



Durante 2003 la acción de Colonial se ha revalorizado un 28,6% respecto al ejercicio 2002

El beneficio neto de Inmobiliaria Colonial ascendió a 86,4 millones de euros en 2003, un 19% más que en el año anterior

- La cifra total de negocio roza los 402 millones de euros, un 22,5% más que en 2002.
- A 31 de diciembre de 2003 el valor de mercado del patrimonio inmobiliario de Colonial alcanzó los 2.614 millones de euros.

Barcelona, 10 de febrero de 2004.- El beneficio neto obtenido por Inmobiliaria Colonial durante el ejercicio 2003 se eleva a 86,4 millones de euros, cifra que supone un incremento del 19,0% respecto a los beneficios de 2002. En la misma proporción crece el beneficio por acción, que se sitúa en 1,54 euros.

La cifra total de negocio ha aumentado también significativamente –un 22,5%– alcanzando los 401,9 millones de euros. De ellos, 97,6 millones provienen del negocio de alquiler y 228,3 de la venta de promociones y de suelo, lo cual supone un incremento del 15,0% y del 18,7%, respectivamente, en 2003. Inmobiliaria Colonial es líder en el mercado de alquiler de edificios de oficinas en los centros de negocio de Barcelona y Madrid. Los 75,9 millones restantes proceden de la venta de activos.

El EBITDA total del año 2003 se eleva a 166,4 millones de euros, un 17,8 % por encima del EBITDA del ejercicio anterior. En el negocio del alquiler, el EBITDA alcanza los 76 millones de euros (con un incremento del 13,5%), mientras que en el negocio de las promociones y suelo es de 61,1 millones (con un incremento del 20,7%).

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (Millones de euros)	2003	2002	Var. (%) 03/02
Cifra Total de Negocio	401,9	328,0	23%
EBITDA Total	166,4	141,3	18%
Beneficio Neto	86,4	72,6	19%
Cash Flow	118,9	100,5	18%
Endeudamiento Financiero	725	565	28%
Valor de Mercado de Activos	2.614	2.344	12%
Datos por acción (en €)	2003	2002	Var. (%) 03/02
N.A.V. (antes impuestos)	33,40	29,08	15%
Beneficio	1,54	1,30	19%
Dividendo Pagado	0,80	0,66	21%

MAGNITUDES FISICAS	2003	2002	Var. (%) 03/02
<i>Negocio de Alquiler</i>			
Superficie Total (m2)	929.978	892.898	4%
Alquilable	856.402	757.819	13%
Proyectos en curso	73.576	135.079	-46%
<i>Negocio de Promociones</i>			
Promociones en curso (m2)	181.585	168.968	7%
<i>Negocio de Suelo</i>			
Reserva de Suelo (m2)	642.429	574.858	12%
Residencial	533.330	542.279	-2%
Terciario	109.099	32.579	235%

Plusvalías superiores a los 1.100 millones de euros

De acuerdo con la valoración realizada por un experto independiente (Jones Lang LaSalle), a 31 de diciembre de 2003 el patrimonio inmobiliario de la compañía tenía un valor de mercado de 2.614 millones de euros. Este valor es un 11,5% superior al establecido a finales de 2002.

El 68% de esta valoración corresponde a los inmuebles destinados a alquiler, que representan un total de 1.788 millones de euros. Paralelamente, el negocio de promoción residencial de la compañía, formado por la reserva de suelo y las promociones en curso, ha sido valorado en 826 millones de euros, un 23,0% más que en 2002.

Las plusvalías latentes de los activos valorados ascienden a 1.153 millones de euros, cifra superior en un 21,0% a las plusvalías registradas en el año 2002. Con todo ello, el valor liquidativo de los activos de Inmobiliaria Colonial antes de impuestos (NAV), resultado de sumar las plusvalías latentes a los fondos propios de la sociedad, asciende a 1.871 millones de euros: un 14,8% por encima del NAV de 2002.

Rentabilidad por dividendo del 5%

Durante el ejercicio 2003 los dividendos distribuidos ascendieron a 0,802 euros por acción, cifra superior en un 20,8% a los dividendos distribuidos en el año 2002, y que representa una rentabilidad por dividendo del 5,0 % respecto a la cotización promedio del ejercicio 2003.

Negocio de alquiler: crecimiento de los ingresos del 15%

Durante el ejercicio 2003, Inmobiliaria Colonial ha obtenido unos ingresos en el negocio de alquiler de 97,6 millones de euros, con un crecimiento del 15,0 % respecto a 2002.

La superficie en explotación de Inmobiliaria Colonial a diciembre de 2003 asciende a 856.402 m²; de esta cifra, más de 640.000 m² (un 75%) corresponden a edificios de oficinas situados en los principales centros de negocio de Barcelona y Madrid, mientras que los parques logísticos representan una superficie aproximada de 157.000 m². La superficie restante se distribuye entre locales comerciales, viviendas en alquiler y un hotel.

En el área de Patrimonio, Inmobiliaria Colonial ha formalizado durante el ejercicio de 2003 contratos que representan una superficie total de 96.248 m² sobre rasante. De esta cifra, más de 67.000 m² corresponden a renovaciones y revisiones de contratos a rentas de mercado, siendo la renta promedio de los nuevos contratos un 9% superior a la de las rentas anteriores.

Adicionalmente, la sociedad ha avanzado en el proceso de comercialización de los edificios incorporados al patrimonio en alquiler en el año 2002, firmando altas de contratos que representan 29.000 m², entre los cuales se cuentan los 13.135 m² del edificio Alfonso XII de Madrid, alquilado en su totalidad al Ministerio de Agricultura, y los más de 11.000 m² firmados en el Parque de Oficinas Sant Cugat Nord en Barcelona, que en la actualidad se encuentra ocupado en un 97,5%.

Nuevas superficies en el 2003

La nueva superficie incorporada al patrimonio en renta de Colonial en el año 2003 totaliza más de 100.000 m² y corresponden a los siguientes inmuebles:

Complejo inmobiliario Centro Norte (Madrid): situado frente a la estación de Chamartín, se trata de un complejo de oficinas, locales comerciales y un hotel que consta en total de una superficie de 72.627 m²..

Edificio Torres Ágora (Madrid): ubicado en la calle Serrano Galvache, al borde de la M30 y muy próximo a la M-40 consta de 30.650 m² de oficinas y 15.689 m² bajo rasante con capacidad para unas 500 plazas de aparcamiento. Colonial finalizó la construcción del proyecto a finales del 2003, y en la actualidad se encuentra muy avanzada la fase de comercialización del mismo. La inversión total en el proyecto ha ascendido a 115 millones de euros.

Torres Ágora (Madrid)
30.650 m2 ofic. - 496 plazas aparc.



Más de 75.000 m2 de proyectos en curso.

Adicionalmente a las nuevas superficies en explotación, Inmobiliaria Colonial continúa con la ejecución de los proyectos que tiene en desarrollo y que suponen una superficie superior a los 75.000 m² y una inversión total aproximada de 200 millones de euros.

Proyectos en curso	Ciudad	Uso	Superficie (m2)		Inversión Comprometida (€ mn)
			Sobre Rasante	Bajo rasante	
Diagonal 409	Barcelona	Oficinas	4.429	993	20
Capitán Haya, 53	Madrid	Oficinas	17.856	8.727	105
Torre del Gas	Barcelona	Oficinas	22.201	19.370	75
Total Proyectos en curso			44.486	29.090	200



Diagonal 409 (BCN)



Capitán Haya (Madrid)



Torre del Gas (BCN)

Venta de activos

La compañía ha seguido avanzando en su política de rotación de activos maduros o ubicados en mercados no estratégicos; en este contexto, los ingresos por la venta de activos del ejercicio 2003 han ascendido a 75,9 millones de euros, un 3% superior a la valoración de los inmuebles vendidos efectuada a diciembre de 2002.

Estos ingresos corresponden a los edificios Habana y Bronce, ubicados en la zona principal de negocios de Madrid y Almirante y Dr. Esquerdo, ubicados en zonas secundarias de negocios de la capital, así como los locales comerciales no asociados a edificios de oficinas.

Negocio de promociones: facturación superior a los 200 millones de euros.

Los márgenes brutos obtenidos por Inmobiliaria Colonial en el negocio de las promociones residenciales siguen siendo uno de los más elevados del sector: un 34,0% sobre los 208,2 millones de euros facturados. La calidad y la ubicación de la reserva de suelo de la compañía permiten mantener tales márgenes.

Promociones contabilizadas Año 2003	Ubicación	Nº Viviendas	Ventas (€ Mill)
Els Químics	Girona	106	19
Sabadell	Barcelona	62	14
Mataró	Barcelona	26	6
Las Tablas	Madrid	280	83
Badalona CLH	Barcelona	164	48
Las Rozas	Madrid	120	33
Otras		6	7
Total Venta Contable Año 2003		764	208

Durante el ejercicio 2003 se han iniciado en Montecarmelo, Las Rozas (ambos en Madrid), Barcelona y Girona nuevas promociones que suponen un total de 621 viviendas, y se han entregado 491 viviendas. Al cierre del ejercicio, las promociones en curso sumaban 1.638 viviendas pendientes de entrega, que representan una superficie edificable de 181.585 m².

Por otra parte, la venta de parcelas ubicadas en Badalona (Barcelona) y Vallecas (Madrid) han reportado a Inmobiliaria Colonial unos ingresos de 20,1 millones de euros. En la venta de suelo, el margen bruto obtenido en 2003 es del 66,7%.

Reserva de suelo

A finales de 2003, la reserva de suelo en manos de Inmobiliaria Colonial era de 642.429 m². El 83% de este suelo es residencial y el 17% restante albergará proyectos del sector terciario, como edificios de oficinas o parques logísticos.

Los solares ubicados Cataluña suponen un 69% de la reserva de suelo de la compañía. Durante el ejercicio 2003 las compras de suelo en Cataluña han ascendido a un total de 81.805 m² de uso residencial ubicados en Sitges, Viladecans y la comarca del Vallès Oriental (todos ellos en la provincia de Barcelona).

El 31% restante de la reserva de suelo de Inmobiliaria Colonial se concentra en Madrid, donde también se ha producido un importante incremento durante 2003 gracias a la adquisición de un solar de 75.000 m² en San Fernando de Henares. La compañía planea construir en este solar un complejo logístico, que podría inaugurarse en el año 2007,

aprovechando su privilegiada ubicación (cerca del centro urbano, del Aeropuerto de Barajas y de las principales vías de acceso por carretera).

En cuanto a los nuevos proyectos de promoción residencial que tiene previstos iniciar Inmobiliaria Colonial en el ejercicio 2004 figuran los planes de actuación urbanística en Can Matas (Sant Cugat-Barcelona) y en el ensanche de la Villa de Vallecas (Madrid), con una superficie edificable conjunta superior a los 200.000 m² que permitirán la construcción de más de 700 y 900 viviendas respectivamente.

Sólida situación financiera

Las inversiones brutas realizadas en el ejercicio 2003 ascienden a 328 millones de euros; de esta cifra, 157 millones se han destinado a la adquisición y desarrollo de activos para alquiler. Los 171 millones restantes corresponden al negocio de promoción residencial, de los cuales 77 millones se han destinado a la compra de suelo y 94 millones a la ejecución de obra.

El endeudamiento financiero neto de Colonial en al cierre del ejercicio 2003 ascendió a 725 millones de euros. El nivel de apalancamiento a esta misma fecha, medido en términos de deuda financiera sobre valor de mercado de los activos (según la valoración a 31 de diciembre de 2003 realizada por Jones Lang LaSalle), es del 28%. Esta cifra se encuentra muy por debajo de los ratios de endeudamiento que registran las principales compañías inmobiliarias del sector, tanto nacionales como europeas, hecho que pone de manifiesto la solidez de Inmobiliaria Colonial, así como su capacidad de crecimiento

El coste medio de la deuda de la compañía a 31 de diciembre de 2003 fue de 3,46%, frente al 3,91% registrado a final del ejercicio anterior.

La sólida situación financiera de Inmobiliaria Colonial ha permitido la firma en diciembre de 2003 de un préstamo sindicado por importe de 600 millones de euros con 17 entidades españolas y 6 extranjeras. El crédito tiene un plazo de amortización de 7 años, con 2 años de carencia y se ha firmado en condiciones económicas muy competitivas, de forma que asegura la rentabilidad de las inversiones sobre el coste de capital.

Información bursátil

Las acciones de Inmobiliaria Colonial cerraron el año con una cotización de 19 euros por título, con una revalorización del 28,6% respecto a su cotización al cierre del ejercicio 2002, sensiblemente superior a la revalorización del 13,8% registrado por el índice EPRA que recoge la evolución bursátil del conjunto de inmobiliarias europeas. Esta revalorización supone un incremento de 237 millones de euros en la capitalización bursátil de Colonial, que al cierre del año 2003 ascendió a 1.064 millones de euros.