



INMOBILIARIA Colonial

Resultados del 1er trimestre

enero – marzo 2003

MAGNITUDES OPERATIVAS	1T 2003	1T 2002	Var. (%) 03/02
Negocio de Alquiler			
Superficie Total (m2)	948.452	895.189	6%
Alquilable	829.244	623.484	33%
Proyectos en curso	119.208	271.705	-56%
% Ocupación	85,8%	97,1%	-12%
Negocio de Promociones			
Promociones en curso (m2)	199.980	217.663	-8%
Reserva de Suelo (m2)	564.370	572.505	-1%
Venta Comercial del período			
Millones €	72	64	11%
Unidades (Viviendas)	230	270	-15%
Venta Cial pte.contabilizar (€ Mill.)	234	85	176%
MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (€ Millones)	1T 2003	1T 2002	Var. (%) 03/02
Cifra Total de Negocio	48,9	160,7	-70%
Ingresos por Alquileres	23,9	20,2	18%
EBITDA Alquiler	18,5	15,8	17%
EBITDA Promociones	0,7	25,7	-97%
EBITDA Venta Activos	6,5	23,3	-72%
EBITDA Total (incluye estructura)	23,4	63,1	-63%
Beneficio Neto	10,9	38,0	-71%
Cash Flow	18,6	46,7	-60%
Total Activo Neto	1.415	1.218	16%
Fondos Propios	688	679	1%
Endeudamiento Financiero	695	518	34%
Nº Acciones (millones)	56,02	56,02	0%
Beneficio por acción (€)	0,19	0,68	-71%
Cash Flow por acción (€)	0,33	0,83	-60%
Dividendo Pagado por acción (€)	0,00	0,00	-

Hechos más significativos

?? El EBITDA de la compañía alcanza los €23,4 millones, un 63% inferior al del año anterior. La contribución por líneas de negocio es la siguiente:

✍ Negocio de Alquiler: el EBITDA asciende a €18,5 millones, con un incremento del 17,2%. Los ingresos por alquiler crecen un 18,2%, siendo el crecimiento registrado en superficies comparables de oficinas del 5,2%.

✍ Ingresos por venta de activos por € 10,7 millones, cifra superior en un 6% a la tasación de los inmuebles vendidos efectuada por Jones Lang LaSalle a diciembre de 2002.

✍ Negocio de promociones: el EBITDA alcanza los € 0,7 millones, inferior a los €25,7 millones del primer trimestre del 2002. Ambos trimestres no son comparables debido a la incidencia de la norma contable exigida para la contabilización de las ventas. El primer trimestre del ejercicio 2002 registró el 60% de las ventas anuales, mientras que en el presente ejercicio la mayor parte de las ventas se contabilizarán en el 4º trimestre.

La actividad comercial sigue registrando un fuerte ritmo de ventas, que ascienden a € 71,6 millones durante el primer trimestre de 2003 (+11% vs 2002). Ello permite que el saldo de viviendas pendientes de contabilizar alcance los € 234 millones, de los que cerca de un 70 % se estima que van a ser contabilizados en el año 2003, con un margen bruto aproximado del 30%.

?? La deuda financiera al cierre del trimestre alcanza los € 695 millones, (43 % del valor liquidativo de los activos (NAV) a diciembre 2002) con un coste promedio asociado del 3,69 %.

?? El beneficio neto alcanza los € 10,9 millones, un 71% inferior al del año anterior por el efecto de la menor venta de activos y promociones. La tasa impositiva efectiva se sitúa en el 22,3%.

?? El Consejo de Administración propondrá a la Junta que se celebrará el próximo mes de mayo la distribución de un dividendo complementario de 0,48 euros por acción. Considerando el dividendo a cuenta pagado en octubre de 2002, el dividendo devengado en el año 2002 asciende a 0,76 euros por acción, un 20% superior al dividendo devengado con cargo al ejercicio 2001.

Información disponible en la página
web de Inmobiliaria Colonial:
www.inmocolonial.com

Para más información:

Relación con inversores:

+34 93 404 85 73

acasajuana@inmocolonial.com

Atención al accionista:

+34 902 154 749

accionistas@inmocolonial.com

Negocio de Alquiler

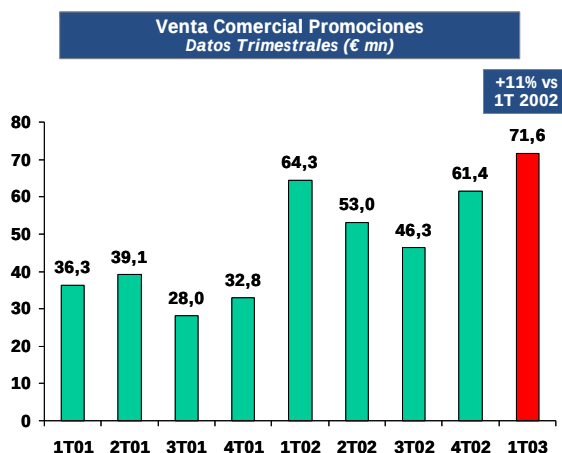
- ?? Los **ingresos por alquiler** alcanzan los €23,9 millones, con un incremento del 18,2 % respecto al año anterior. El EBITDA de alquiler crece un 17,2 % y asciende a €18,5 millones, con una eficiencia del 77,4% similar al 78,0% del año anterior.
- ?? En términos homogéneos (**like for like**) las rentas asociadas a los edificios de oficinas se han incrementado en un 5,2%,. Durante el primer trimestre del año 2003 se han revisado a mercado un total de 27.591 m2, registrando las nuevas rentas un incremento del 48 % respecto a las anteriores.
- ?? Las nuevas superficies han contribuido con €3,7 millones a los ingresos de alquiler del trimestre; dentro de las altas del trimestre destacan Alfonso XII, tras la firma en febrero del contrato definitivo con el Ministerio de Agricultura y Centro Norte, una vez Colonial ejecutó en enero la opción de compra que tenía sobre el 80% del complejo.
- ?? La superficie en explotación al cierre del trimestre asciende a 829.244 m2, con una tasa de ocupación del 85,8%. Buena parte de la desocupación (7,5 puntos) está explicada por el parque de oficinas Sant Cugat Nord, ocupado al 42% y con 15.897 m2 de oficinas en fase de comercialización y el parque logístico de Coslada (59% ocupado), con 27.912 m2 en comercialización.
- ?? **Ventas:** Los ingresos por venta de activos han ascendido a € 10,7 millones, con un margen del 60% y cifra superior en más de un 6% a la valoración de los inmuebles vendidos efectuada por Jones Lang LaSalle a diciembre de 2002.

Negocio de Promociones

- ?? Las ventas contables de promoción han ascendido a € 13,5 millones, inferior a los € 103,9 millones del primer trimestre del año anterior. Ambos trimestres no son comparables debido a la incidencia de la norma contable exigida para la contabilización de las ventas. El primer trimestre del ejercicio 2002 registró el 60% de las ventas anuales, mientras que en el presente ejercicio la mayor parte de las ventas se contabilizarán en el 4º trimestre.

El stock de ventas pendiente de contabilizar al cierre del trimestre alcanza los € 234 millones, de los que cerca de un 70% se estima que van a ser contabilizados en el año 2003, con un margen bruto aproximado del 30%.

- ?? La venta de suelo ha ascendido a € 0,8 millones, con un margen bruto asociado del 49,4%.
- ?? Las ventas de viviendas comprometidas durante el primer trimestre de 2003 ascienden a € 71,6 millones, cifra superior en un 11 % a los € 64,3 millones comprometidos durante el primer trimestre del ejercicio anterior.



- ?? Las promociones en curso (pendientes de entrega) representan una superficie edificable de 199.980 m2, correspondientes a 1.781 viviendas. Durante el primer trimestre de 2003 se han iniciado nuevas promociones en la Avda. Meridiana de Barcelona, y Las Rozas y Montecarmelo en Madrid, con un total de 273 viviendas.
- ?? La reserva de suelo alcanza los 564.370 m2 (78% en Cataluña y 22% en Madrid). Durante el primer trimestre se han incorporado a la reserva de suelo 20.524 m2 ubicados en Sitges (Barcelona).

Información Económico Financiera

Cuenta de Resultados Consolidada € Millones	1T 2003	1T 2002	% Variación 03/02
ALQUILER			
Total Ingresos Patrimonio	23,9	20,2	18,2%
Gastos Actividad Alquiler	(5,4)	(4,4)	21,4%
EBITDA Alquiler	18,5	15,8	17,2%
VENTA DE ACTIVOS			
Venta Activos	10,7	36,6	-70,8%
Coste de Ventas	(4,2)	(13,3)	-68,1%
Resultado Venta Activos	6,5	23,3	-72,4%
PROMOCIONES			
Ventas Promociones	13,5	103,9	-87,0%
Ventas Suelo	0,8	0,0	-
Total Ingresos Promociones	14,3	103,9	-86,2%
Coste Ventas Promociones	(11,3)	(69,0)	-83,6%
Coste Ventas Suelo	(0,4)	0,0	-
Gastos Actividad	(1,9)	(9,2)	-79,6%
EBITDA Promociones	0,7	25,7	-97,1%
ESTRUCTURA GENERAL			
Gastos Generales	(2,3)	(1,7)	31,6%
= EBITDA (*)	23,4	63,1	-62,9%
Amortizaciones y Provisiones	(7,7)	(8,7)	-11,2%
= EBIT (**)	15,7	54,4	-71,1%
Gasto Financiero Neto	(6,1)	(5,0)	21,4%
Activación de Gastos Financieros	3,0	2,7	11,3%
Resultado Financiero Neto	(3,1)	(2,3)	33,2%
Resultado Extraordinario Neto	1,3	(0,1)	-2641,9%
= Resultado antes de Impuestos	13,9	52,0	-73,2%
Impuesto de Sociedades	(3,1)	(14,0)	-77,8%
= Resultado después de Impuestos	10,8	38,0	-71,5%
Minoritarios	0,0	-	-
= Resultado atribuible al grupo	10,9	38,0	-71,4%
Cash Flow (***)	18,6	46,7	-60,2%
(*) Beneficio antes de intereses, impuestos, amortizaciones y provisiones			
(**) Beneficio antes de intereses e impuestos			
(***) Beneficio neto + amortizaciones + provisiones			
Ratios Por Acción (€)	1T 2003	1T 2002	% Variación 03/02
Nº Acciones (millones)	56,02	56,02	0,0%
Beneficio por acción (€)	0,19	0,68	-71,5%
Cash Flow por acción (€)	0,33	0,83	-60,2%
Dividendo Pagado por acción (€)	0,00	0,00	-

Balance de Gestión - Consolidado € Millones	1T 2003	2002
ACTIVO NETO		
Activo Fijo Neto	1.184,7	1.095,4
Activos Fijos Netos en Explotación	902,9	816,8
Activos Fijos Netos fuera de Explotación	253,5	250,8
Otro Inmovilizado	28,4	27,8
Gastos a Distribuir	3,5	3,4
Capital Circulante	226,3	164,8
Existencias	316,0	288,9
Reserva de Suelo	163,9	167,4
Producto en curso y terminado	152,1	121,5
Clientes y Deudores de Explotación	118,5	92,4
Otro circulante	9,9	7,5
Pasivos a corto plazo	(218,1)	(224,0)
ACTIVO TOTAL NETO=CAPITAL EMPLEADO	1.414,5	1.263,7
PASIVO NETO		
Recursos Permanentes	1.261,0	1.146,9
Fondos propios	687,5	676,7
Minoritarios	9,5	0,0
Deuda Financiera a Largo Plazo	541,1	447,7
Acreedores a Largo Plazo	22,9	22,5
Financiación Neta a Corto Plazo	153,5	116,9
Deuda Financiera a Corto Plazo	153,5	116,9
PASIVO TOTAL NETO=FINANCIACION NETA	1.414,5	1.263,7
Estado de Necesidades Financieras		
€ Millones	1T 2003	2002
+ Total EBITDA sin venta activos y suelo	16,7	99,1
+/- Resultado Extraordinario Neto	0,9	(0,6)
- Impuestos	(3,2)	(24,9)
+/- Variación circulante	(44,4)	77,4
= Rec.Generados por las Operaciones	(29,9)	151,1
- Inversión Patrimonio	(98,8)	(135,8)
+ Desinversión Patrimonio	9,8	44,8
- Inversión Otro Inmovilizado	0,0	0,0
- Inversión Suelo	(17,6)	(56,7)
+ Desinversión Suelo (Venta y traspaso a promociones)	0,6	14,5
+/- Variación Acreedores a Largo Plazo	1,4	(12,3)
= Cash Flow Libre	(134,6)	5,6
- Dividendos	0,0	(37,2)
- Coste Efectivo de la Deuda	(5,0)	(18,6)
= Necesidad fin. Neta	(139,6)	(50,2)
+/- Minoritarios	9,6	0
+/- Variación Endeudamiento Financiero	130,0	50,1
Saldo Final Deuda	694,5	564,5

?? La cifra total de negocio de la compañía al cierre del trimestre alcanza los € 48,9 millones, un 70% inferior a los € 160,7 millones del primer trimestre del año anterior por efecto de la irregularidad en la contabilización de las promociones y la venta de activos.

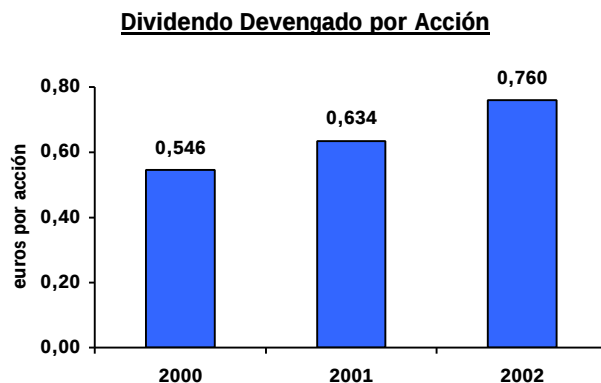
?? El resultado después de impuestos de la compañía alcanza los € 10,9 millones, un 71% inferior. La tasa impositiva efectiva se ve reducida del 27,0 % al 22,3 %, por efecto del tratamiento fiscal de las plusvalías por la venta de activos fijos.

?? El resultado financiero neto alcanza los € -3,1 millones; de este importe, € 3,0 millones corresponde a la activación de gastos financieros y € -6,1 millones a los intereses devengados por la deuda financiera, que crecen un 21,4% respecto al mismo período del año anterior. Dicho incremento ha venido determinado por los siguientes factores:

✍ El incremento de la deuda financiera, que al cierre del trimestre se ha situado en € 695 millones, frente a los € 518 millones del primer trimestre del año anterior. La deuda financiera al cierre del trimestre representa el 43% del valor liquidativo (NAV) de la compañía, según valoración de diciembre de 2002.

✍ El coste medio de la deuda se ha situado en el 3,69% , prácticamente sin variación respecto al 3,68% del año anterior.

?? El Consejo de Administración de la compañía ha propuesto a la Junta General, cuya reunión está prevista para el próximo 8 de mayo de 2003, un dividendo de 0,76 euros brutos por acción con cargo a los resultados del año 2002, de los que 0,28 euros por acción fueron abonados con fecha 15 de octubre de 2002 en concepto de dividendo a cuenta. El dividendo complementario, que será de 0,48 euros por acción, si la Junta lo aprueba, se abonará a partir del próximo 15 de Mayo de 2003. La propuesta de reparto de dividendos representa un crecimiento del 20% frente a los 0,634 euros brutos por acción distribuidos en forma de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio de 2001.



?? Durante el primer trimestre de 2003 se han negociado en el mercado de valores un total de 4,6 millones de títulos de Inmobiliaria Colonial, con un promedio diario de títulos de 74.796. La cotización máxima, mínima y última del trimestre ha sido €15,18, €13,88 y €15,00. Al cierre del trimestre la variación absoluta de la acción de Colonial respecto al cierre del año 2002 se ha situado en el +1,6%, mientras que la variación relativa respecto al IBEX 35 y al índice EPRA de inmobiliarias de la zona euro en el mismo período ha alcanzado el +4,3% y +4,4% respectivamente.