiliaria</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
Inmuebles inversión	89.334.764			89.334.764
Existencias		92.581.478		92.581.478
Otros activos	754.198	9.289.706	72.102.086	82.145.990
<b>Total Activos</b>	<b>90.088.962</b>	<b>101.871.184</b>	<b>72.102.086</b>	<b>264.062.232</b>
Recursos ajenos	48.925.274	53.545.635	291.260	102.762.169
Otros pasivos	3.085.610	11.316.887	21.519.547	35.922.044
<b>Total Pasivos</b>	<b>52.010.884</b>	<b>64.862.522</b>	<b>21.810.807</b>	<b>138.684.213</b>

Los activos y pasivos por segmento para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2005 son los siguientes:

	<b>Actividad Inmobiliaria</b>	<b>Promoción inmobiliaria</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
Inmuebles inversión	93.214.173			93.214.173
Existencias		118.472.744		118.472.744
Otros activos	827.335	6.008.672	53.653.901	60.489.908
<b>Total Activos</b>	<b>94.041.508</b>	<b>124.481.416</b>	<b>53.653.901</b>	<b>272.176.825</b>
Recursos ajenos	50.214.383	64.366.603	20.343	114.601.329
Otros pasivos	842.938	15.536.858	19.144.672	35.524.468
<b>Total Pasivos</b>	<b>51.057.321</b>	<b>79.903.461</b>	<b>19.165.015</b>	<b>150.125.797</b>

El epígrafe "Otros activos" recoge el importe de las fianzas depositadas por contratos de arrendamiento operativo en el caso de la actividad inmobiliaria y el importe de las cantidades recibidas a cuenta de los clientes en el caso de la actividad de promoción. La columna "Otros" recoge aquellos activos que no son directamente asignables a ninguna de las actividades anteriores e incluye principalmente tesorería, inversiones financieras, impuestos diferidos activos y el impuesto sobre el valor añadido a favor de la sociedad.

El epígrafe "Otros pasivos" recoge el importe de las fianzas recibidas de los inquilinos (en 2004 incluye adicionalmente la deuda pendiente por compra de inmuebles de inversión) y en la actividad de promoción inmobiliaria incluye los anticipos recibidos de clientes así como la deuda con contratistas de obra. La columna "Otros" recoge aquellos pasivos que no son directamente asignables a ninguna de las actividades anteriores e incluye principalmente impuestos diferidos pasivos.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### *(b) Formato secundario de presentación de información por segmentos: segmentos geográficos*

Las dos principales ciudades en las que la sociedad realiza sus actividades son Madrid y Barcelona y en menor medida en otras provincias del territorio nacional.

La distribución del total de ingresos ordinarios para cada área geográfica para los ejercicios 2005 y 2004 es la siguiente:

	Total ingresos	
	2.005	2.004
Madrid	4.182.703	8.699.369
Barcelona	1.296.023	965.038
Otros	579.348	1.289.015
Total	6.058.074	10.953.422

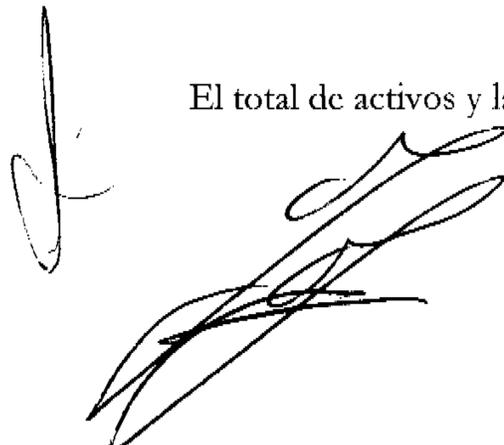
	Total ingresos	
	2.005	2.004
Madrid	69%	79%
Barcelona	21%	9%
Otros	10%	12%

La distribución de la cifra total de activos y la inversión en el inmovilizado para cada área geográfica para los ejercicios 2005 y 2004 es la siguiente:

	Activos		Inversiones	
	2.005	2.004	2.005	2.004
Madrid	55.437.538	51.319.510	29.047.350	6.319.605
Barcelona	35.566.266	35.500.446	550.800	68.204.124
Otros	2.210.369	2.514.808	332.402	
Total	93.214.173	89.334.764	29.930.552	74.523.729

	Activos		Inversiones	
	2.005	2.004	2.005	2.004
Madrid	59%	57%	97%	8%
Barcelona	38%	40%	2%	92%
Otros	2%	3%	1%	0%

El total de activos y la inversión en inmovilizado se asigna en base a la localización de los activos.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### 7. Inmovilizado material

Los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran en la tabla siguiente:

Concepto	Terrenos y construcciones	Mobiliario, instalaciones y equipos	Total
<b>Al 1 de enero de 2004</b>			
Coste	78.175	135.372	213.547
A.Acumulada y pérdidas de valor	(11.031)	(49.104)	(60.135)
Importe neto en libros	67.144	86.268	153.412
<b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004</b>			
Importe neto en libros inicial	67.144	86.268	153.412
- Coste:			
Altas	-	4.251	4.251
Incorporaciones al perímetro	297.414	26.299	323.713
Bajas	(5.017)	(595)	(5.612)
- Amortización:			
Cargo por amortización	(254)	(16.663)	(16.917)
Incorporaciones al perímetro	-	(26.299)	(26.299)
Bajas	4.803	409	5.212
Importe neto en libros final	364.090	73.670	437.760
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>			
Coste	370.572	165.327	535.899
A.Acumulada y pérdidas de valor	(6.482)	(91.657)	(98.139)
Importe neto en libros	364.090	73.670	437.760
<b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005</b>			
Importe neto en libros inicial	364.090	73.670	437.760
- Coste:			
Altas	-	42.421	42.421
Bajas	(3.082)	(31.200)	(34.282)
- Amortización:			
Cargo por amortización	(124)	(21.248)	(21.372)
Bajas	2.774	29.031	31.805
Importe neto en libros final	363.658	92.674	456.332
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>			
Coste	367.490	176.548	544.038
A.Acumulada y pérdidas de valor	(3.832)	(83.874)	(87.706)
Importe neto en libros	363.658	92.674	456.332

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

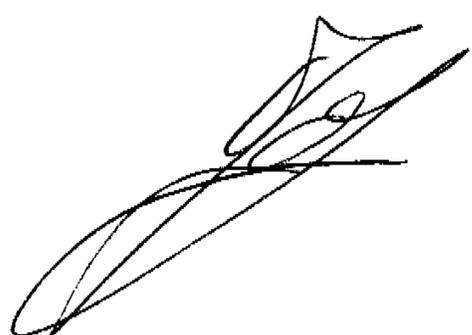
Las bajas por venta de inmovilizado material han generado unas ganancias en el ejercicio de € 83.834 (2004: € 89.938).

El importe en libros del inmovilizado material que se encuentra totalmente amortizado se detalla a continuación:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Coste	37.528	49.213
Depreciación acumulada	<u>(37.528)</u>	<u>(49.213)</u>
Importe neto en libros	<u>-</u>	<u>-</u>

Los ingresos obtenidos por la venta de inmovilizado material incluyen:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Importe neto en libros	308	214
Ganancia/(pérdida) por la venta de inmovilizado material	<u>83.834</u>	<u>89.938</u>
Importe cobrado por la venta de inmovilizado material	<u>84.142</u>	<u>90.152</u>



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### 8. Inmuebles de inversión

El detalle y los movimientos de los inmuebles de inversión se muestran en la tabla siguiente:

Concepto	Valor suelo	Valor construcción	Construcciones en curso	Total
<b>Al 1 de enero de 2004</b>				
Coste	72.423.887	32.041.820	17.246.386	121.712.093
A.Acumulada y pérdidas de valor		(2.518.555)	-	(2.518.555)
Importe neto en libros	72.423.887	29.523.265	17.246.386	119.193.538
<b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004</b>				
Importe neto en libros inicial	72.423.887	29.523.265	17.246.386	119.193.538
-Coste:				
Altas	2.952.229	2.095.077	5.640.792	10.688.098
Incorporaciones al perímetro	51.272	40.972		92.244
Bajas	(16.627.641)	(6.665.723)		(23.293.364)
- Amortización:				
Cargo por amortización		(983.114)		(983.114)
Incorporaciones al perímetro		(35.888)		(35.888)
Bajas		16.965		16.965
Trasposos de construcciones en curso		22.445.013	(22.445.013)	-
Transfer. de inmovilizado a existencias:				
- Coste	(15.955.665)	(405.080)		(16.360.745)
- Amortización acumulada		17.030		17.030
Importe neto en libros final	42.844.082	46.048.517	442.165	89.334.764
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>				
Coste	42.844.082	49.552.079	442.165	92.838.326
A.Acumulada y pérdidas de valor		(3.503.562)	-	(3.503.562)
Importe neto en libros	42.844.082	46.048.517	442.165	89.334.764
<b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005</b>				
Importe neto en libros inicial	42.844.082	46.048.517	442.165	89.334.764
-Coste:				
Altas			1.015.734	1.015.734
Bajas	(386.805)	(198.802)		(585.607)
- Amortización:				
Cargo por amortización		(1.291.492)		(1.291.492)
Bajas		11.658		11.658
Trasposos de construcciones en curso	(2.918.421)	(1.035.944)	3.954.365	-
Existencias incorporadas	78.615	94.592	4.555.909	4.729.116
Importe neto en libros final	39.617.471	43.628.529	9.968.173	93.214.173
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>				
Coste	39.617.471	48.411.925	9.968.173	97.997.569
A.Acumulada y pérdidas de valor		(4.783.396)	-	(4.783.396)
Importe neto en libros	39.617.471	43.628.529	9.968.173	93.214.173

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### Movimientos del ejercicio 2005

Las altas de construcciones en curso recogen principalmente las obras realizadas en el complejo empresarial de Sant Joan Despi en Barcelona para la implantación de los nuevos inquilinos incorporados al complejo durante el ejercicio.

El importe total de las obras en inmuebles de inversión finalizadas en el ejercicio ha ascendido a 1.058 miles de euros.

Por otra parte, se ha traspasado a construcciones en curso el valor en libros (5.012 miles de euros) de la nave industrial colindante al complejo empresarial referido en el párrafo anterior. Dicha nave fue adquirida en el ejercicio anterior y se encontraba sujeta a un contrato de arrendamiento cuyo término ha tenido lugar en el ejercicio actual, iniciándose su reforma dentro del proyecto de ampliación del complejo de oficinas existente.

Dentro del epígrafe de bajas, aquellas de importe más significativo han sido las correspondientes a la venta de tres locales comerciales ubicados en Alicante, Santander y Bilbao (valor neto de € 548.866), por los que se ha obtenido unas ganancias de € 494.134.

El epígrafe de existencias incorporadas a inmuebles de inversión recoge principalmente el traspaso de los locales de la promoción en curso del inmueble sito en la calle Orense, 46-48, que han sido alquilados en el ejercicio actual e incorporan un período de carencia hasta fin de obra (ver nota 11).

Durante el ejercicio se ha capitalizado en los inmuebles de inversión en curso de construcción un importe igual a € 151.989 (2004: € 634.190) en concepto de intereses. Dichos intereses proceden de los préstamos a largo y corto plazo de la financiación específica obtenida para la construcción de los mismos.

Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles de inversión incluyen:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Importe neto en libros	548.866	23.196.758
Ganancia/(pérdida) por la venta de inmuebles de inversión	494.134	5.737.929
Importe cobrado por la venta de inmuebles de inversión	1.043.000	28.934.687

Los préstamos con entidades de crédito están garantizados por terrenos y construcciones valoradas en € 91.676.945 (2004: € 87.462.966) (Nota 20).

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes importes:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ingresos por arrendamiento	5.067.732	4.803.898
Gastos directos de explotación que surgen de inmuebles de inversión que generan ingresos por arrendamiento	(4.480.006)	(3.358.767)
Gastos directos de explotación de inmuebles que no generaron ingresos por alquiler	(16.085)	(22.065)

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

Se revisa el valor razonable de los inmuebles de inversión al 31 de diciembre de cada ejercicio. Este comprende el valor en un mercado abierto determinado por un tasador independiente y profesionalmente cualificado.

El valor razonable de los inmuebles de inversión que se desprende de la tasación realizada al cierre del ejercicio 2005 asciende a € 126.892.000 (2004: € 104.767.000)

En el ejercicio 2005 no se han producido pérdidas por deterioro de valor en ninguno de los elementos que conforman la cartera de inmuebles de inversión de la sociedad.



# GRUPO INMOCCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

Los metros cuadrados y la ubicación de los inmuebles de inversión, así como la ocupación de los mismos es la siguiente:

EDIFICIOS DE OFICINAS EN RENTA	USO	PROVINCIA	LOCALIDAD	SUPERFICIE (M2)	Nº PZAS. GARAJE	% OCUPACION	VALOR TASACION
CAPTAN HAYA, 23	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	1.525,00	19	-	8.723.000
CUATRO CAMINOS, 6/7	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	1.095,00	5	73%	3.605.000
HERMOSILLA, 28	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	841,51		68%	2.855.000
JOSE L. GALDIANO, 4	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	1.107,00		36%	5.290.000
MARIA DE MOLINA, 37	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	670,00	10	100%	3.383.000
MARIA DE MOLINA, 39	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	4.585,95	27	100%	27.376.000
ORENSE, 6	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	3.216,61	40	100%	16.050.000
PIO XII, 92	(*) OFICINAS	MADRID	MADRID	602,78	5	100%	1.338.000
CID, 1	(*) OFICINAS	MADRID	MAJADAHONDA	87,46		-	217.000
LARRAKO TORRE, 2 BIS (OF. Nº 5)	OFICINAS	VIZCAYA	BILBAO	109,01		100%	226.000
SAMONTÁ, 19 y 21- COMPLEJO EMPRES.	(*) OFICINAS	BARCELONA	S. JOAN DESPI	32.876,00	617	37%	41.077.000
<b>TOTAL EDIFICIOS DE OFICINAS EN RENTA</b>				<b>46.716,32</b>	<b>723,00</b>	<b>50%</b>	<b>110.140.000</b>

LOCALES COMERCIALES EN RENTA	USO	PROVINCIA	LOCALIDAD	SUPERFICIE (M2)	Nº PZAS. GARAJE	% OCUPACION	VALOR TASACION
ORENSE, 46-48 (SEMISÓTANO)	(*) COMERCIAL	MADRID	MADRID	2.385,59		100%	12.960.000
CANALEJAS, 5	COMERCIAL	ALICANTE	ALICANTE	168,50		-	253.000
RAFAEL TEROL, 27	COMERCIAL	ALICANTE	ALICANTE	89,00		-	124.000
LEHENDAKARI AGUIRRE, 135	COMERCIAL	VIZCAYA	BILBAO	380,71		100%	647.000
CRTRA. BOTANICO, 8	COMERCIAL	STA. CRUZ	PTO. DE LA CRUZ	110,69		-	216.000
PEREZ DE ROZAS, 25	COMERCIAL	STA. CRUZ	STA. CRUZ	720,00		100%	664.000
AVDA. DE LAS CAMELIAS, 48/50	(*) COMERCIAL	PONTEVEDRA	VIGO	1.425,00		7%	1.888.000
<b>TOTAL LOCALES COMERCIALES EN RENTA</b>				<b>5.279,49</b>		<b>68%</b>	<b>16.752.000</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO EN RENTA</b>				<b>51.995,81</b>	<b>723,00</b>	<b>64%</b>	<b>126.892.000</b>

(\*) Inmuebles sujetos a garantía hipotecaria

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### 9. Activos intangibles

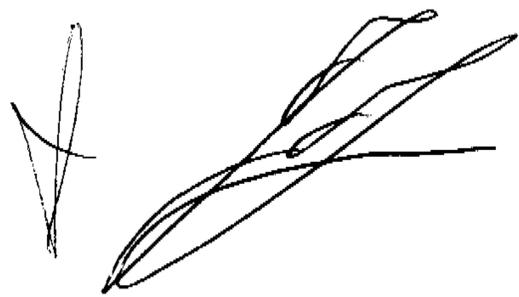
El detalle y movimiento de activos intangibles se muestran a continuación:

	<b>Aplicaciones Informáticas</b>
<b>Al 1 de enero de 2004</b>	
Coste	21.034
Amortización acumulada y pérdida por deterioro	(2.351)
Importe neto en libros	<u>18.683</u>
Altas	2.733
Bajas	-
Cargo por amortización	(4.685)
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>	
Coste	23.767
Amortización acumulada y pérdida por deterioro	(7.036)
Importe neto en libros	<u>16.731</u>
Altas	-
Bajas	-
Cargo por amortización	(4.754)
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	
Coste	23.767
Amortización acumulada y pérdida por deterioro	(11.790)
Importe neto en libros	<u>11.977</u>

#### 10. Otros activos no corrientes

Este epígrafe recoge el importe de las fianzas constituidas por los contratos de arrendamiento operativo derivados de la actividad de alquiler del patrimonio en renta:

	<b>Movimiento</b>
<b>Al 1 de enero de 2004</b>	<b>361.338</b>
Altas	446.329
Bajas	(53.469)
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>754.198</b>
Altas	199.515
Bajas	(126.378)
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>827.335</b>



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### 11. Existencias

El detalle de las existencias al cierre es la siguiente:

	2005	2004
Promociones en curso	114.916.225	90.315.383
Edificios construidos	1.811.576	316.875
Anticipos	1.744.943	1.949.220
<b>Saldo final</b>	<b>118.472.744</b>	<b>92.581.478</b>

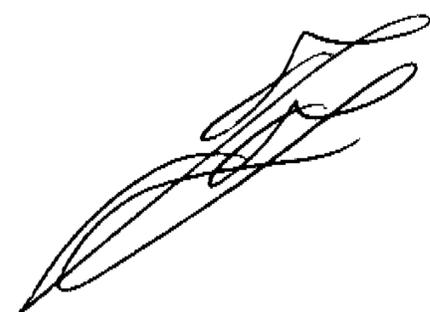
Las promociones en curso de ejecución recogen principalmente las iniciadas en ejercicios anteriores correspondientes a los inmuebles sitos en las calles Claudio Coello, 53-55 y Orense, 46-48. Adicionalmente se han iniciado los estudios previos para la promoción del inmueble comprado en el ejercicio sito en la Avenida de los Madroños, 25.

En el ejercicio 2005 ha finalizado la construcción de la promoción de oficinas de la calle Lehendakari Aguirre, 133-135 de Bilbao, que se encontraba en curso de ejecución al cierre del ejercicio anterior.

Del total del saldo de existencias al cierre de 2005, € 80.264.508 corresponden a existencias de ciclo corto (2004: € 49.097.879).

Un detalle de la variación de existencias es como sigue:

	2005	2004
<b>Saldo inicial</b>	<b>92.581.478</b>	<b>68.595.430</b>
Aprovisionamientos	29.119.095	3.944.561
Intereses capitalizados	1.742.939	1.822.983
Transferencias de inmuebles de inversión a existencias	-	16.343.715
Existencias incorporadas a inmuebles de inversión	(4.729.116)	-
Aumento de existencias de promociones en curso	26.132.918	22.111.259
Anticipos de compras de edificios	(1.949.220)	1.949.220
Anticipos de compras de terrenos	1.744.943	-
	(204.277)	1.949.220
Reducción de existencias de edificios construidos	(37.375)	(74.431)
<b>Saldo final</b>	<b>118.472.744</b>	<b>92.581.478</b>



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

Un detalle del saldo de aprovisionamientos es como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Compras de edificios	19.786.887	-
Obras y servicios realizados por terceros	9.332.208	3.944.561
Total	<u>29.119.095</u>	<u>3.944.561</u>

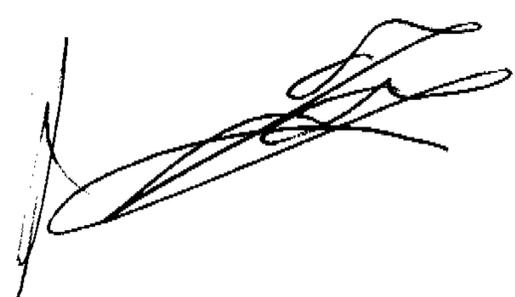
Las compras de edificios recogen el precio de adquisición más los gastos de la compra de la finca urbana sita en la Avenida de los Madroños, 25 cuyo primer anticipo fue entregado en el ejercicio anterior.

Los anticipos entregados en el ejercicio 2005 recogen el pago del primer 10% a cuenta de la opción de compra de 232 mil metros cuadrados de suelo, situados en la provincia de Cádiz. Dichos terrenos se encuentran en fase de recalificación urbanística y se prevé un horizonte temporal máximo de cinco años para ejercitar dicha opción de compra a la vista del proceso de aprobación del plan general municipal de ordenación urbanística que tiene prevista su recalificación.

Las altas del ejercicio recogen principalmente la obra ejecutada de las promociones en curso de los inmuebles sitos en las calles Claudio Coello, 53-55 y Orense, 46-48 (por importe de 6.304 y 3.225 miles de euros respectivamente).

Las existencias incorporadas a inmuebles de inversión durante el ejercicio recogen principalmente la transferencia de la obra en curso de ejecución de la promoción de Orense, 46-48 correspondiente a los locales que han sido objeto de contratos de arrendamiento en el ejercicio (ver nota 8).

El importe de recursos ajenos destinados a la financiación de las existencias asciende a € 64.366.603 (2004: € 53.545.635).



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### 12. Clientes y cuentas a cobrar

	2005	2004
Clientes, arrendatarios	81.080	49.679
Clientes, efectos a cobrar	968.953	3.663.760
Menos: Provisión por pérdidas por deterioro de cuentas a cobrar	-	(19.580)
Clientes – Neto	1.050.033	3.693.859
Administraciones públicas	4.506.773	1.649.321
Otras cuentas a cobrar	1.055.013	1.744.534
Cuentas a cobrar a partes vinculadas	-	694
Total	6.611.819	7.088.408
Menos parte no corriente	-	-
Parte corriente	6.611.819	7.088.408

No existe concentración de riesgo de crédito con respecto a las cuentas comerciales a cobrar, dado que el Grupo tiene un gran número de clientes a nivel nacional.

El epígrafe de clientes efectos a cobrar recoge la deuda pendiente de cobro correspondiente a los contratos de compra-venta firmados en relación con las promociones en curso de Claudio Coello, 53-55 y Orense, 46-48.

El saldo de administraciones públicas recoge principalmente el importe del impuesto sobre el valor añadido pendiente de compensar al cierre del ejercicio por importe de € 4.100.935 (2004: € 1.403.458).

El epígrafe de otras cuentas a cobrar recoge principalmente las comisiones satisfechas por la suscripción de contratos de arrendamiento operativo así como las comisiones generadas por la venta de las promociones en curso de ejecución.

Los valores razonables de los saldos de clientes y cuentas a cobrar se aproximan a sus valores en libros.

#### 13. Activos financieros disponibles para la venta

	<u>Movimiento</u>
<b>Al 1 de enero de 2004</b>	<b>36.394.346</b>
Altas	1.000.000
Bajas	(7.762.276)
Plusvalía por revalorización	609.607
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>30.241.677</b>
Altas	-
Bajas	(30.241.677)
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>-</b>

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

El epígrafe de activos financieros disponibles para la venta recogía principalmente la participación en un fondo de inversión en activos del mercado monetario que ha sido liquidado en el ejercicio.

Durante 2005 no se han producido pérdidas por deterioro del valor en los activos financieros disponibles para la venta.

#### 14. Efectivo y equivalentes al efectivo

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Caja y bancos	40.826.602	15.567.651
Depósitos en entidades de crédito a corto plazo	-	15.612.666
	<u>40.826.602</u>	<u>31.180.317</u>

El tipo de interés efectivo de los depósitos a corto plazo en entidades de crédito para los ejercicios indicados fue de aproximadamente del 2% y el plazo medio de vencimiento de estos depósitos es de 30 días.

#### 15. Capital social y prima de emisión

	Nº Acciones (miles)	Acciones ordinarias	Prima de emisión	Total
A 1 de enero de 2004	135.283	16.233.923	60.433.734	76.667.657
Saldo a 31 de diciembre de 2004	<u>135.283</u>	<u>16.233.923</u>	<u>60.433.734</u>	<u>76.667.657</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2005	<u>135.283</u>	<u>16.233.923</u>	<u>60.433.734</u>	<u>76.667.657</u>

El capital suscrito se compone de 135.282.694 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,12 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Todas las acciones de la sociedad están admitidas a cotización oficial en los mercados de valores de Madrid y Barcelona y se negocian en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

A 31 de diciembre de 2005 los accionistas con una participación superior o igual al 5% son los siguientes:

<u>Accionistas</u>	<u>Sociedad</u>	<u>%</u>
- Luis Manuel Portillo Muñoz y M <sup>a</sup> Jesús Valero Pérez	Inversiones Empresariales Tersina, S.L.	47,09%
- Alicia Koplowitz	Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.	25,00%
- Rafael del Pino Moreno	Feynman Capital, S.L.	6,50%
	Polan, S.A.	5,22%

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

En el folleto explicativo de la Oferta Publica de Adquisición de acciones presentada en el último trimestre del año 2.005 se incluía el compromiso, por parte de los oferentes, de llevar a cabo una reorganización societaria consistente en la aportación a Grupo Inmocaral, S.A. de la totalidad o parte del patrimonio inmobiliario del Grupo Zent y, en su caso, de terceros inversores. El inicio del proceso de reorganización societaria tendrá lugar no más tarde del 30 de junio de 2.006 y se prevé que las aportaciones citadas anteriormente se lleven a cabo mediante aumentos de capital con aportaciones no dinerarias.

#### 16. Reserva por revalorización y otras reservas

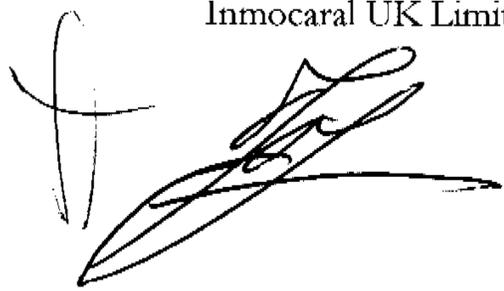
	<b>Inversiones disponibles para la venta</b>
<b>Al 1 de enero de 2004</b>	<u>9.666</u>
<b>Movimiento del ejercicio:</b>	
Activos disponibles para la venta:	
- Ganancias por valor razonable del ejercicio	609.607
- Impuesto sobre ganancias del valor razonable	(213.362)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2004</b>	<u>405.911</u>
<b>Movimiento del ejercicio:</b>	
Activos disponibles para la venta:	
- Traspaso al beneficio neto	(624.478)
- Impuesto sobre los traspasos al beneficio neto	218.567
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>	<u>-</u>

Este epígrafe recoge la variación en la reserva por valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta a los que se hace referencia en la nota 13.

#### 17. Diferencia acumulada de conversión

	<b>Importe</b>
<b>1 de enero de 2004</b>	<u>(3.930)</u>
Diferencias de conversión:	
- Grupo	(2.140)
<b>31 de diciembre de 2004</b>	<u>(6.070)</u>
Diferencias de conversión:	
- Grupo	6.070
<b>31 de diciembre de 2005</b>	<u>-</u>

La diferencia acumulada de conversión se produce por la integración de la sociedad dependiente Inmocaral UK Limited, la cual ha sido liquidada en el ejercicio (ver nota 1).



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### 18. Disponibilidad y restricciones sobre Reservas y Ganancias acumuladas

El desglose al 31 de diciembre de 2005 y 2004 de otras reservas y de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Reserva Legal	3.246.785	3.246.785
Diferencias por ajuste de capital a euros	8.511	8.511
Reservas en sociedades consolidadas	32.018	22.589
Otras reservas de la sociedad dominante	41.296.863	41.670.715
Beneficio del ejercicio	799.194	3.361.921
<b>Total</b>	<b>45.383.371</b>	<b>48.310.521</b>

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

La reserva por diferencias por ajuste de capital a euros es indisponible.

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados es la siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Sociedad</u>	<u>Resultado consolidado</u>	<u>Resultado consolidado</u>
Grupo Inmocaral, S.A.	710.650	3.412.531
Inmocaral Servicios, S.A.	88.544	(78.247)
Herlogam, S.L.	-	12.138
Inmocaral UK, Ltd.	-	15.499
<b>Total</b>	<b>799.194</b>	<b>3.361.921</b>

La propuesta de distribución del resultado de 2005 de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas no prevé la distribución de dividendos, destinándose íntegramente el resultado a reservas voluntarias. No obstante se prevé mantener la política de distribución de dividendos en próximos ejercicios.

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### 19. Proveedores y otras cuentas a pagar

	2005	2004
Proveedores	3.765.903	2.006.811
Proveedores, efectos a pagar	-	2.449.831
Seguridad social y otros impuestos	158.030	1.027.765
Otras cuentas a pagar	29.263	321.640
Total	3.953.196	5.806.047
Menos parte no corriente	-	-
Parte corriente	3.953.196	5.806.047

#### Seguridad social y otros impuestos

Bajo este epígrafe se incluían en el ejercicio anterior 265.017 correspondientes a la deuda que I.F.E., S.L. tenía con la Seguridad Social y de la que Grupo Inmocaral, S.A. era considerada como responsable subsidiario. Dicha deuda ha sido liquidada en el ejercicio.

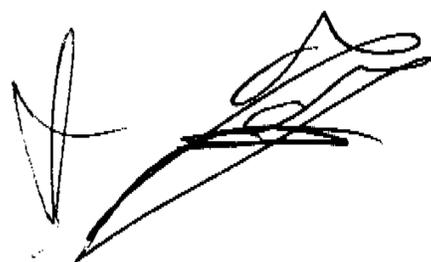
Asimismo, en el presente ejercicio ha sido resuelto de forma favorable para la sociedad una liquidación complementaria por el impuesto de actos jurídicos documentados, practicada por la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid (por importe de € 610.378), la cual se encontraba recurrida al cierre del ejercicio anterior.

#### Otras cuentas a pagar

Este epígrafe recoge la deuda por la retribución estatutaria al Consejo de Administración así como el importe de pagas extra devengadas del personal.

#### 20. Recursos ajenos

	2005	2004
<b>No corriente</b>		
Préstamos con entidades de crédito	46.509.032	44.972.491
	46.509.032	44.972.491
<b>Corriente</b>		
Préstamos con entidades de crédito	67.894.885	57.436.942
Líneas de crédito	20.343	291.260
Intereses devengados	177.069	61.476
	68.092.297	57.789.678
<b>Total recursos ajenos</b>	114.601.329	102.762.169



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

El vencimiento de los recursos ajenos no corrientes es el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Entre 1 y 2 años	4.486.471	4.758.422
Entre 2 y 5 años	14.818.714	16.513.678
Más de 5 años	27.203.847	23.700.391
Total	<u>46.509.032</u>	<u>44.972.491</u>

El importe en libros de los recursos ajenos del grupo está denominado en euros.

El tipo de interés medio anual para las deudas con entidades de crédito a largo plazo es de 3,07% (2004: 3,21%).

Del total de las deudas con entidades de crédito € 115.271.750 gozan de garantía hipotecaria, € 50.905.147 mediante inmuebles de inversión (2004: € 50.394.327) y € 64.366.603 mediante existencias (2004: € 53.545.634), siendo en este caso el vencimiento efectivo de la deuda el momento de la entrega de las mismas, a través de la subrogación de los adquirentes en los préstamos correspondientes.

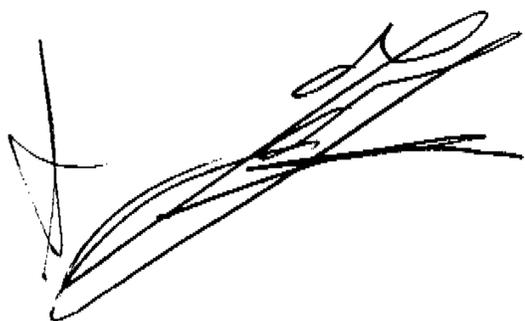
Los valores razonables de los saldos de recursos ajenos se aproximan a sus valores en libros.

#### 21. Impuestos diferidos

##### Activos por impuestos diferidos:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Saldo inicial:</b>	<b>12.426.899</b>	<b>17.072.805</b>
Crédito fiscal	12.057.484	16.616.905
Impuesto diferido (diferencias temporales NIIF)	369.415	455.900
<b>Movimiento del ejercicio:</b>		
Altas (crédito fiscal)	-	239.716
Reversión (crédito fiscal)	(648.161)	(4.799.137)
Variación impuesto diferido (diferencias temporales NIIF)	(22.895)	(86.485)
<b>Saldo final:</b>	<b>11.755.843</b>	<b>12.426.899</b>
Crédito fiscal	11.409.323	12.057.484
Impuesto diferido (diferencias temporales NIIF)	346.520	369.415

El horizonte temporal de recuperación del crédito fiscal pendiente de aplicar es de dos años.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### Impuesto diferido activo por diferencias temporales NIIF:

	2005	2004
<b>Saldo inicial:</b>	<b>369.415</b>	<b>455.900</b>
Eliminación de gastos establecimiento	336.052	455.135
Diferencias de imputación de gtos. de formalizac. de préstamos	32.680	-
Otros ajustes no materiales	683	765
<b>Movimiento del ejercicio:</b>		
Altas	75.097	32.680
Bajas	(97.992)	(119.165)
<b>Saldo final:</b>	<b>346.520</b>	<b>369.415</b>
Eliminación de gastos establecimiento	238.143	336.052
Diferencias de imputación de gtos. de formalizac. de préstamos	107.777	32.680
Otros ajustes no materiales	600	683

#### Crédito fiscal

Durante el ejercicio se ha compensado parte del crédito fiscal activado como consecuencia de la reversión del impuesto diferido pasivo correspondiente a los inmuebles vendidos durante el ejercicio así como por el gasto por impuesto de sociedades devengado (ver nota 4.1).

#### Pasivos por impuestos diferidos:

	2005	2004
<b>Saldo inicial:</b>	<b>19.120.950</b>	<b>21.753.902</b>
Impuesto diferido (aportación)	15.941.450	18.196.482
Impuesto diferido por reinversión	3.156.173	3.403.399
Impuesto diferido (diferencias temporales NIIF)	23.327	154.021
<b>Movimiento del ejercicio:</b>		
Reversión del impuesto diferido (aportación)	( 316.132)	(2.255.032)
Reversión del impuesto diferido por reinversión	( 247.226)	(247.226)
Variación impuesto diferido (diferencias temporales NIIF)	(15.486)	(130.694)
<b>Saldo final:</b>	<b>18.542.106</b>	<b>19.120.950</b>
Impuesto diferido (aportación)	15.625.318	15.941.450
Impuesto diferido por reinversión	2.908.947	3.156.173
Impuesto diferido (diferencias temporales NIIF)	7.841	23.327

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### Impuesto diferido (aportación)

Este epígrafe, proveniente principalmente de la aportación no dineraria de la ampliación de capital, corresponde al 35% de la diferencia entre el valor de coste y de mercado, de los inmuebles aportados a la sociedad, los cuales fueron valorados a éste último a la fecha de aportación. Las aplicaciones corresponden a la reversión del impuesto diferido de los inmuebles que han sido vendidos en el ejercicio.

La reversión del impuesto diferido con origen en los inmuebles aportados se producirá en el momento de su venta.

#### Impuesto diferido por reinversión

Este epígrafe incluye el impuesto diferido pasivo originado en el ejercicio 1999 por la venta de un inmueble situado en la calle Provenza de Barcelona. Dicho beneficio fue diferido de conformidad con la legislación vigente en dicho momento, en los siguientes términos:

	<u>Euros</u>
Beneficio derivado de la operación	10 993 007
Cuota íntegra de la operación	3 847 552
Reinversión:	
a) Valor del suelo (no amortizable)	36,02187%
b) Valor Construcción (amortizable)	63,97813%
Cuota a diferir:	
a) 7 ejercicios posteriores al cierre con 3 años de carencia	1 385 960
b) 50 años posteriores (vida útil de la construcción)	2 461 592
Impuesto sobre beneficios diferido	3 847 552

La reversión en cada ejercicio del impuesto diferido por reinversión asciende a € 247.226.

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### Impuesto diferido pasivo por diferencias temporales NIIF:

	2005	2004
<b>Saldo inicial:</b>	<b>23.327</b>	<b>154.021</b>
Reconocimiento de inversiones financieras a valor razonable	14.506	5.205
Eliminación de provisiones para riesgos	-	61.101
Reconocimiento de pasivos a valor actual	4.244	83.138
Otros impuestos diferidos	4.577	4.577
<b>Movimiento del ejercicio:</b>		
Altas	-	9.301
Bajas	(15.486)	(139.995)
<b>Saldo final:</b>	<b>7.841</b>	<b>23.327</b>
Reconocimiento de inversiones financieras a valor razonable	-	14.506
Eliminación de provisiones para riesgos	-	-
Reconocimiento de pasivos a valor actual	3.264	4.244
Otros impuestos diferidos	4.577	4.577

#### 22. Otros pasivos corrientes/no corrientes

##### Otros pasivos no corrientes

Bajo este epígrafe se incluyen las fianzas recibidas de los inquilinos.

##### Otros pasivos corrientes

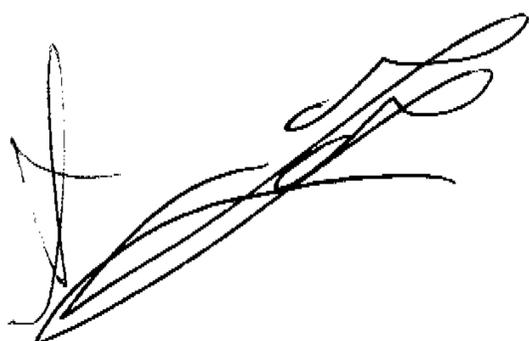
Este epígrafe recoge los anticipos de clientes por los pagos correspondientes a los contratos de compra-venta de las promociones en curso de ejecución de los inmuebles sitos en las calles Claudio Coello, 53-55 y Orense, 46-48.

#### 23. Provisiones para otros pasivos y gastos

Esta partida recoge el valor actual del compromiso existente con un antiguo trabajador de pagarle una renta vitalicia.

La provisión a principio de año ascendía a € 80.079, los pagos realizados durante 2005 han sido de € 12.597 y la provisión a final de año ascendía a € 70.285.

El efecto de la actualización de los pagos futuros pendientes (a una tasa de actualización del 3,5%) ha supuesto un coste por intereses de € 2.803.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### 24. Ingresos ordinarios

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ventas de edificaciones	41.450	105.400
Ingresos de arrendamientos operativos	5.067.732	4.803.898
Ganancias por enajenación de inmuebles de inversión	494.134	5.737.929
Otros ingresos	454.758	306.195
Total	<u>6.058.074</u>	<u>10.953.422</u>

#### 25. Otros (gastos)/ganancias netos

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Servicios exteriores	(2.542.713)	(3.294.288)
Tributos	(210.167)	(354.899)
Ingresos por resolución recursos	816.744	-
Excesos de provisiones	-	1.093.969
Ingresos por anulación de comisiones	-	228.881
Otros (gastos)/ingresos	(149.384)	618.592
Total	<u>(2.085.520)</u>	<u>(1.707.745)</u>

La partida de servicios exteriores recoge principalmente los gastos derivados de la explotación del patrimonio en renta tales como gastos de comunidades, suministros, reparación y mantenimiento de los inmuebles y servicios diversos asociados a la gestión de los mismos.

Los ingresos por resolución de recursos recogen principalmente los derivados de las actas de Hacienda que fueron recurridas en ejercicios anteriores por la sociedad y han sido resueltas de forma favorable para la misma.

El exceso de provisiones registrado en el ejercicio anterior recoge la reversión de aquellas provisiones para las cuales los riesgos asociados han dejado de existir.

Los ingresos por anulación de comisiones registrados en el ejercicio anterior recogen principalmente la anulación parcial de una comisión bancaria por la cancelación de un préstamo hipotecario.

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### 26. Gasto por prestaciones a los empleados

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Sueldos y salarios	799.636	789.487
Indemnizaciones por despido	-	3.497
Gasto de seguridad social	152.568	160.449
Total	<u>952.204</u>	<u>953.433</u>

#### 27. Arrendamientos operativos

##### *(a) Ingresos por arrendamientos operativos:*

Los ingresos mínimos futuros por contratos de arrendamiento operativo no cancelables son los siguientes:

	<u>2005</u>	<u>Madrid</u>	<u>Barcelona</u>
Menos de 1 año	2.892.100	65%	35%
Entre 1 y 5 años	2.242.424	28%	72%
Más de 5 años	8.715	100%	-

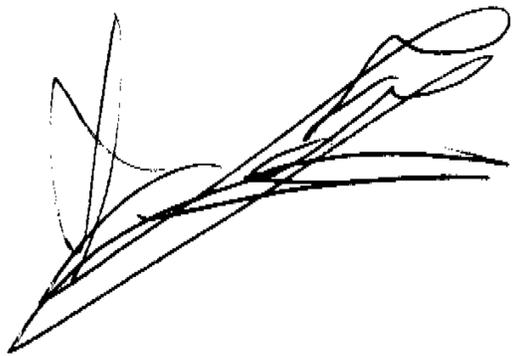
##### *(b) Pagos por arrendamientos operativos:*

Los pagos mínimos futuros por contratos de arrendamiento operativo no cancelables son los siguientes:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Menos de 1 año	310.122	310.122
Entre 1 y 5 años	206.748	516.870
Más de 5 años	-	-

Estos importes hacen referencia a un único contrato de alquiler correspondiente a las oficinas donde se encuentra la sede social. Dicho contrato es cancelable el 1 de septiembre de 2007 considerando la posibilidad de prórroga por cinco anualidades adicionales y no consta de ninguna cláusula especial a parte de la revisión anual de la renta con el índice de precios al consumo.

El gasto reconocido en la cuenta de resultados durante el ejercicio asciende a € 310.122 (2004: € 310.122).



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### 28. Costes financieros netos

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Gasto por intereses:		
- préstamos con entidades de crédito	(3.548.797)	(3.740.259)
- otros gastos	(3.740)	(225.413)
	<u>(3.552.537)</u>	<u>(3.965.672)</u>
Ingresos por intereses:		
- ganancias de valor razonable de inversiones disponibles para la venta	901.389	11.265
- rendimiento de equivalentes al efectivo	318.243	232.880
- otros intereses	227.597	81.440
	<u>1.447.229</u>	<u>325.585</u>
Total costes financieros netos	<u>(2.105.308)</u>	<u>(3.640.087)</u>

#### 29. Impuesto sobre las ganancias

La tributación del Impuesto sobre Sociedades se realiza de forma individual por cada una de las sociedades del grupo y no, por tanto, de forma consolidada.

Esta circunstancia, unida al hecho de que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de tributación del Impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas, hace que las bases imponibles del ejercicio difieran del resultado contable consolidado.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

La conciliación entre el resultado contable consolidado y la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Resultado consolidado neto del ejercicio	799.194	3.361.921
Impuesto devengado en el ejercicio	355.695	1.798.682
Menor gasto de ejercicios anteriores	( 141.212)	-
Resultado antes de impuestos	<u>1.013.677</u>	<u>5.160.603</u>
Diferencias permanentes:		
- de las sociedades individuales	(37.675)	(52.247.665)
- de los ajustes por consolidación	40.270	-
	<u>2.595</u>	<u>(52.247.665)</u>
Base contable del impuesto	1.016.272	(47.087.062)
Diferencias temporales:		
- de las sociedades individuales	1.468.663	7.148.732
- de los ajustes por consolidación	(645.645)	704.984
	<u>1.839.290</u>	<u>(39.233.346)</u>
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>1.839.290</u>	<u>(39.233.346)</u>
Compensación de bases imponibles	<u>(1.839.290)</u>	<u>(39.233.346)</u>

El cargo por el impuesto sobre sociedades se compone de lo siguiente:

	<u>Euros</u>
Impuesto diferido (aportación)	316.132
Impuesto diferido por reinversión	247.226
Impuesto diferido activo	96.296
Crédito fiscal	(648.161)
Impuesto diferido activo (diferencias temporales NIIF)	(22.895)
Impuesto diferido pasivo (diferencias temporales NIIF)	980
Impuesto diferido reconocido en patrimonio neto	(204.061)
	<u>(214.483)</u>

El tipo impositivo nominal es el 35%.

El menor gasto por impuesto de sociedades de ejercicios anteriores recoge principalmente la corrección monetaria en la determinación de las bases imponibles generadas por los inmuebles vendidos en los ejercicios 2003 y 2004.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

La Sociedad dominante incurrió en el pasado en pérdidas fiscales que a la fecha actual están pendientes de compensar:

<u>Año origen</u>	<u>Euros</u>	<u>Vencimiento</u>
2000	12.966.192	2015
2001	5.468.309	2016
2004	39.233.346	2019
	<u>57.667.847</u>	

La Sociedad dominante tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

#### 30. Ganancias por acción

##### *Básicas*

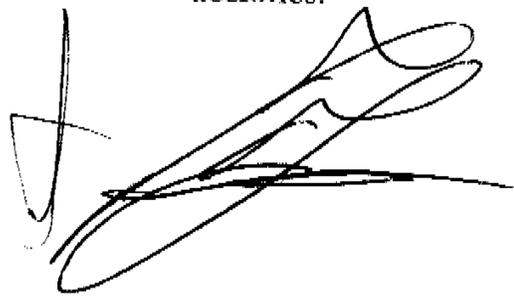
Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad.

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad	799.194	3.361.921
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (miles)	135.282.694	135.282.694
Ganancias básicas por acción (€ por acción)	<u>0,006</u>	<u>0,025</u>

No existe efecto dilusivo.

#### 31. Dividendos por acción

El dividendo correspondiente a 2004 fue pagado el 31 de marzo de 2005 por importe de € 3.720.274 (€ 0,0275 por acción) y el dividendo correspondiente a 2003 fue pagado el 20 de febrero de 2004 por importe de € 3.218.642 (€ 0,010549 por cada acción nueva y € 0,0275 por cada acción antigua). Esta última distribución se realiza en base a la última ampliación de capital llevada a cabo por la sociedad dominante con fecha 28 de abril de 2003 en la cual se emitieron 29.593.088 nuevas acciones.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005 (Euros)

#### 32. Contingencias

##### Avales

El Grupo tiene pasivos contingentes por avales bancarios y otras garantías relacionadas con el curso normal del negocio de las que se prevé que no surgirá ningún pasivo significativo. En el curso normal de las actividades, el Grupo ha prestado avales a terceros por valor de € 1.306.892 (2004: € 1.838.728).

##### Procedimientos

Industrias La Herminia, S.A., en ejercicio de una acción de nulidad de un contrato de condonación de deuda celebrado entre dicha sociedad y Grupo Inmocaral, S.A. presentó reclamación por el importe de la deuda entonces condonada por importe de 1.094 miles de euros.

Con fecha 21 de octubre de 2003 la Audiencia Provincial de Asturias emitió sentencia favorable para Grupo Inmocaral, S.A., la cual fue objeto de un recurso de casación presentado por la parte contraria, el cual se encuentra en trámite de admisión a la fecha.

Adicionalmente, se encuentra pendiente de juicio una reclamación presentada frente a Grupo Inmocaral, S.A., por importe de 798 miles de euros, en concepto de comisión de intermediación en la venta de las fincas pertenecientes al inmueble sito en la calle Tagasca, 56 y 64 propiedad de la sociedad, que fueron vendidas en el ejercicio 2003.

##### Medioambiente

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2005 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2005, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

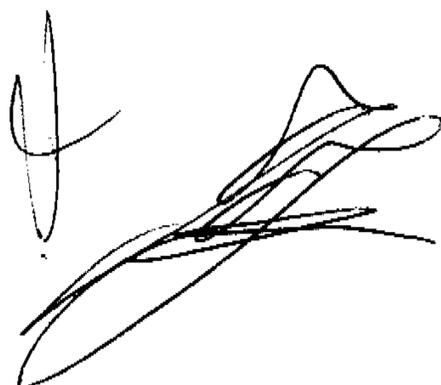
#### 33. Compromisos

##### *(a) Compromisos de compra de existencias*

El único compromiso de compra de existencias es el señalado en la nota 11 de esta memoria. El importe pendiente de desembolso por la opción de compra a la que se hace referencia es de 15.704.448 euros, que previsiblemente será financiado con recursos propios.

##### *(b) Compromisos por arrendamiento operativo*

El único compromiso por arrendamiento operativo es el detallado en la nota 27 de esta memoria.



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

### 34. Transacciones con partes vinculadas

#### *(a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos de la sociedad*

- Dividendos y otros beneficios distribuidos:

<u>Accionista</u>	<u>Importe</u>
Sandra Houston	2.691.323
Alicia Koplowitz	269.798
Rafael del Pino	194.118

- Contratos de arrendamiento operativo: importe total satisfecho en el ejercicio de € 310.122 (ver nota 27).

#### *(b) Operaciones realizadas con administradores y directivos de la sociedad*

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Remuneraciones	520.628
Recepción de servicios	923.940

#### *(c) Operaciones realizadas entre empresas del grupo*

No se han producido.

### 35. Hechos posteriores a la fecha del balance

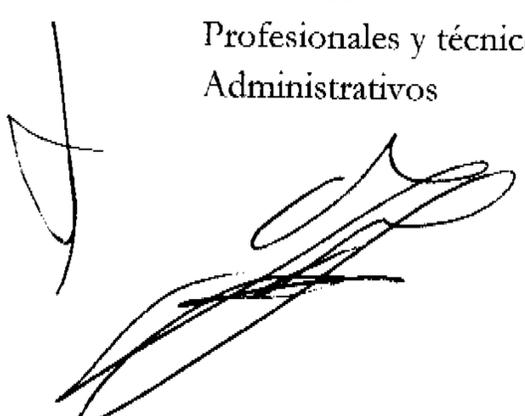
Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ningún acontecimiento que por su importancia debiera revelarse en esta memoria salvo lo indicado a continuación:

El representante de Inversiones Empresariales Tersina, S.L., D. Luis Manuel Portillo Muñoz ha cesado en enero de 2006 como consejero de las sociedades Metrovacesa, S.A. y Gccina.

### 36. Otra información

#### *(a) Número promedio de empleados del Grupo por categoría*

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Directivos	2	2
Profesionales y técnicos	5	6
Administrativos	10	10
	<u>17</u>	<u>18</u>



## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

#### *(b) Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo o vinculadas*

El importe de los honorarios de la firma de auditoría que audita Grupo Inmocaral, S.A. para el ejercicio 2005 asciende a € 69.300 (2004: € 63.000). No se han satisfecho honorarios por otros trabajos distintos a los de auditoría (2004: € 10.530).

#### *(c) Retribución de los administradores*

En cumplimiento de lo requerido por el artículo 200 de la Ley de Sociedades Anónimas se informa que la retribución percibida por los miembros del Consejo de Administración por todos los conceptos ha sido de € 1.444.568 (2004: € 1.357.695).

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración, ni se les han concedido créditos a los mismos.

#### *(d) Información adicional de los administradores*

En cumplimiento de lo requerido por el artículo 127 ter. de la Ley de Sociedades Anónimas se informa de la participación y cargos de miembros del Consejo de Administración en sociedades de análogo o complementario género de actividad:

Inversiones Empresariales Tersina, S.L. no forma parte de ningún órgano de administración, ni tiene participación en el capital de sociedades con el mismo o análogo género de actividad. Su representante físico D. Luis Manuel Portillo Muñoz tiene las siguientes participaciones:

<u>SOCIEDAD</u>	<u>%</u>	<u>FUNCIONES</u>
INVERSIONES PORMU, S.A.	98,36 %	NINGUNA
DESARROLLOS TURÍSTICOS HOTELEROS SANCTI PETRI, S.L.	0,08 %	ADMINISTRADOR UNICO
LANDSIIP INVESTIMENT, S.L.	1,67%	ADMINISTRADOR ÚNICO
DEVELOPMENT RESOURCE, S.L.	0,34%	ADMINISTRADOR ÚNICO
ENTRENÚCLEOS DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A.	4,73%	RPTE. GRUPO PORTIVAL, S.L. / PTE. DEL CONSEJO
PAIZ Y DIAZ, S.L.	0,01%	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO

Asimismo es miembro del órgano de gobierno de las siguientes sociedades:

<u>SOCIEDAD A TRAVÉS DE LA CUAL SE PRESTA LA ACTIVIDAD</u>	<u>CARGOS O FUNCIONES</u>	<u>RÉGIMEN PRESTACIÓN ACTIVIDAD</u>
NAZARIA E.C., S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
EXPO-AN, S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
LAMESASH, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

PLAZA DE TOROS DE MARBELLA, S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
METROVACESA, S.A.	VOCAL	AJENA
GEFINA	VOCAL	AJENA
DEHESA DE VALMI, S.L.	RPTE. DEL PRESIDENTE GRUPO PORTIVAL, S.L.	AJENA
URBAPLAN 2001, S.A.	RPTE. DEL PRESIDENTE ABACO GFI, S.A.	AJENA
INVERSIONES VENDOME, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
INVERSIONES NOTENITI, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA
LAS SALINAS DE ROQUETAS, S.L.	PTE Y CONSEJERO DELEGADO	AJENA
ABACO GRUPO FINANCIERO INMOBILIARIO, S.A.	PTE. Y CONSEJERO DELEGADO	AJENA
INRAMA GESTIONES, S.L.	CONSEJERO DELEGADO MANCOMUNADO	AJENA
INVERSIONES TRES CANTOS, S.A.	CONSEJERO DELEGADO SOLIDARIO	AJENA
INMÓPOLIS CALIDAD SEVILLA, S.A.	RPTE. DEL ADMINISTRADOR ÚNICO GRUPO PORTIVAL, S.L.	AJENA
VILLAS DE CONDEQUINTO, S.L.	RPTA. DEL ADMINISTRADOR SOLIDARIO EXPO-AN, S.A.	AJENA
INVERSIONES TURÍSTICAS HOTELERAS INMO, S.L.	RPTE. DEL CONSEJERO DELEGADO GRUPO PORTIVAL, S.L.	AJENA

Desarrollo Empresarial Quetro, S.L. no forma parte de ningún órgano de administración, ni tiene participación en el capital de sociedades con el mismo o análogo género de actividad. Su representante físico D. M<sup>a</sup> Jesús Valcro Pérez tiene las siguientes participaciones:

<b>SOCIEDAD</b>	<b>%</b>	<b>FUNCIONES</b>
PAIZ Y DIAZ, S.L.	9,24 %	NINGUNA
INVERSIONES PORMU, S.A.	1,63%	ADMINISTRADOR ÚNICO

Asimismo es miembro del órgano de gobierno de las siguientes sociedades:

<b>SOCIEDADES A TRAVÉS DE LAS CUALES SE PRESTA LA ACTIVIDAD</b>	<b>CARGOS O FUNCIONES</b>	<b>RÉGIMEN PRESTACIÓN ACTIVIDAD</b>
GRUPO PORTIVAL, S.L./INVERSIONES PORMU, S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO	AJENA

D. Juan Ramírez Baltuille no tiene participación en el capital de sociedades con análogo género de

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

(Euros)

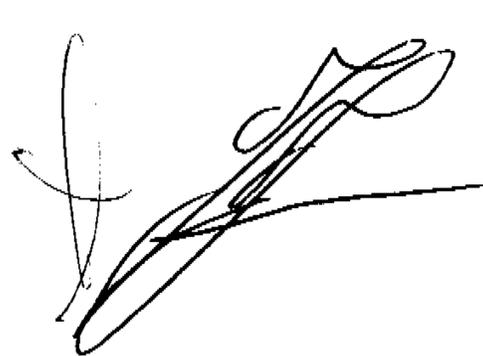
actividad, siendo miembro de los órganos de gobierno de las siguientes sociedades:

<u>SOCIEDAD A TRAVÉS DE LA CUAL SE PRESTA LA ACTIVIDAD</u>	<u>CARGOS O FUNCIONES</u>	<u>RÉGIMEN PRESTACIÓN ACTIVIDAD</u>
LAS SALINAS DE ROQUETAS, S.L.	VOCAL	AJENA
ABACO GRUPO FINANCIERO INMOBILIARIO, S.A.	VOCAL	AJENA
INRAMA GESTIONES, S.L.	VOCAL	AJENA

D. Francisco José Molina Calle no tiene participación en el capital de sociedades con análogo género de actividad, siendo miembro de los órganos de gobierno de las siguientes sociedades:

<u>SOCIEDAD A TRAVÉS DE LA CUAL SE PRESTA LA ACTIVIDAD</u>	<u>CARGOS O FUNCIONES</u>	<u>RÉGIMEN PRESTACIÓN ACTIVIDAD</u>
ABACO GRUPO FINANCIERO INMOBILIARIO, S.A.	VOCAL	AJENA
LAS SALINAS DE ROQUETAS, S.L.	VOCAL	AJENA
INVERSIONES TRES CANTOS, S.A.	VOCAL	AJENA
INRAMA GESTIONES, S.L.	VOCAL	AJENA

El resto de los miembros del Consejo de Administración, esto es, D. Juan José Rosillo Colón de Carvajal, D. Enrique Montero Gómez, Polan, S.A., Feynman Capital, S.L., no participan en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad ni ostentan cargo alguno en las mismas. Igualmente no realizan actividad análoga por cuenta propia o ajena.



GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005  
(Euros)

ANEXO I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que se consolida	Actividad	Auditor	Fondos Propios
		Coste en Mls.Eur.	% Sobre Nominal					
Inmocaral Servicios, S.A.	C/Pedro de Valdivia, 16	9.015	100	Grupo Inmocaral, S.A.	Integración Global	(ver nota)	No sujeta	8.989.125

Notas:

- Esta sociedad se encontraba incluida en el perímetro de consolidación del ejercicio anterior (denominada anteriormente G.F. Sector Alimentación, S.A.).
- Esta sociedad no cotiza en bolsa.
- Esta sociedad ha sido consolidada por el método de integración global, siendo la fecha de cierre de sus cuentas anuales el 31 de diciembre de 2005.
- Su objeto social es la fabricación, comercialización y distribución de productos alimenticios, aunque en el ejercicio 2005 no ha tenido actividad.
- No se encuentra sujeta a auditoría legal.
- Tal y como se indica en la nota 2.2., en el ejercicio 2005 dejan de formar parte del perímetro de consolidación las sociedades Inmocaral UK Limited, que ha sido liquidada y la sociedad Herlogam, S.L., por haber cedido activos y pasivos a la sociedad dominante.

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2005

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo cerradas a 31 de diciembre de 2.005 se han preparado de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea, siendo estas las primeras cuentas anuales consolidadas que se presentan conforme a dichas normas.

Como aspecto más significativo de la aplicación de las NIIF cabe destacar que GRUPO INMOCARAL, S.A. ha adoptado el criterio de contabilizar los "Inmuebles de Inversión", que se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de arrendamientos operativos, contabilizados según el "modelo del coste", es decir, registrándose a valor de coste menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor.

La Cifra de Negocios del Grupo consolidado recoge tanto los ingresos producidos en la actividad de "Explotación de patrimonio inmobiliario en renta" como los ingresos consecuencia de la "Venta de promociones".

El Grupo consolidado ha mantenido durante el ejercicio 2.005 prácticamente sin cambios significativos su cartera de inmuebles en renta en comparación con el ejercicio anterior. La Cifra de Negocios del Grupo consolidado, que corresponde en su práctica totalidad a esta actividad, y que ha alcanzado un importe de 5.109 miles de euros, ha experimentado un incremento del 4,4% con respecto a la Cifra de Negocio obtenida en el ejercicio anterior.

El Grupo consolidado, en la línea iniciada en el ejercicio 2.003 y 2.004, ha potenciado su actividad de "Promoción Residencial" seleccionando de forma muy cuidada las ubicaciones de sus nuevas promociones y desarrollando las ya existentes. A estos efectos se ha continuado con las obras de rehabilitación de los edificios adquiridos a Iberdrola en el año 2.002, situados en la calle Claudio Coello 53 - 55 de Madrid, que comenzaron en el año 2.003 y cuya terminación se prevé dentro del primer semestre del próximo ejercicio 2.006. La totalidad de las viviendas correspondientes a esta promoción se encuentran vendidas.

Se ha continuado con el desarrollo inmobiliario del inmueble adquirido a Telefónica, situado en la calle Orense, 46-48 de Madrid, cuya terminación se prevé para finales del ejercicio 2.006. Al cierre del ejercicio 2005 las ventas de las viviendas de esta promoción se situaban en el 57% del total de la promoción.

Se ha adquirido un nuevo inmueble situado en la Avenida de los Madroños 25 de Madrid (Parque del Conde de Orgaz) por importe de 19,5 millones de euros, que se destinará a su desarrollo como promoción residencial. Las obras de esta promoción darán comienzo en el ejercicio 2.007.

La inversión total realizada en el ejercicio 2.005 en estas promociones ha ascendido a 28.913 miles de euros.

Además de las dos actividades mencionadas, la estrategia de negocio del Grupo consolidado se centra en la rotación de su patrimonio inmobiliario, una vez optimizadas sus rentas de alquiler y realizadas, en su caso, las oportunas reformas arquitectónicas necesarias.

Dentro de esta actividad Grupo Inmocaral y sus sociedades dependientes han procedido a desinvertir durante el ejercicio 2.005 un total de 549 miles de euros (23.197 miles de euros en 2.004), con una plusvalía media del 49%. Las desinversiones llevadas a cabo en el ejercicio 2005 corresponden en su totalidad a pequeños locales comerciales situados en capitales de provincias (Alicante, Bilbao y Santander).

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés de los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del mismo, tal y como se describe en la memoria.

## GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2005

Las sociedades Inversiones Empresariales Tersina, S.L. y Desarrollo Empresarial Quetro, S.L., presentaron con fecha 25 de agosto de 2.005 una Oferta Pública de Adquisición de acciones sobre el 100% del capital de Grupo Inmocaral, S.A. siendo el precio de la oferta 1,86 euros/acc.

Dicha Oferta Pública de Adquisición fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) con fecha 11 de octubre de 2.005. Con fecha 16 de noviembre la C.N.M.V. comunicó el resultado final de la O.P.A. que fue aceptada por un número de acciones que representan el 72,35% del capital social.

Como consecuencia del proceso de adquisición descrito los herederos del antiguo Presidente de la sociedad D. Francisco Carrasco Alba han dejado de tener presencia accionarial en Grupo Inmocaral, S.A.

En el folleto explicativo de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones se incluía el compromiso, por parte de los oferentes, de llevar a cabo una reorganización societaria consistente en la aportación a Grupo Inmocaral, S.A. de la totalidad o parte del patrimonio inmobiliario del Grupo Zent y, en su caso, de terceros inversores. El inicio del proceso de reorganización societaria tendrá lugar no más tarde del 30 de junio de 2.006 y se prevé que las aportaciones citadas anteriormente se lleven a cabo mediante aumentos de capital con aportaciones no dinerarias.

No se incluye información sobre las políticas de personal y de impacto medioambiental por no ser relevantes.

Se hace constar que ni la sociedad matriz Grupo Inmocaral, S.A. ni ninguna de sus sociedades filiales poseen autocartera, ni han desarrollado actividades de investigación y desarrollo en el ejercicio.

Finalmente, destacar que el valor de cotización de la acción, durante todo el proceso de tramitación de la O.P.A. se mantuvo en valores superiores a los del precio ofertado (entre 2,00 y 2,50 euros/acc.) terminando el año 2.005, una vez conocido el resultado final de aceptación de la O.P.A., en un cambio de 3,55 euros/acc.

**GRUPO INMOCARAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2005**

El consejo de administración de la sociedad Grupo Inmocaral, S.A. en fecha 13 de marzo de 2006, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedad Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**FIRMANTES**

**FIRMA**

Presidente:

D. Juan José Rosillo Colón de Carvajal

Consejero Delegado:

Inversiones Empresariales Teresa B.L.

Representante: D. Luis Manuel Portillo Muñoz

Desarrollo Empresarial Quétro, S.L.

Representante: D. María Jesús Valero Pérez

D. Francisco José Molina Calle

D. Enrique Montero Gómez

D. Juan Ramírez Baltuille

Polan, S.A.

Representante: D. Antonio Rojas Miranda

Reyman Capital, S.L.

Representante: D. Diego Prado Pérez de Seoane

Secretario no consejero:

D. Javier Valdecantos Lora-Tamayo