

# ***Presentación de Resultados 2003***



***INMOBILIARIA COLONIAL***



***Febrero 2004***

***Disponible en [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)***



## ● Resultados 2003: hechos destacables

- Negocio de Patrimonio
- Negocio de Promociones
- Reserva de Suelo
- Valoración de Activos y N.A.V.
- Estructura Financiera
- Anexos

# Resultados 2003: hechos destacables



## Resultados 2003: Principales Magnitudes (I)

<b>DATOS ECONÓMICO-FINANCIEROS</b> <b>(€ Millones)</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>Var. (%)</b> <b>03/02</b>
Cifra Total de Negocio	401,9	328,0	22,5%
EBITDA <sup>(1)</sup> Total	166,4	141,3	17,8%
Beneficio Neto	86,4	72,6	19,0%
Cash Flow	118,9	100,5	18,2%
Endeudamiento Financiero	725	565	28,5%
Valor de Mercado de Activos <sup>(2)</sup>	2.614	2.344	11,5%
<b>Datos por acción<sup>(3)</sup> (en €)</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>Var. (%)</b> <b>03/02</b>
N.A.V. (antes impuestos)	33,40	29,08	14,8%
N.A.V. (después impuestos)	29,36	26,12	12,4%
Beneficio	1,54	1,30	19,0%
Cash Flow	2,12	1,79	18,2%
Dividendo Pagado	0,80	0,66	20,8%

(1) Incluye resultado por venta de activos

(2) Según valoración Jones Lang LaSalle (2002 y 2003)

(3) N° de acciones a dic'02 y dic'03: 56.015.237

# Resultados 2003: hechos destacables



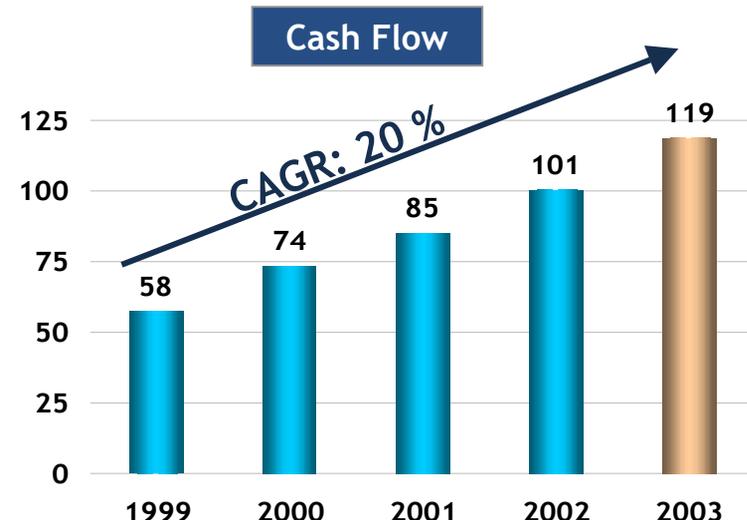
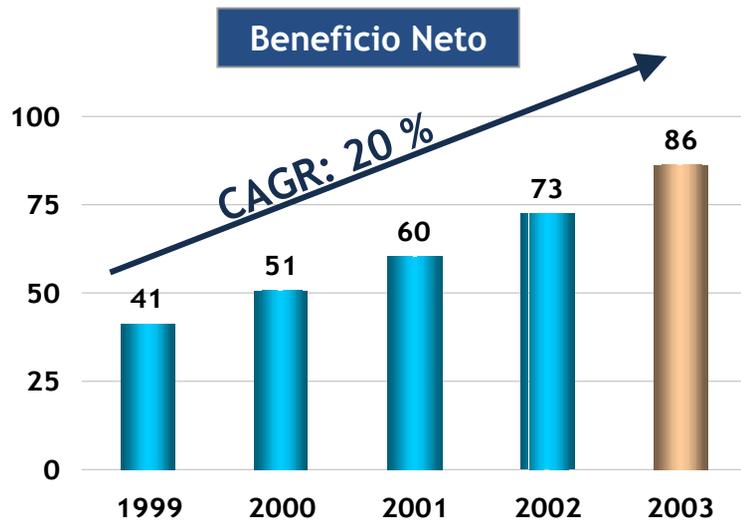
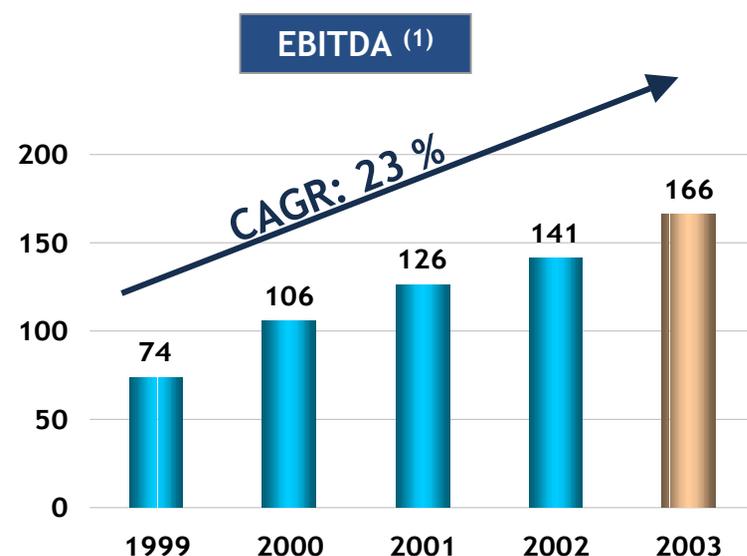
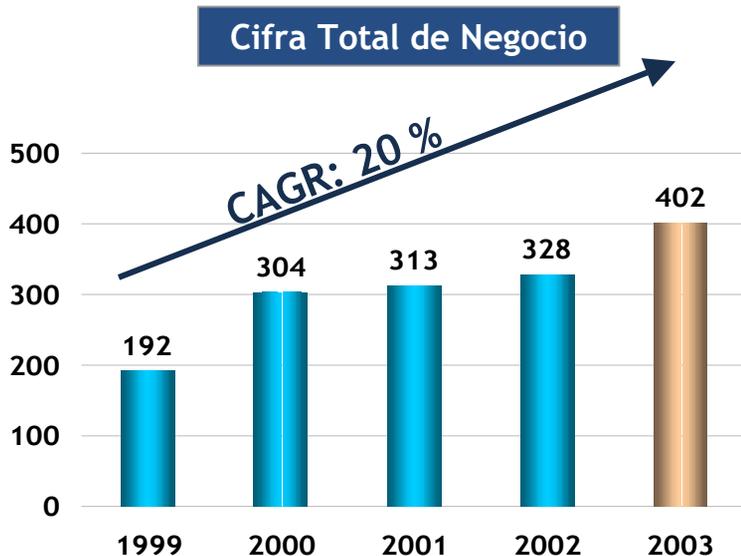
## Resultados 2003: Principales Magnitudes (II)

MAGNITUDES OPERATIVAS	2003	2002	Var. (%) 03/02
<i>Negocio de Alquiler</i>			
Superficie Total (m2)	929.978	892.898	4,2%
Alquilable	856.402	757.819	13,0%
Proyectos en curso	73.576	135.079	-45,5%
% Ocupación	84,6%	92,0%	-8,0%
<i>Negocio de Promociones</i>			
Promociones en curso (m2)	181.585	168.968	7,5%
Venta Comercial del período (€ mn)	220	225	-2,4%
Venta Cial pte.contabilizar (€ mn.)	187	176	6,3%
<i>Negocio de Suelo</i>			
Reserva de Suelo (m2)	642.429	574.858	11,8%
Residencial	533.330	542.279	-1,7%
Terciario	109.099	32.579	234,9%

# Resultados 2003: hechos destacables



## Evolución principales magnitudes (€ mill.)

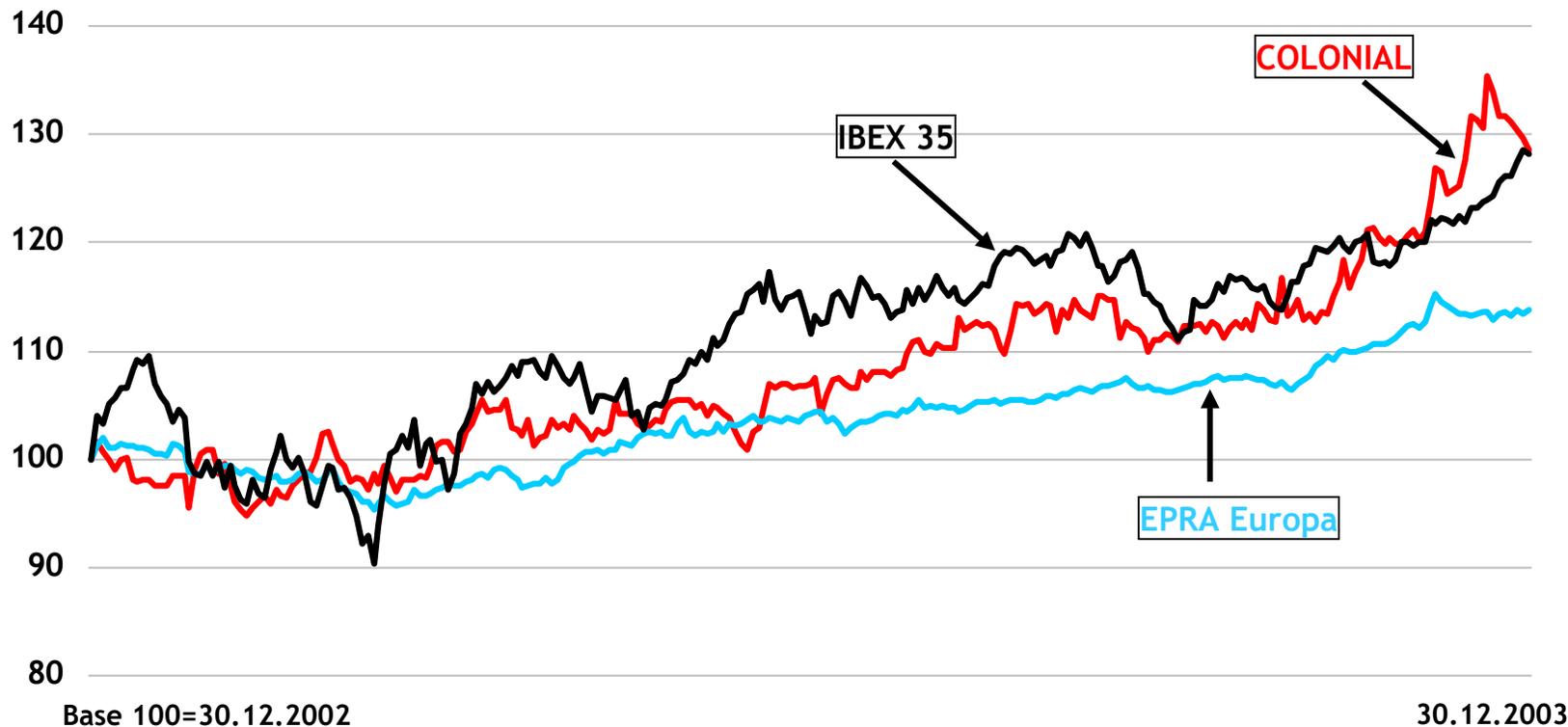


(1) Incluye margen por venta de activos

# Resultados 2003: hechos destacables



Evolución comparada de cotizaciones 2003  
COL: +28,6 % - IBEX 35: +28,2% - EPRA Europa: +13,8%



● Total retorno anual Colonial desde OPV (oct'99) (considerando dividendos):

**+10,6 %**

# Resultados 2003: hechos destacables



## Colonial en 2003



### Alquiler

- En Explotación: 856.402 m<sup>2</sup>
  - 36 edificios oficinas
  - 2 parques logísticos
  - 1 hotel
  - 1 centro comercial
- En Proyecto: 73.576 m<sup>2</sup>
  - Capitán Haya, Diagonal 409, Torre Marenostrum
- Valor Activos<sup>(1)</sup>: 1.788 €mn.
- Mercados: Barcelona (60%) y Madrid (40%)

### Promoción / Suelo

- Promociones
  - 1.638 viviendas en curso
  - Valor Mercado<sup>(1)</sup>: € 238 mn
  - Mercados: Catalunya y Madrid
- Suelo:
  - 642.429 m<sup>2</sup>
  - 83% residenc. 17% terciario
  - 69% Catalunya 31% Madrid
  - Valor Mercado: €589 mn

### Situación Patrimonial

- NAV 03: €1.871 mn
- Valor Activos 03: €2.614 mn
- D.Financiera 03: €725 mn
- Solvencia
  - Deuda/NAV: 40%
  - Deuda/V.Activos:28%
- Liquidez
  - EBITDA/G.Finan.:6,31 x



- Resultados 2003: hechos destacables

- Negocio de Patrimonio

- Negocio de Promociones

- Reserva de Suelo

- Valoración de Activos y N.A.V.

- Estructura Financiera

- Anexos



## Los datos de mercado muestran una tendencia hacia la estabilización

	MADRID		BARCELONA	
	Datos Mercado 4T03	2002	Datos Mercado 4T03	2002
<b>Demanda</b>	543.800 m2	+21%	238.600 m2	-15%
<b>Precios Máximos CBD</b>	312 €/m2/año	-15%	274 €/m2/año	-10%
<b>Tasa de Vacío</b>	CBD : 4,32 %	2,86%	CBD : 2,76 %	2,27%
	Periferia:14,23%	8,30%	Periferia:15,07%	5,76%
	Promedio:8,23%	5,07%	Promedio:7,07%	4,09%
<b>Oferta Futura 2004</b>	383.404 m2	-	206.625 m2	-
<b>Yield Zona Prime</b>	5,75% - 6,00%	-25 pb	5,75%	-10 pb

### MADRID

- Reactivación de la demanda
- Caída de precios del 15%, inferior al 24 % de 2002
- Oferta futura limitada y concentrada en la periferia

### BARCELONA

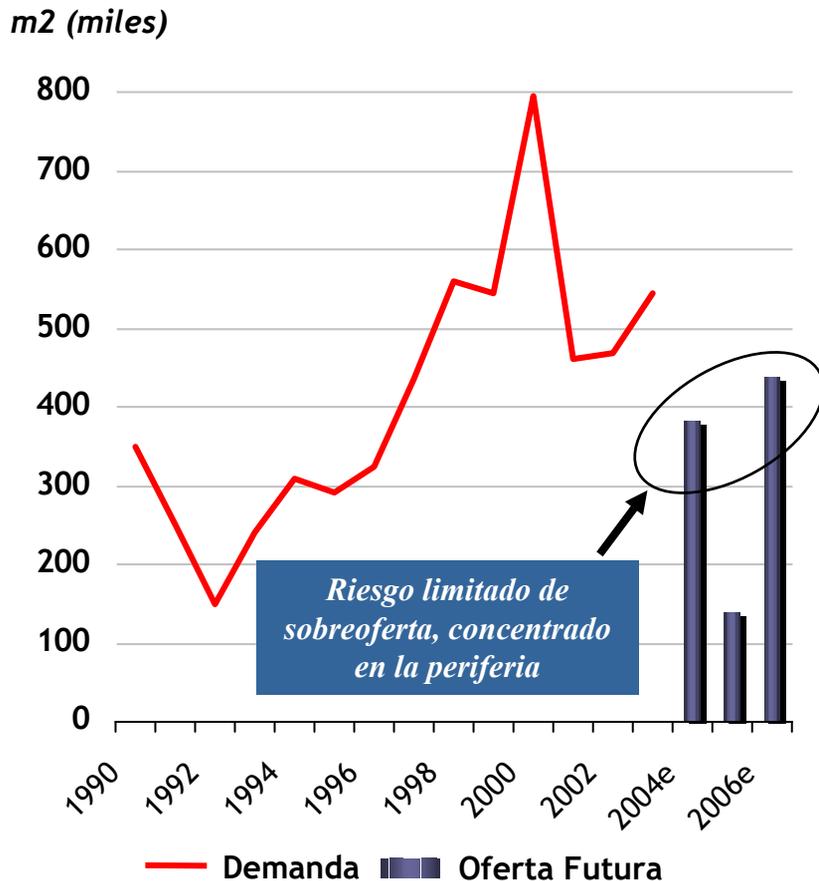
- Menor demanda en 2003, con fuerte repunte en 4º trimestre (+90% vs 3T)
- Menor tasa de vacío en CBD BCN que en CBD Madrid
- Caída de precios del 10%, más moderada que en Madrid

# Negocio de Patrimonio

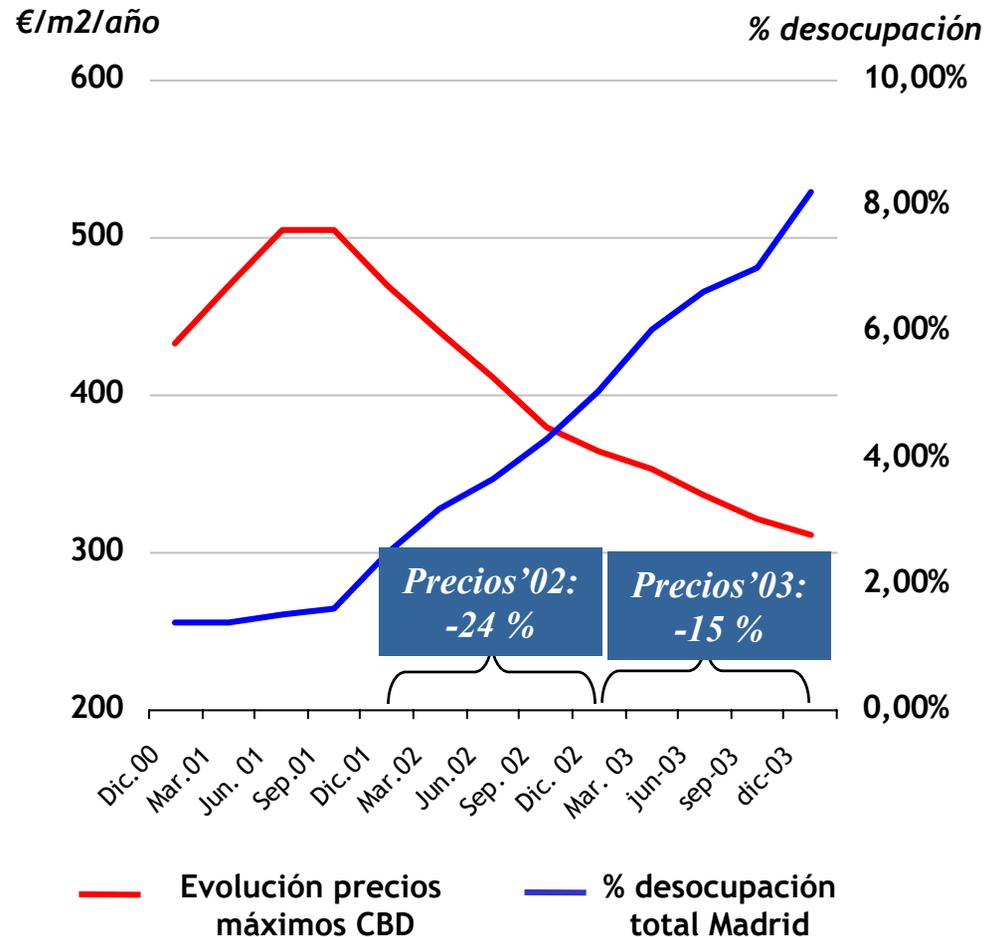


## Madrid: el comportamiento de la demanda anticipa la recuperación

### Demanda - Oferta futura



### Precios CBD - Desocupación

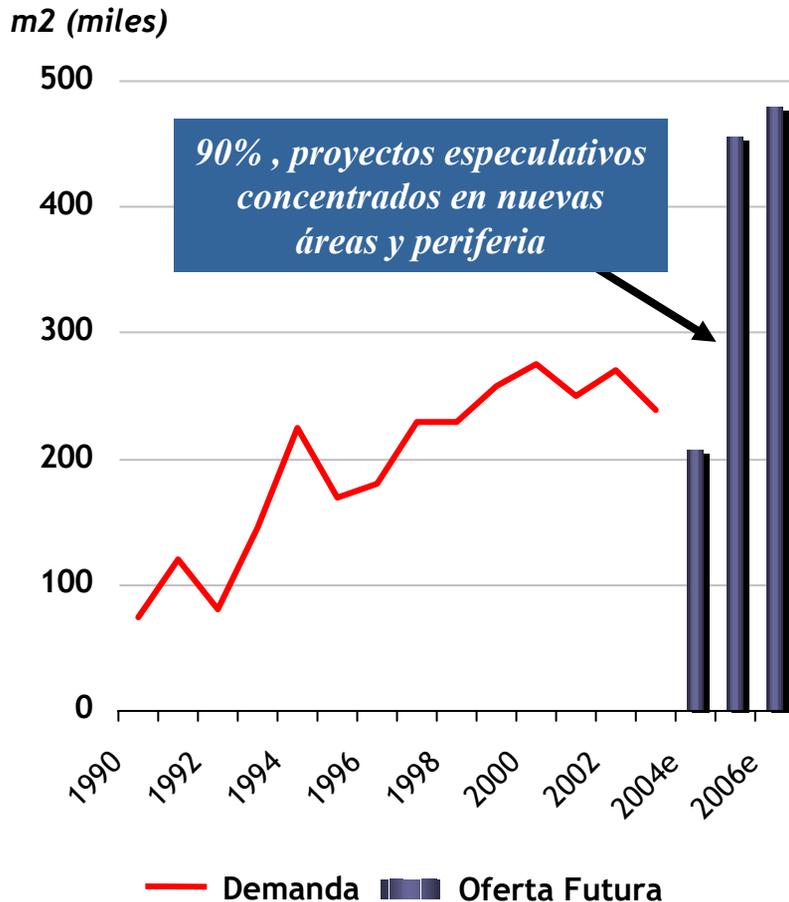


# Negocio de Patrimonio

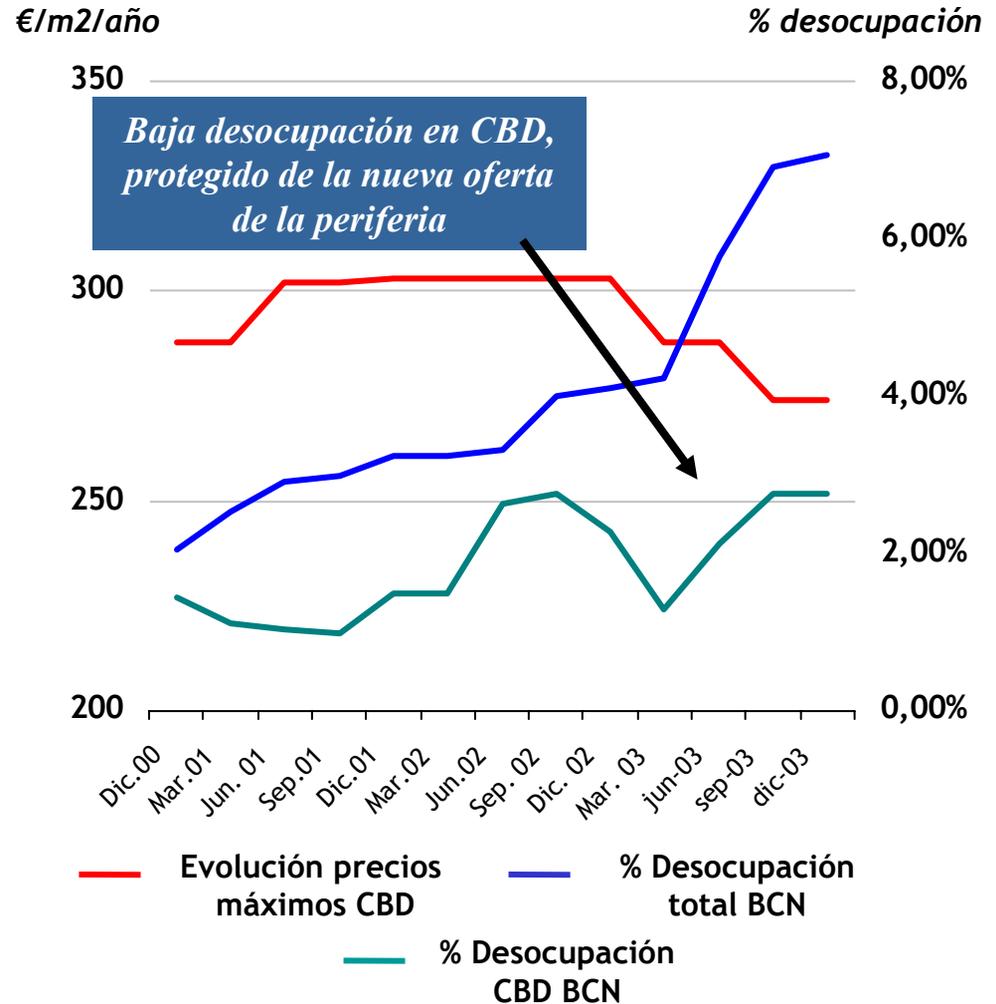


## Barcelona, mercado más estable y defensivo que Madrid

### Demanda - Oferta futura



### Precios CBD - Desocupación



# Negocio de Patrimonio



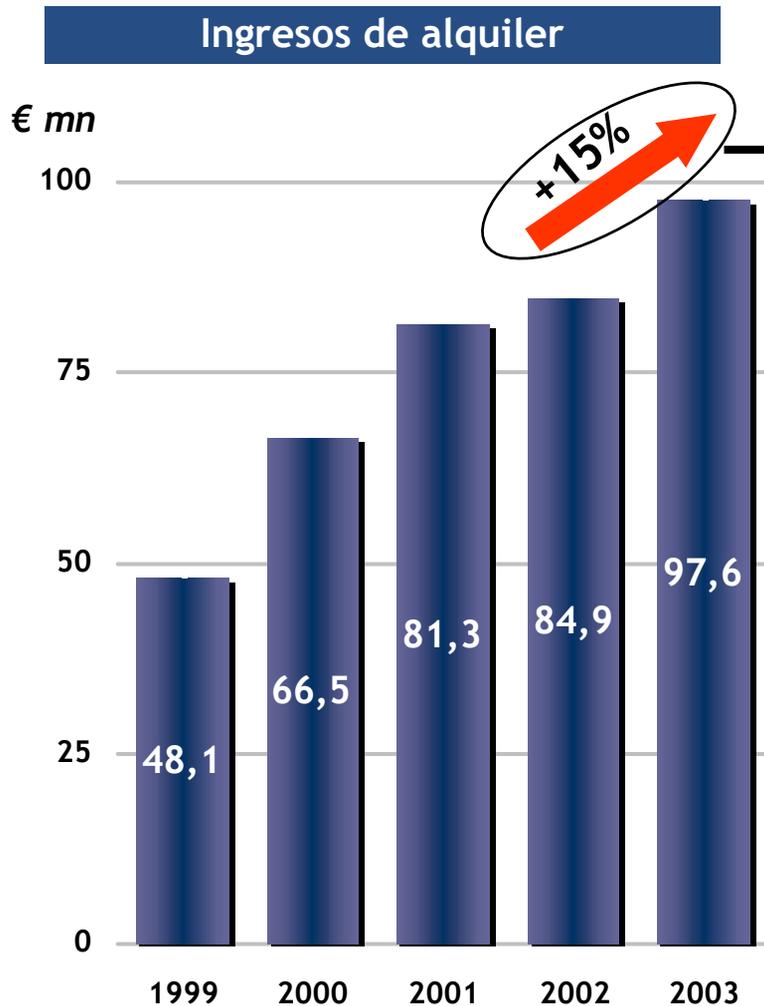
## Resultados 2003 - Patrimonio

Contribución Negocio de Patrimonio			
€ millones	2003	2002	% Variación 03/02
Total Ingresos Alquiler	97,6	84,9	15,0%
Gastos Actividad Alquiler	(21,7)	(18,0)	20,3%
<b>EBITDA Alquiler</b>	<b>76,0</b>	<b>66,9</b>	<b>13,5%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<i>77,8%</i>	<i>78,8%</i>	
Venta Activos	75,9	50,8	49,3%
Coste de Ventas	(37,1)	(19,2)	93,0%
<b>Resultado Venta Activos</b>	<b>38,8</b>	<b>31,6</b>	<b>22,8%</b>
<i>Margen Venta Activos</i>	<i>51,2%</i>	<i>62,2%</i>	

# Negocio de Patrimonio



## Patrimonio: desglose ingresos alquiler



# Negocio de Patrimonio



## Esfuerzo comercial 2003: contratos por 96.248 m2

Contratos firmados en 2003 (m2)

29.052

67.196

Nuevos Contratos



Revisiones y renovaciones

### SANT CUGAT NORD (BCN)

- 11.459 m2 firmados en 2003
- 4.302 m2 en enero 2004
- Ocupación enero'04: 97,5%
- Yield: 7,0 %

### ALFONSO XII (Madrid)

- 13.135 m2 firmados en 2003
- 100 % alquilado Ministerio de Agricultura
- Yield: 11,0 %

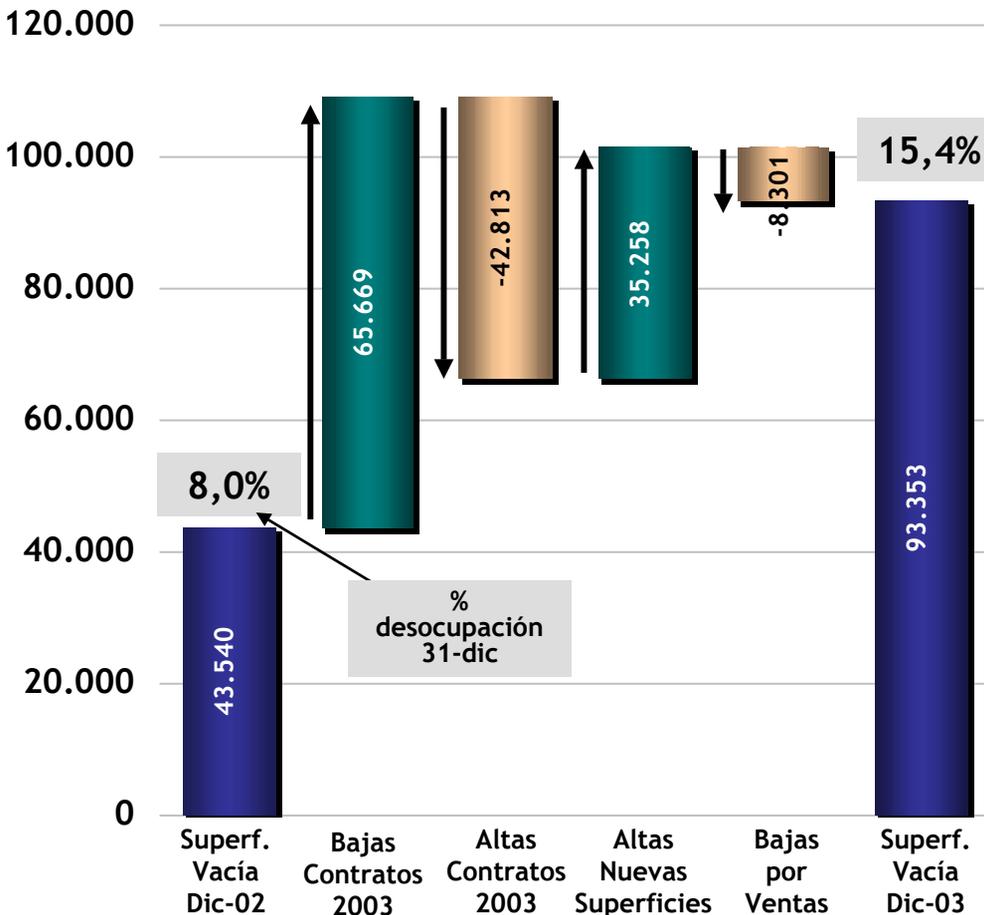
Incremento nuevas rentas vs rentas revisadas:

**+9 %**



## Desocupación 2003: Barcelona, más defensivo que Madrid

### Movimiento de la superficie desocupada (m<sup>2</sup>)



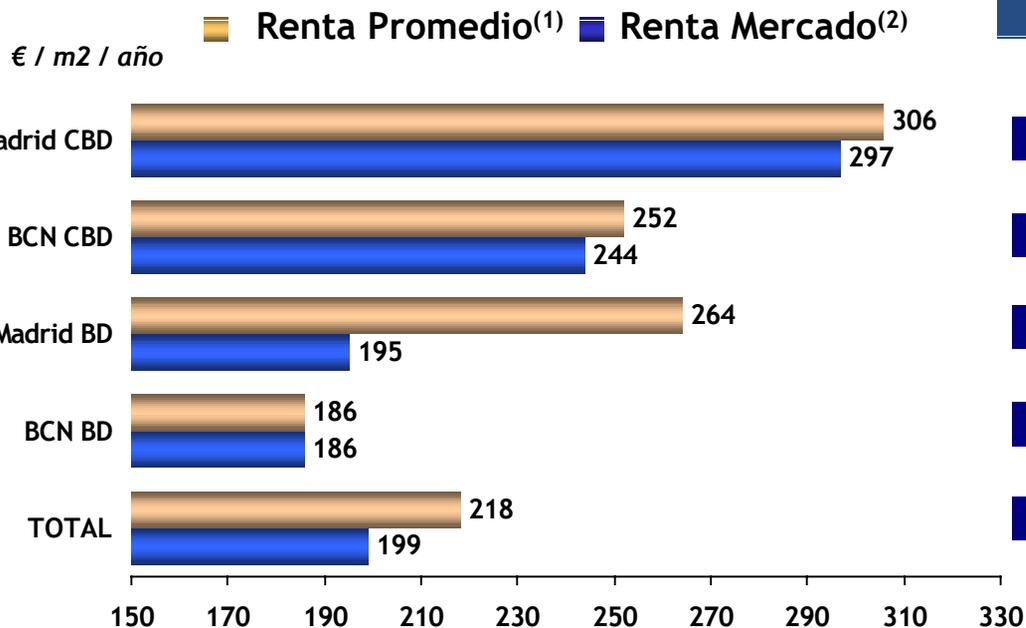
- Ocupación Dic-2003: 84,6%
  - *BCN*: 95% (2002: 98%)
  - *Madrid*: 67% (2002: 92%)
- Principal desocupación:
  - *Torres Ágora*: 30.650 m<sup>2</sup>
  - *Castellana 51*: 5.684 m<sup>2</sup>
  - *Sant Cugat*: 4.989 m<sup>2</sup>(<sup>1</sup>)
  - *Coslada(logístico)* 27.490 m<sup>2</sup>
- Potencial de ingresos de la superficie vacía:
  - € 14,2 mn

(1) En enero de 2004 se ha firmado un contrato de 4.302 m<sup>2</sup>; ocupación actual: 97,5%



## Potencial de crecimiento de las rentas

### Alquiler medio de la cartera por zonas



### CALENDARIO DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS

Año	Superficie s/rasante	% Acumulado de contratos
2004	67.955	14%
2005	75.427	29%
2006	26.750	34%
2007	213.876 <sup>(3)</sup>	78%
2008	92.946	96%
>2008	17.743	100%

(1) Promedios calculados para los m2 s/ras de los edificios de oficinas. Total incluye Resto BCN (Mas Blau y Sant Cugat) y Columbus (Sevilla)

(2) Fuente Renta Mercado: Jones Lang LaSalle

(3) El año 2007 Incluye 128.000 m2 de superficie logística

**Después de una caída de las rentas desde máximos del 40% en Madrid y del 15% en BCN, el potencial de crecimiento de los contratos de Colonial se encuentra en situación de equilibrio, con excepción de los edificios ubicados en el BD de Madrid**

# Negocio de Patrimonio

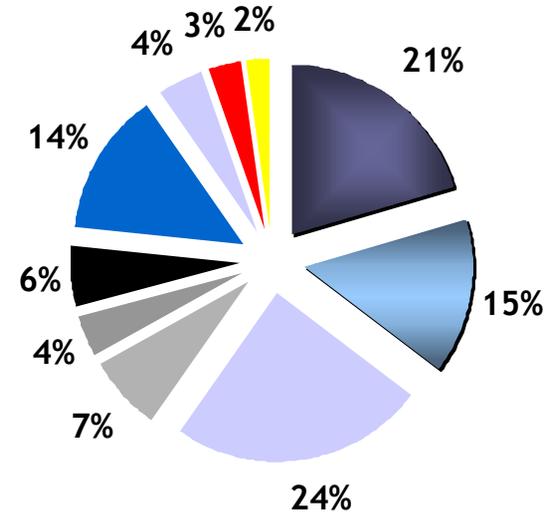


## Cientes: peso creciente de las Administraciones Públicas

### CLIENTES - 50% DE LES RENTAS DIC-2003

Rk	Cliente	Sector	Ingresos por renta	
			% s/total	acumulado
1	CAIXA	Financiero	5,6%	5,6%
2	Ministerio de Agricultura	Organismos Oficiales	5,2%	10,8%
3	Comunidad Madrid	Organismos Oficiales	4,1%	14,9%
4	Generalitat de Catalunya	Organismos Oficiales	4,0%	18,9%
5	Ajuntament Barcelona	Organismos Oficiales	2,8%	21,7%
6	TNT Logistics	Logístico	2,7%	24,4%
7	Citibank España	Financiero	2,7%	27,0%
8	Telefónica	Telecomunicaciones	2,4%	29,5%
9	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Organismos Oficiales	2,3%	31,8%
10	Revisión	Telecomunicaciones	2,2%	34,0%
11	Sol Melià	Servicios	2,1%	36,0%
12	Multinmueble	Financiero	2,0%	38,1%
13	IBM	Consultoría/Auditoría	1,9%	40,0%
14	Aitena	Servicios	1,9%	41,9%
15	Logistic Activities	Logístico	1,8%	43,7%
16	Accenture	Consultoría/Auditoría	1,7%	45,4%
17	ARBORA & AUSONIA	Consumo	1,7%	47,1%
18	Electronic Data Systems	Consultoría/Auditoría	1,3%	48,4%
19	FUNDACIO CAIXA D'ESTALVIS	Financiero	1,3%	49,6%
20	Price Waterhouse	Consultoría/Auditoría	1,3%	50,9%

### CLIENTES - CLASIFICACIÓN POR SECTOR



- Los 58 primeros clientes concentran el 75% de las rentas y la superficie
- Ningún cliente individual concentra más del 6% de los ingresos



## Torres Ágora

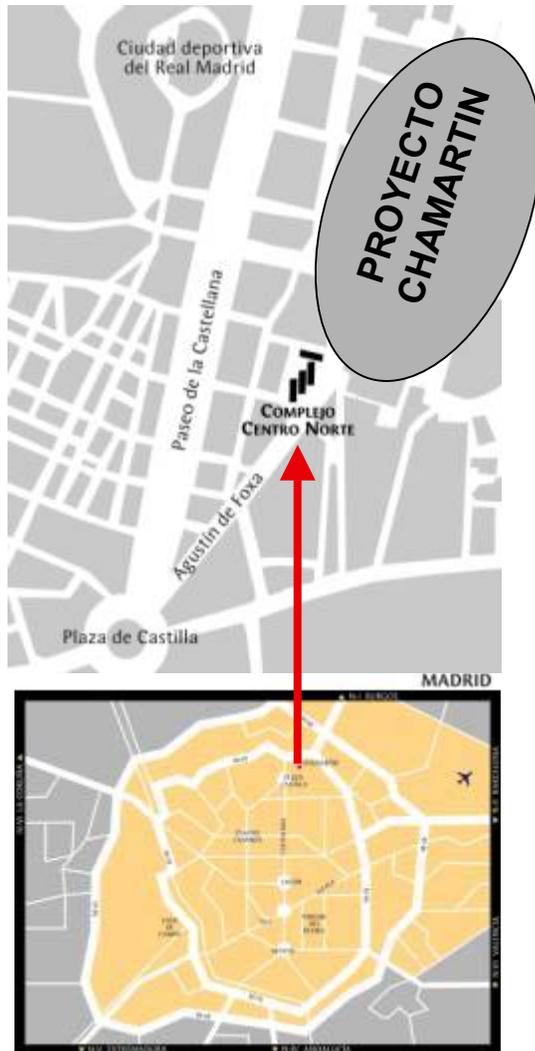


*Edificio Torres Ágora (Madrid)*

- Ubicado en la confluencia de la M-30 y la Avda. de S. Luis
- Dos torres de oficinas con 14 plantas cada una unidas por una estructura de cristal
- Superficie Total: 46.339 m<sup>2</sup>
  - 30.650 m<sup>2</sup> de oficinas
  - 496 plazas aparcamiento
- Inversión total: € 115 mn
- En fase avanzada la comercialización del 100% del edificio
- Yield estimado: 5,50 % - 6,00 %



## Complejo Inmobiliario CENTRO NORTE - (Madrid)



### ● Adquisición estratégica: cabecera P. Chamartín

- Tres edificios de oficinas, 1 Hotel, locales y plazas de aparcamiento con más 37.000 m<sup>2</sup>.
- Ubicado en el futuro centro de negocios de Madrid

### ● Inversión compra :€ 100 mn

- 20% (Hotel) + Opción: Octubre 2002
- 80% restante: Enero 2003



**Rentabilidad de la Inversión: 7,0 %**



# Patrimonio - Oficinas en Desarrollo



**En desarrollo: 75.000 m2 en ubicaciones prime de Madrid y BCN**

Proyectos en curso	Ciudad	Uso	Superficie (m2)		En explotación	Inversión	
			Sobre Rasante	Bajo rasante		Comprom. (€ mn)	% Materializado
Diagonal 409	CBD BCN	Oficinas	4.429	993	2004	19,8	97%
Capitán Haya, 53	CBD Madrid	Oficinas	17.856	8.727	2004	104,9	84%
Torre del Gas <sup>(1)</sup>	BD BCN	Oficinas	22.201	19.370	2005	75,1	44%
<b>Total Proyectos en curso</b>			<b>44.486</b>	<b>29.090</b>		<b>200</b>	<b>70%</b>

*(1) Proyecto desarrollado por una sociedad participada conjuntamente por Colonial y Gas Natural.*

*La inversión estimada corresponde a la totalidad del proyecto*



*Diagonal 409 (BCN)*



*Capitán Haya (Madrid)*



*Torre del Gas (BCN)*

# Patrimonio - Venta de Activos



**Ventas de activos por € 75,9 millones - Margen € 38,8 millones**

- Ingresos por ventas superiores en un 3% a la valoración de 2002
- Ventas concentradas en activos maduros, localizados mayoritariamente en zonas secundarias del mercado de Madrid.
- La compañía seguirá con su política recurrente de rotación de activos.



**Dr. Esquerdo**  
BD Madrid  
PºVenta: €21,0mn  
8.106 m<sup>2</sup>

**Bronce**  
CBD Madrid  
PºVenta: €32,2mn  
7.820 m<sup>2</sup>

**Almirante**  
BD Madrid  
PºVenta: €5,6mn  
2.216 m<sup>2</sup>

**Habana**  
CBD Madrid  
PºVenta: €6,9mn  
1.128 m<sup>2</sup>



- Resultados 2003: hechos destacables
- Negocio de Patrimonio
  - Negocio de Promociones
- Reserva de Suelo
- Valoración de Activos y N.A.V.
- Estructura Financiera
- Anexos

# Negocio de Promociones



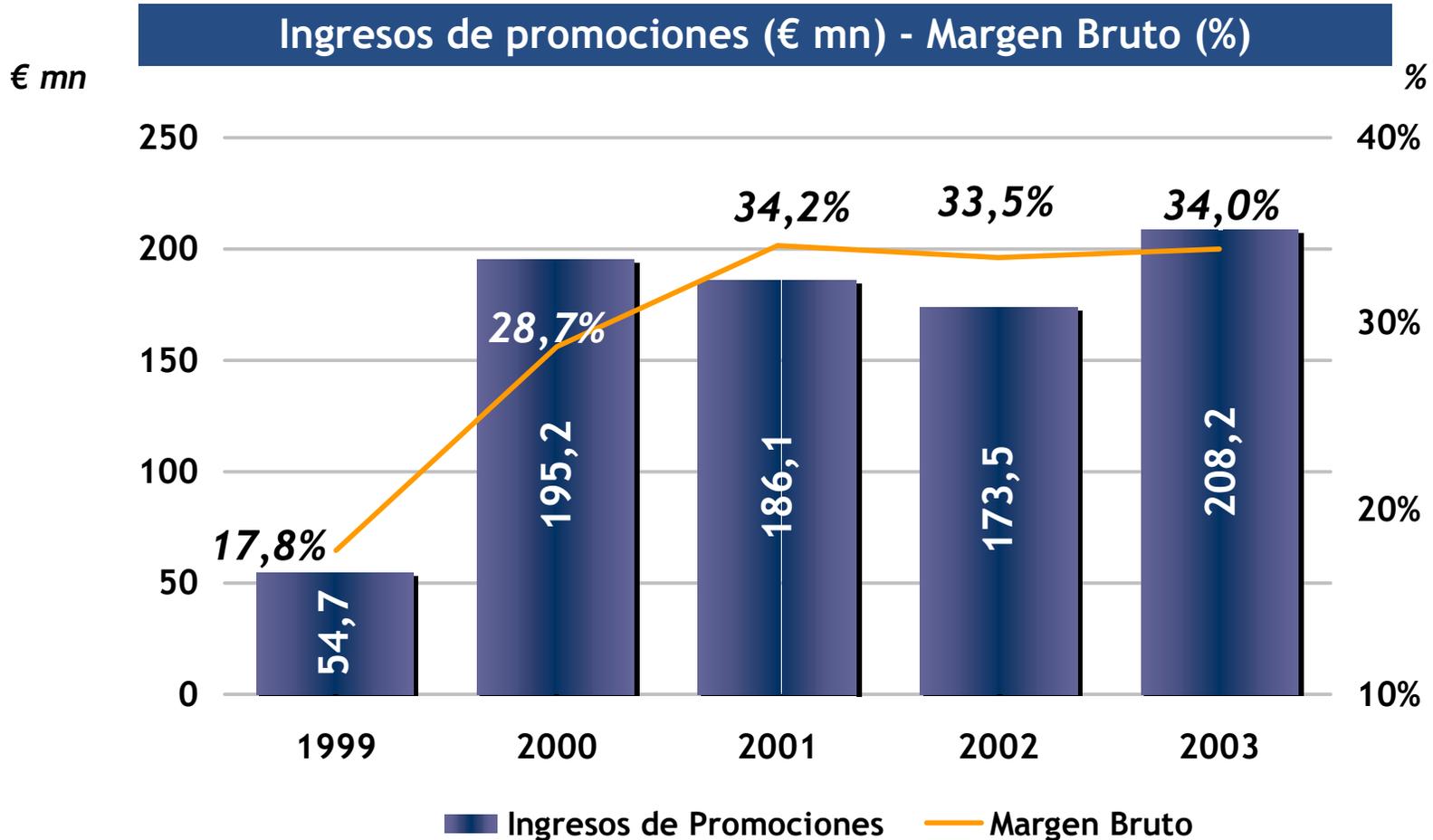
## Resultados 2003 - Promociones

<b>Contribución Negocio de Promociones/Suelo</b>			
<b>€ Millones</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>% Variación 03/02</b>
Ventas Promociones	208,2	173,5	20,0%
Ventas Suelo	20,1	18,8	7,0%
<b>Total Ing.Promociones/Suelo</b>	<b>228,3</b>	<b>192,3</b>	<b>18,7%</b>
Coste Ventas Promociones	(137,4)	(115,4)	19,0%
Coste Ventas Suelo	(6,7)	(7,7)	-12,6%
Gastos Actividad	(23,1)	(18,5)	24,6%
<b>EBITDA Promociones/Suelo</b>	<b>61,1</b>	<b>50,6</b>	<b>20,7%</b>
<i>Margen Bruto Promociones</i>	<i>34,0%</i>	<i>33,5%</i>	
<i>Margen Bruto Suelo</i>	<i>66,7%</i>	<i>59,2%</i>	
<i>Margen EBITDA</i>	<i>26,8%</i>	<i>26,3%</i>	

# Negocio de Promociones



**Ventas 2003 por €208,2 mn**



● Uno de los márgenes más elevados del sector: 34,0% vs 33,5% en 2002



# Negocio de Promociones

## Promociones en las zonas de mayor demanda - Contabilizadas 2003



**Badalona Voramar  
Barcelona**



**Sabadell Centre  
Barcelona**



**Retamar Las Rozas  
Madrid**



**Parque de Sto. Domingo  
Las Tablas (Madrid)**



# Negocio de Promociones

## Promociones en las zonas de mayor demanda - En curso 2003



### BADALONA (Barcelona)

- Total Viviendas : 393
- Contabilizadas en 2003: 164
- Pendientes de Contabilizar: 229
- Ventas Totales estimadas: 120 € mn
- % Vendido a dic-2003 46%

### LAS TABLAS - MONTECARMELO (Madrid)

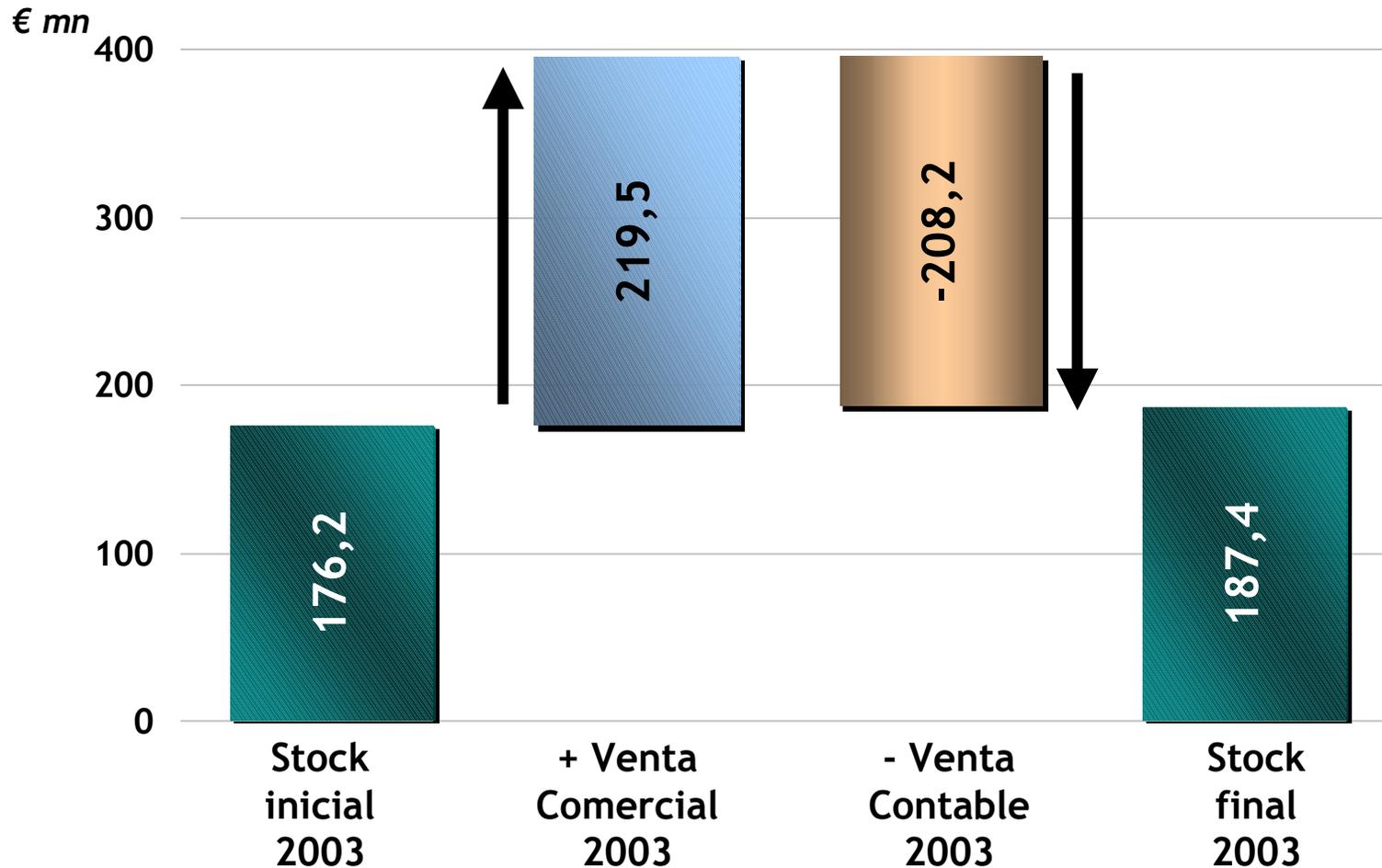
- Total Viviendas : 756
- Contabilizadas en 2003: 280
- Pendientes de Contabilizar: 476
- Ventas Totales estimadas: 252 € mn
- % Vendido a dic-2003 88%

# Negocio de Promociones



**Venta comercial 2003: € 219,5 mn (-2% vs 2002)**

## Movimiento del Stock de venta comercial





- Resultados 2003: hechos destacables
- Negocio de Patrimonio
- Negocio de Promociones
- Reserva de Suelo
- Valoración de Activos y N.A.V.
- Situación Financiera
- Anexos

# Reserva de Suelo



## Movimiento de la reserva de suelo

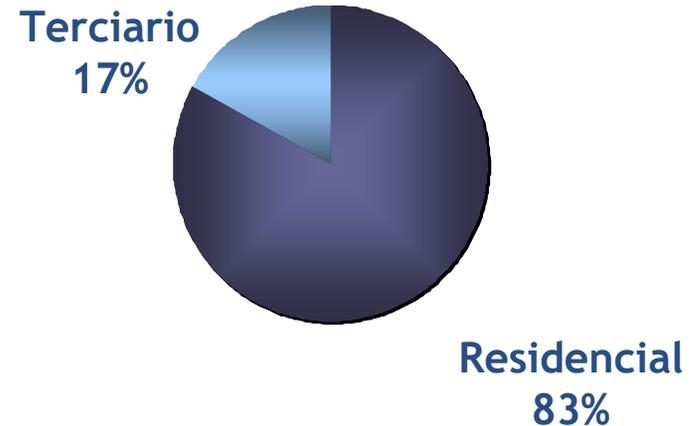
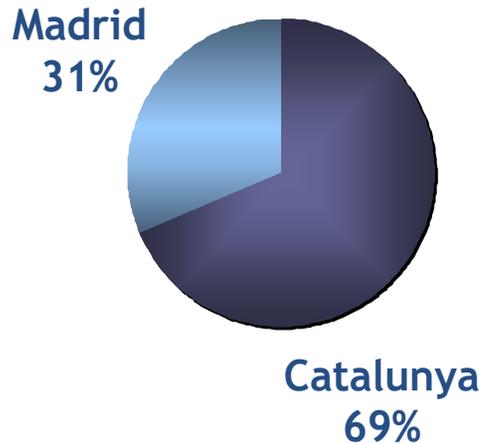
Ventas de suelo 2003: € 20,1 mn

- + 44% vs valoración dic'02
- 17.784 m2 residencial

Compras de suelo 2003: 156.805m2

- 81.805 m2 residencial
- 75.000 m2 terciario

Reserva de suelo dic-2003:  
642.429 m2





# Reserva de Suelo

## Nuevos proyectos residenciales



### SANT CUGAT-CAN MATAS (BCN)

- Solar residencial
- Edificabilidad : 104.543 m<sup>2</sup>
- Viviendas: 781
- Inicio promociones: 2004



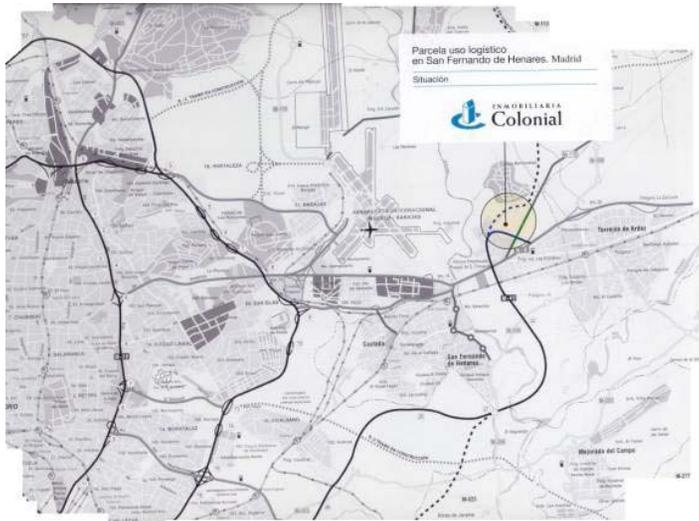
### VALLECAS (MADRID)

- Solar residencial
- Edificabilidad : 101.260 m<sup>2</sup>
- Viviendas: 977
- Inicio promociones: 2004



# Reserva de Suelo

## Nuevos proyectos terciarios



### SAN FERNANDO DE HENARES (Madrid)

- Solar adquirido en diciembre de 2003
- Destino: desarrollo de un parque logístico de 75.000 m<sup>2</sup>
- Inversión estimada: € 38 mn
- Fecha prevista entrada en explotación: 2007

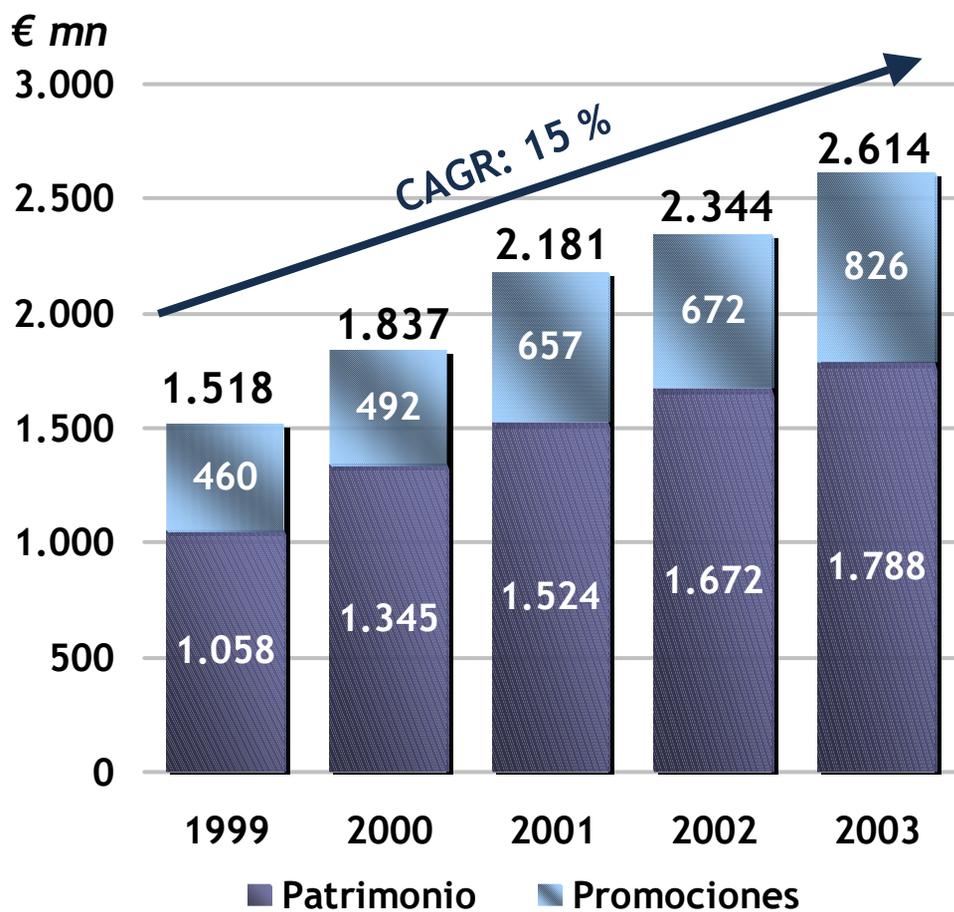


- Resultados 2003: hechos destacables
- Negocio de Patrimonio
- Negocio de Promociones
- Reserva de Suelo
- Valoración de Activos y N.A.V.
- Estructura Financiera
- Anexos

# Valoración de Activos 2003

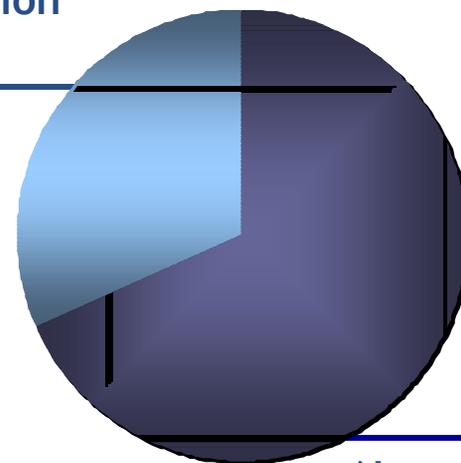


**Valoración activos 2003: € 2.614 mn (+11,5% vs 2002)**



**Valor de Activos 2003  
Distribución por Actividad**

**Negocio de  
Promoción  
32%**



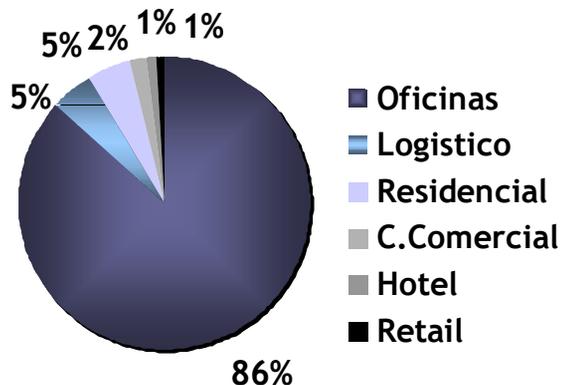
**Negocio de  
Alquiler  
68%**

# Valoración de Activos 2003

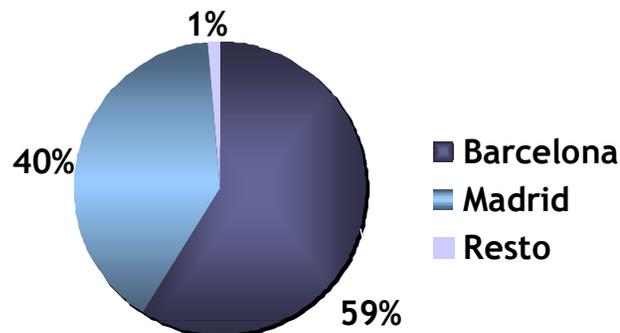


## Valoración Alquiler: € 1.788 mn (+6,9% vs 2002)

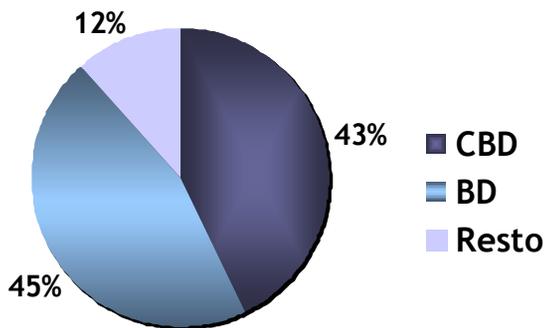
86 % - Oficinas



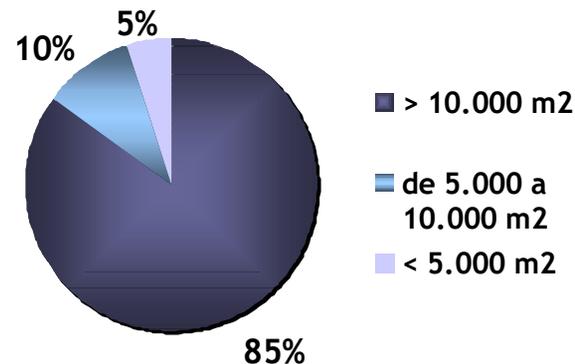
99 % - BCN & MADRID



88 %: CBD & BD



85%: > 10.000 m2



# Valoración de Activos 2003



## Valoración Alquiler: crecimiento comparable del +5,3 %

Valoración de Activos Negocio de Alquiler	Millones de Euros		
	2003	2002	Var. (%) 2003/200
<b>Superficies Comparables</b>			
<i>Barcelona</i>	756	710	6,5%
<i>Madrid</i>	333	339	-1,6%
<i>Resto</i>	12	11	9,3%
<b>Total Oficinas</b>	<b>1.101</b>	<b>1.060</b>	<b>4,0%</b>
Logístico	87	87	-0,6%
Centro Comercial	33	30	8,3%
Residencial	84	62	35,3%
<b>Total Comparables</b>	<b>1.304</b>	<b>1.238</b>	<b>5,3%</b>
<b>Superficies No Comparables</b>			
Compras y Proyectos	470	346	
Ventas y resto de locales	13	88	
<b>Total No Comparables</b>	<b>484</b>	<b>434</b>	
<b>TOTAL NEG. ALQUILER</b>	<b>1.788</b>	<b>1.672</b>	<b>6,9%</b>



## Valoración Alquiler: Principales Hipótesis

### Hipótesis Rentas Mercado

	Rentas Mercado 4T 03 (€ / m <sup>2</sup> / año)		Variación Rentas Mercado (4T03 vs 4T 02)	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
<i>CBD BCN</i>	209	274	-12%	-10%
<i>BD BCN</i>	130	209	-10%	-15%
<i>Resto BCN</i>	101	130	-6%	-10%
<i>CBD Madrid</i>	192	312	-17%	-15%
<i>BD Madrid</i>	154	222	-5%	-9%

### Hipótesis Exit Yields

	Exit Yields Brutas 4T 03		Variación Exit Yields Brutas (4T03 vs 4T 02)	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
<i>CBD BCN</i>	5,90%	6,25%	-0,10	0,00
<i>BD BCN</i>	6,50%	7,00%	-0,25	-0,50
<i>Resto BCN</i>	7,00%	7,50%	-0,25	0,00
<i>CBD Madrid</i>	6,00%	6,25%	-0,25	-0,25
<i>BD Madrid</i>	6,50%	7,00%	-0,25	-0,50

# Valoración de Activos 2003

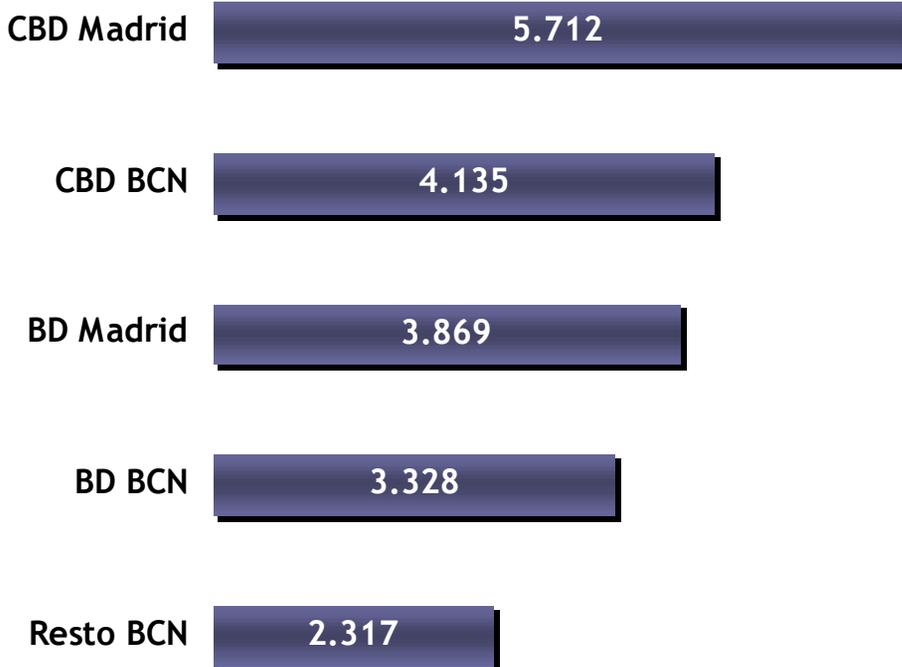


## Datos Clave de la Valoración de Oficinas<sup>(1)</sup>

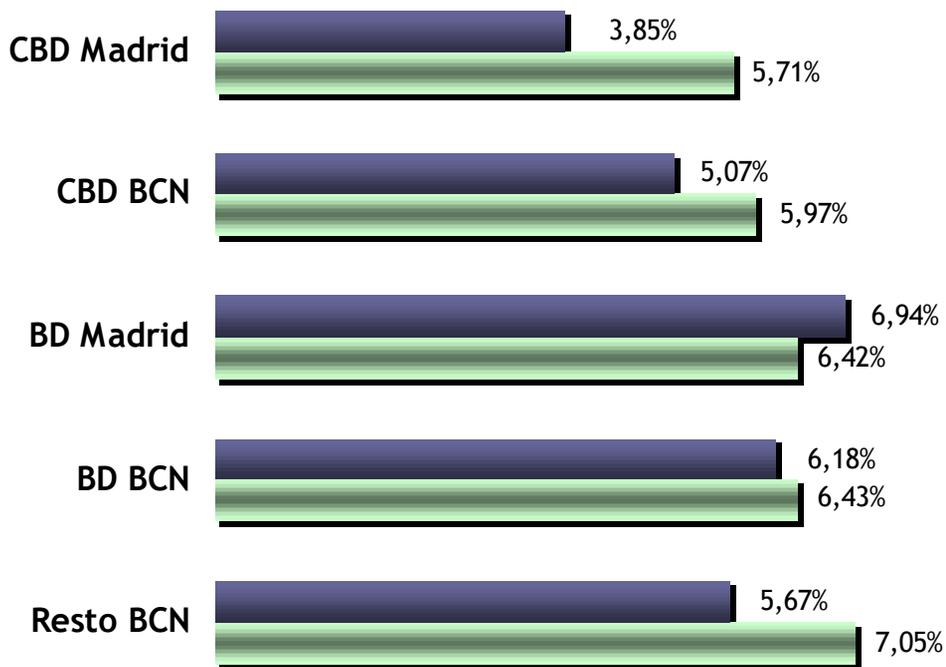
Repercusión Promedio <sup>(2)</sup>  
3.920 €/m<sup>2</sup>

Yield inicial promedio <sup>(3)</sup>  
Cartera: 5,72%<sup>(4)</sup> - Mercado: 6,25%

€/m<sup>2</sup> s.ras



%



■ Yield Cartera Actual ■ Yield a Mercado

(1) Excluyendo proyectos en curso

(2) Excluyendo superficie bajo rasante

(3) Yields brutas

(4) Sin considerar el potencial de la superficie vacía

Fuente Valoración: Jones Lang LaSalle

# Valoración de Activos 2003

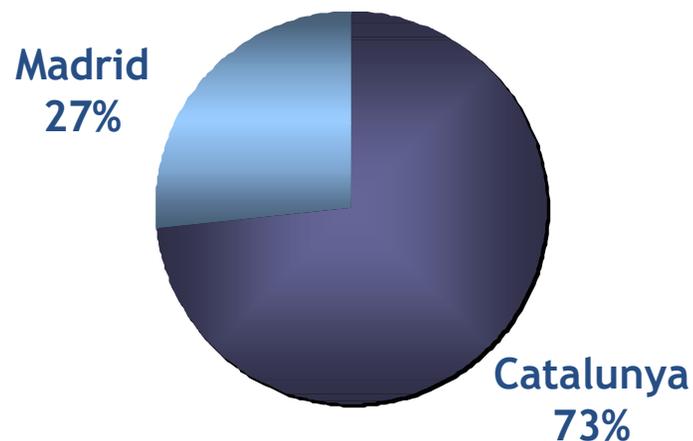


**Valoración Promociones: € 826 mn (+23,0 % vs 2002)**

Valoración de Activos Negocio de Promociones	Millones de Euros		
	2003	2002	Var. (%) 2003/2002
<b>Reserva de Suelo</b>			
Suelo Comparable	528	364	45,3%
Suelo no Comparable	60	93	
<b>Total Reserva de Suelo</b>	<b>589</b>	<b>457</b>	
Total Promoc. en Curso	198	204	
Total Producto Acabado	40	11	
<b>TOTAL PROMOCIONES</b>	<b>826</b>	<b>672</b>	<b>23,0%</b>

**Efecto Precio Suelo  
+  
Efecto Gestión Urbanística**

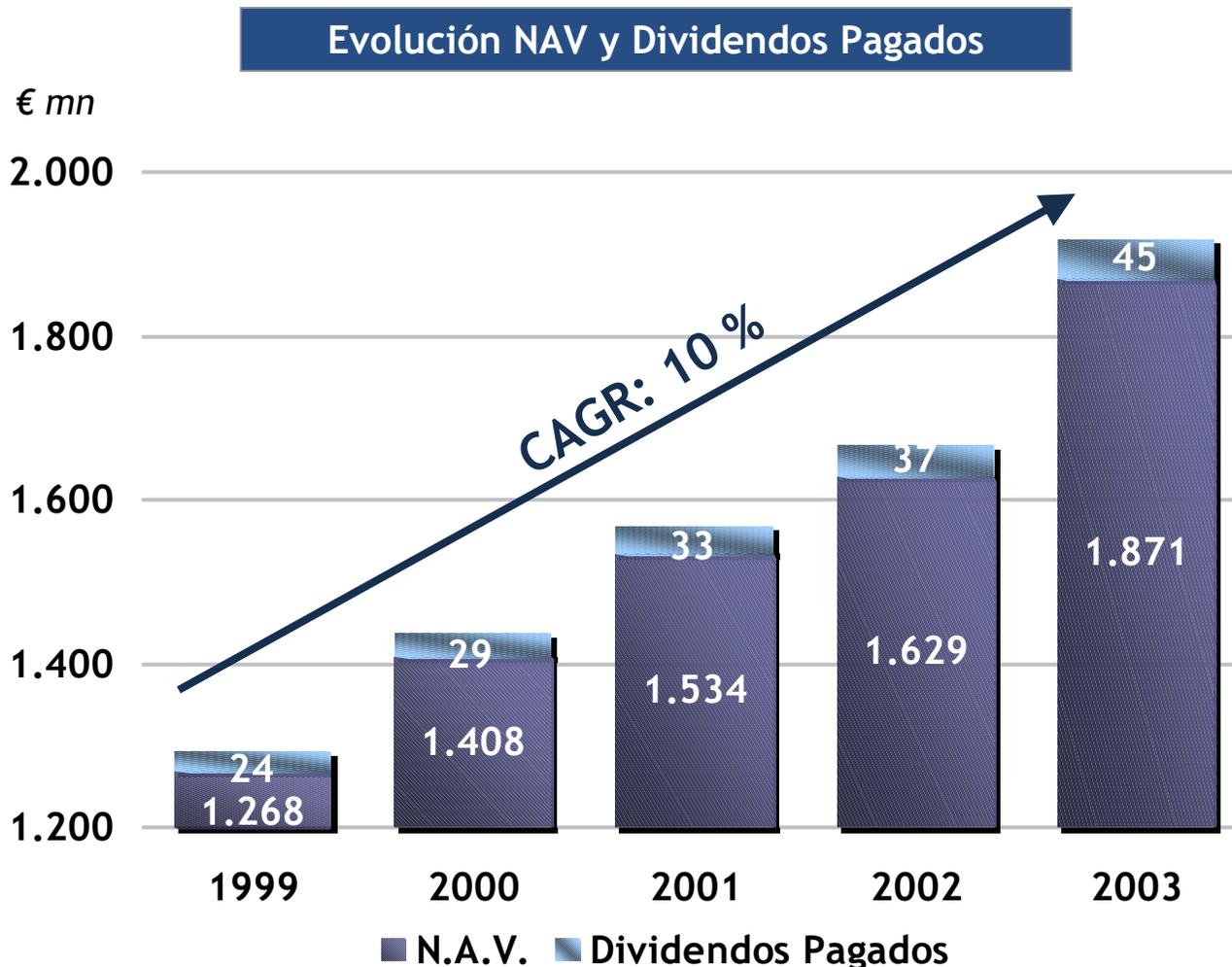
**Reserva de Suelo 2003  
Distribución de Valor por Zonas**



# Valoración de Activos 2003 - N.A.V.



**NAV03 Total: € 1.871 mn (+ 14,8%) - Div.Pagados: €44,9 mn (+20,8 %)**



# Valoración de Activos 2003 - N.A.V.

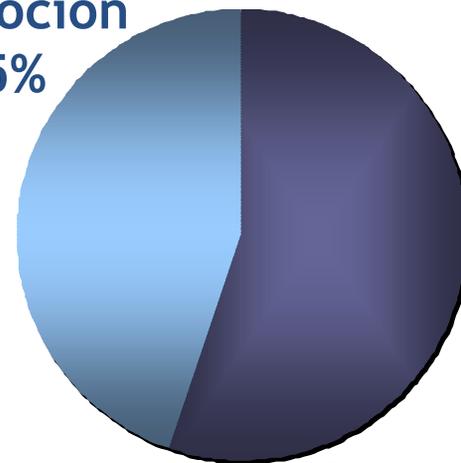


**Plusvalías Brutas : € 1.153 mn (+ 21,0 % )**

Valor Liquidativo de los Activos (NAV)	Millones de Euros		
	2003	2002	Var. (%) 2003/2002
<b>Plusvalías Brutas Alquiler</b>	<b>638</b>	<b>580</b>	<b>9,9%</b>
<i>Tasa Impositiva Efectiva</i>	<i>7,2%</i>	<i>6,2%</i>	
<b>Total Plusvalías Netas Alquiler</b>	<b>592</b>	<b>544</b>	<b>8,7%</b>
<b>Plusvalías Brutas Promoción</b>	<b>515</b>	<b>372</b>	<b>38,2%</b>
<i>Tasa Impositiva Efectiva</i>	<i>35,0%</i>	<i>35,0%</i>	
<b>Total Plusvalías Netas Promoción</b>	<b>335</b>	<b>242</b>	<b>38,2%</b>
<b>NAV antes de impuestos</b>			
Total Plusvalías Brutas	1.153	952	21,0%
Total Recursos Propios	718	677	6,1%
<b>N.A.V. (antes impuestos)</b>	<b>1.871</b>	<b>1.629</b>	<b>14,8%</b>
<b>NAV (a.d.i.) / acción (€)</b>	<b>33,40</b>	<b>29,08</b>	<b>14,8%</b>
<b>NAV después de impuestos</b>			
Total Plusvalías Netas	926	786	17,8%
Total Recursos Propios	718	677	6,1%
<b>N.A.V. (después impuestos)</b>	<b>1.645</b>	<b>1.463</b>	<b>12,4%</b>
<b>NAV (d.d.i) / acción (€)</b>	<b>29,36</b>	<b>26,12</b>	<b>12,4%</b>
<i>Nº Acciones a 31-dic (millones)</i>	<i>56,02</i>	<i>56,02</i>	<i>0%</i>

**Plusvalías Brutas 2003: € 1.153 mn**  
**Distribución por Actividad**

**Negocio de Promoción**  
**45%**



**Negocio de Alquiler**  
**55%**

# Valoración de Activos 2003 - N.A.V.



## Creación de valor: N.A.V. y dividendos por acción

Por acción (€) <sup>(1)</sup>	2000	2001	2002	2003	Var.(%) 03/02	CAGR (%) 00-03
<b>NAV (antes impuestos)</b>	<b>25,13</b>	<b>27,38</b>	<b>29,08</b>	<b>33,40</b>	<b>14,8%</b>	<b>9,9%</b>
<i>Descuento <sup>(2)</sup></i>	<i>43,1%</i>	<i>57,3%</i>	<i>49,2%</i>	<i>43,1%</i>		
<b>NNAV (después impuestos)</b>	<b>21,44</b>	<b>23,49</b>	<b>26,12</b>	<b>29,36</b>	<b>12,4%</b>	<b>11,0%</b>
<i>Descuento <sup>(2)</sup></i>	<i>33,3%</i>	<i>50,2%</i>	<i>43,5%</i>	<i>35,3%</i>		
<b>Dividendo Pagado por acción</b>	<b>0,53</b>	<b>0,59</b>	<b>0,66</b>	<b>0,80</b>	<b>20,8%</b>	<b>14,9%</b>
<i>Dividend Yield <sup>(3)</sup></i>	<i>3,9%</i>	<i>4,3%</i>	<i>4,6%</i>	<i>5,0%</i>		

(1) N° acciones : 56.015.237

(2) Calculada sobre cotizaciones a 31-Dic

(3) Calculada sobre cotizaciones medias de cada ejercicio

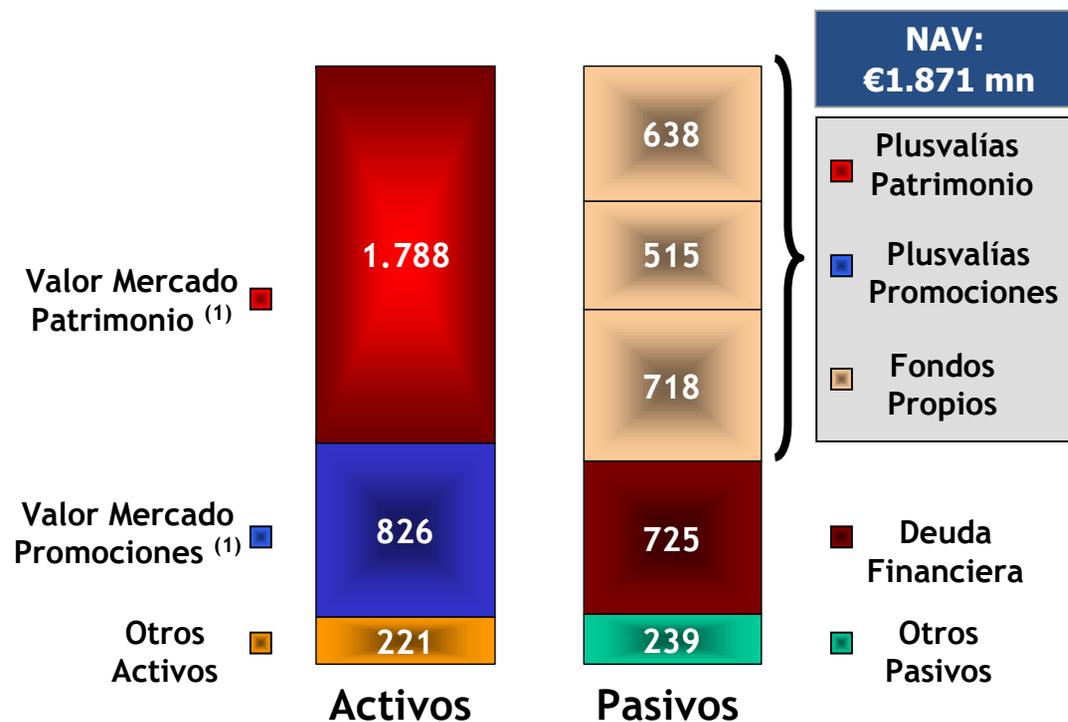


- Resultados 2003: hechos destacables
- Negocio de Patrimonio
- Negocio de Promociones
- Reserva de Suelo
- Valoración de Activos y N.A.V.
  - Estructura Financiera
- Anexos



## Situación Financiera

### Balance Revaluado 2003



(1) Según valoración Jones Lang LaSalle 31-Dic-2003

### Ratios de Endeudamiento

- Deuda Financiera/Valor Activos: **27,7%**  
(24,1 % a diciembre 2002)
- Deuda Financiera/N.A.V.: **40,0%**  
(34,7% a diciembre 2002)
- Deuda Financiera/EBITDA<sup>(1)</sup>: **4,35 X**  
(4,00X a diciembre 2002)
- EBITDA<sup>(1)</sup>/Intereses: **6,31 X**  
(6,31X a diciembre 2002)

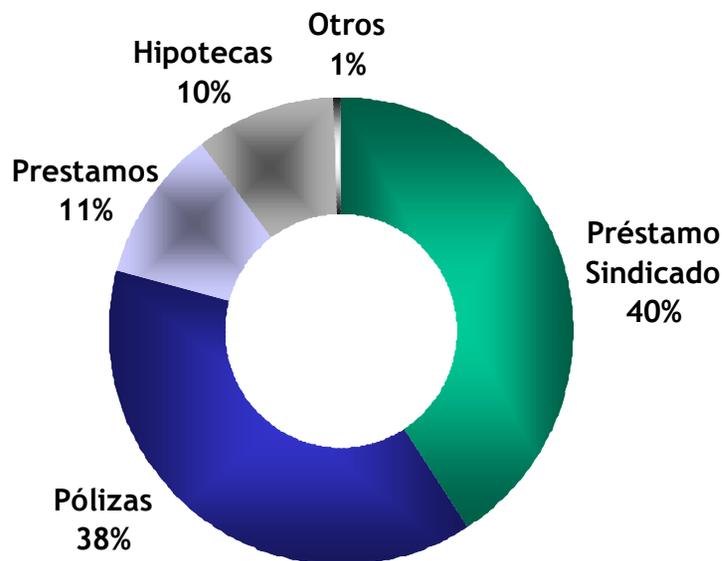
(1) Considerando margen por venta de activos

# Estructura Financiera

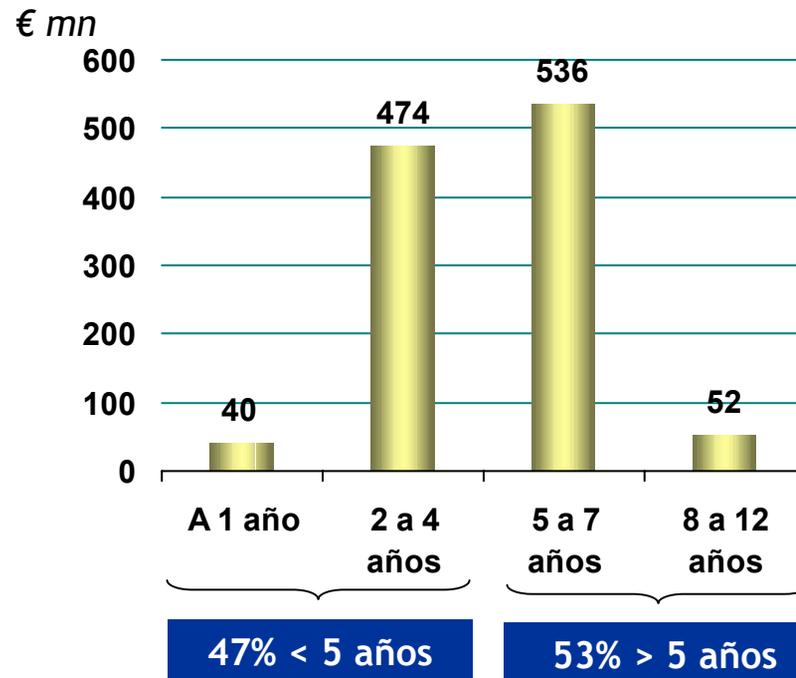


## Líneas contratadas por € 1.102 mn

### Estructura de líneas de financiación

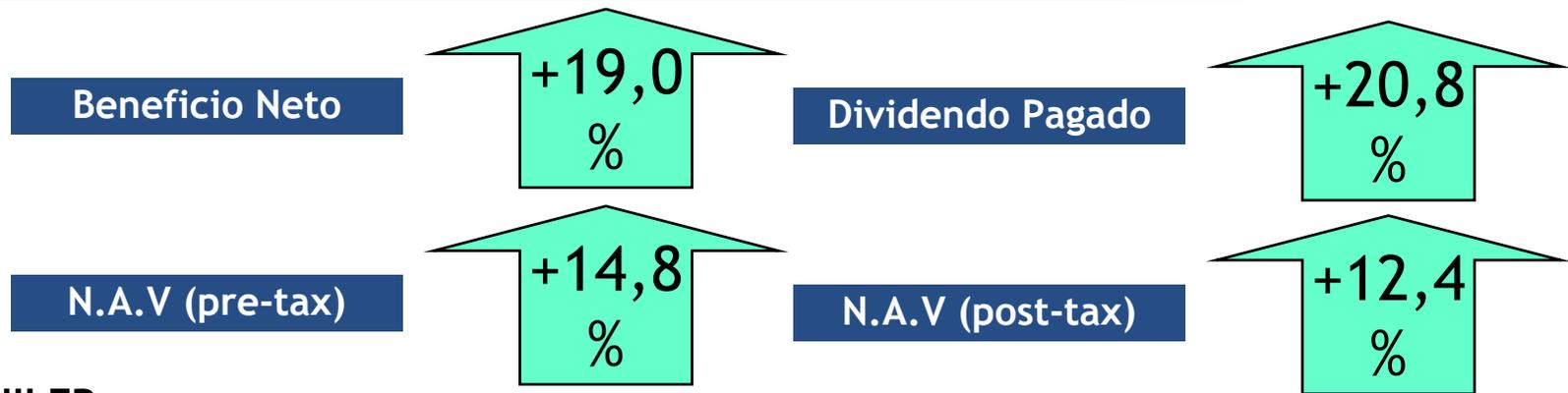


### Vencimiento de líneas de financiación



- Coste financiero medio 2003: 3,46% (vs 3,91% en 2002)
- Deuda Dispuesta a 31-Dic-03: € 725 mn (vs € 565 mn en 2002)
- Líneas de cobertura para el 74% de las líneas de financiación
- Sindicado Dic'03: € 600 mn / vto.7 años (2+5) / diferencial +0,70 puntos

# Conclusión



## ALQUILER

- Las previsiones de la economía española, unidas a la reactivación de la demanda, permiten vislumbrar unas expectativas más optimistas en la evolución del mercado de oficinas
- Gracias a su clara estrategia con enfoque a producto y mercados, Colonial está preparada para beneficiarse de este cambio de tendencia

## PROMOCIONES

- Alta rentabilidad sostenida en los últimos ejercicios
- Tendencia del mercado hacia una desaceleración suave del ritmo de actividad, con pocas probabilidades de que se produzca un ajuste brusco en los precios.

## SITUACIÓN FINANCIERA

- Sólida estructura de capital: elevada solvencia y reducido endeudamiento



# ANEXOS



INMOBILIARIA  
**Colonial**

# Informe Mercado Inmobiliario Español



JONES LANG  
LASALLE<sup>SM</sup>

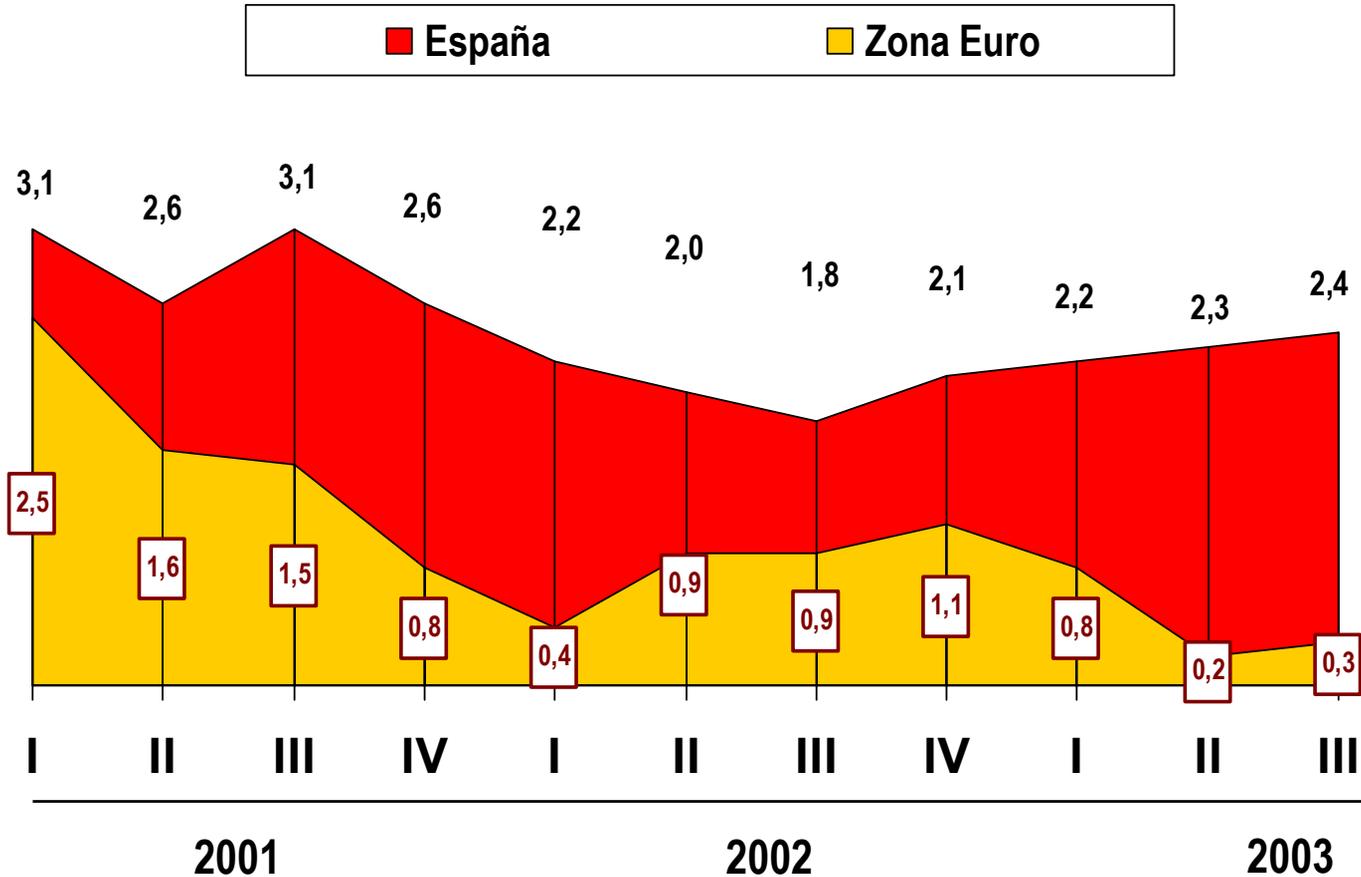


INMOBILIARIA  
**Colonial**

**Enero 2004**

# Informe Mercado Inmobiliario Español

## Producto Interior Bruto

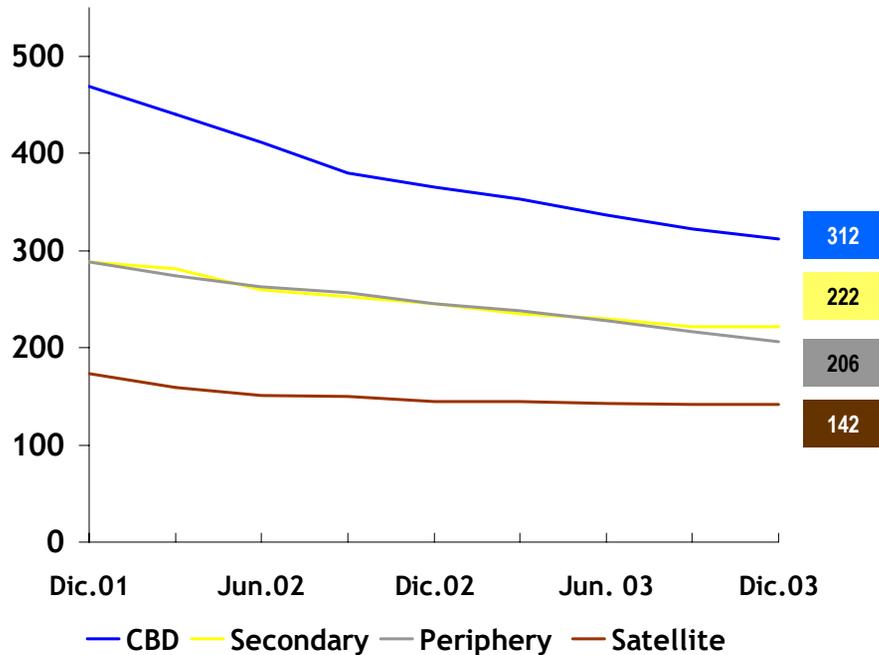


Fuente: Banco de España, Enero 2004

# Informe Mercado Inmobiliario Español

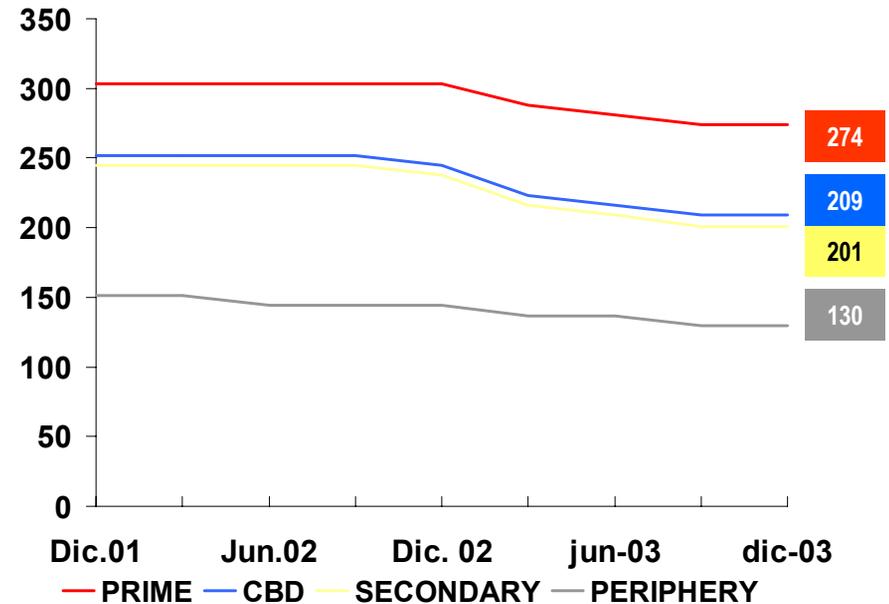
## Evolución Precio Oficinas Madrid

€/ m<sup>2</sup> / año



## Evolución Precio Oficinas Barcelona

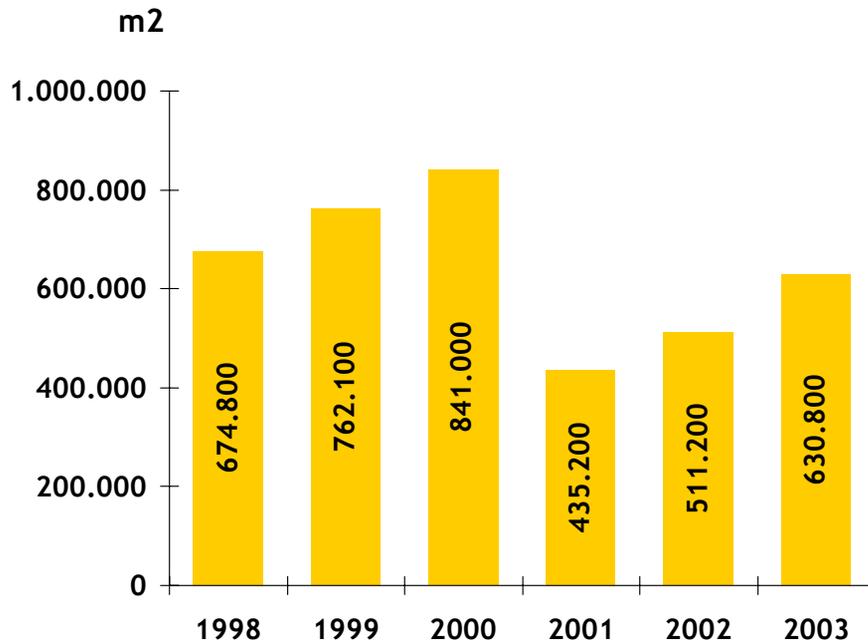
€/ m<sup>2</sup> / año



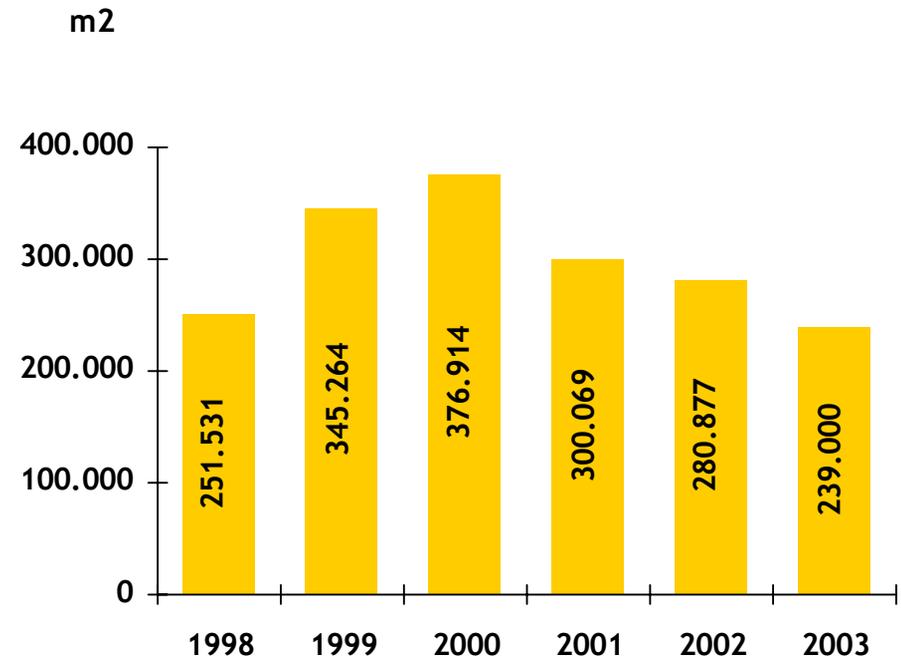
Fuente: Jones Lang LaSalle Research Enero 2004

# Informe Mercado Inmobiliario Español

## Análisis de la Contratación (1) Madrid



## Análisis de la Contratación Barcelona

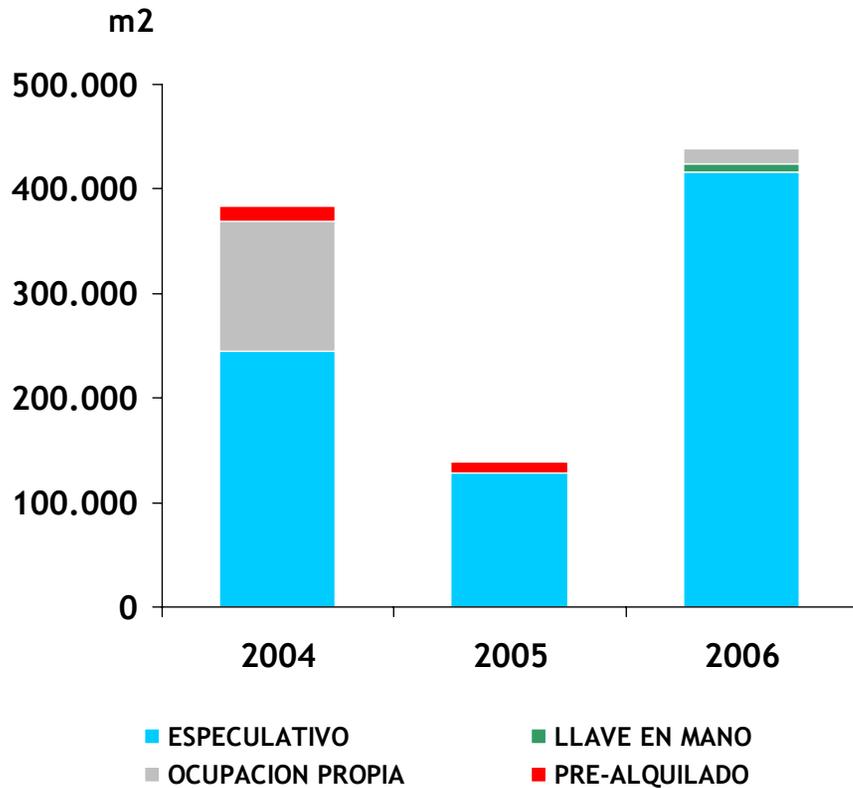


(1) Incluye Edificios High-Tech

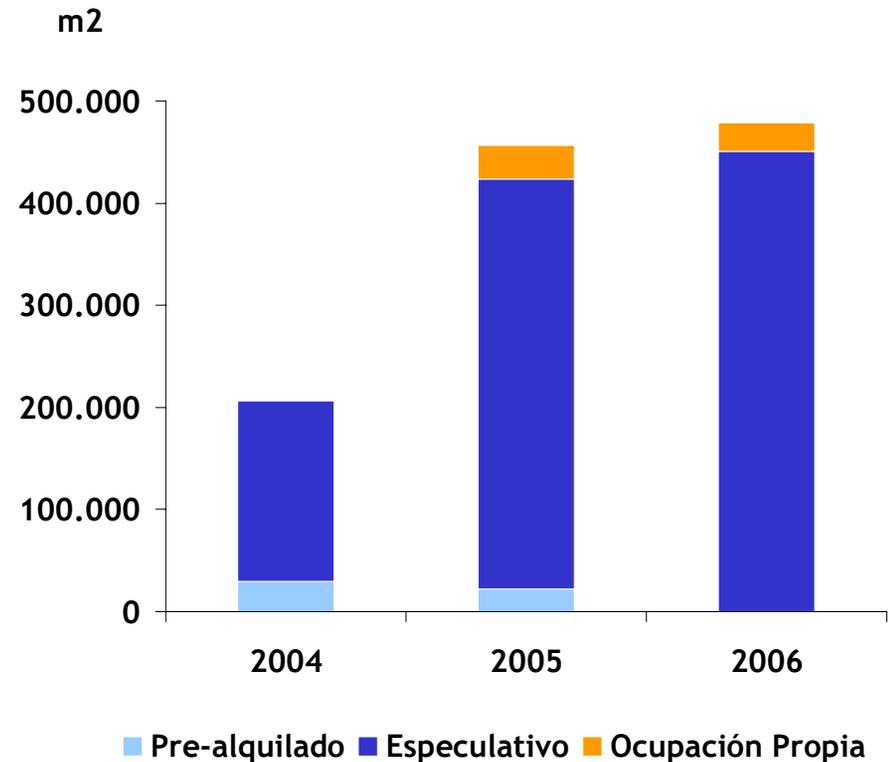
Fuente: Jones Lang LaSalle Research Enero 2004

# Informe Mercado Inmobiliario Español

## Oferta Futura por fases de construcción- Madrid

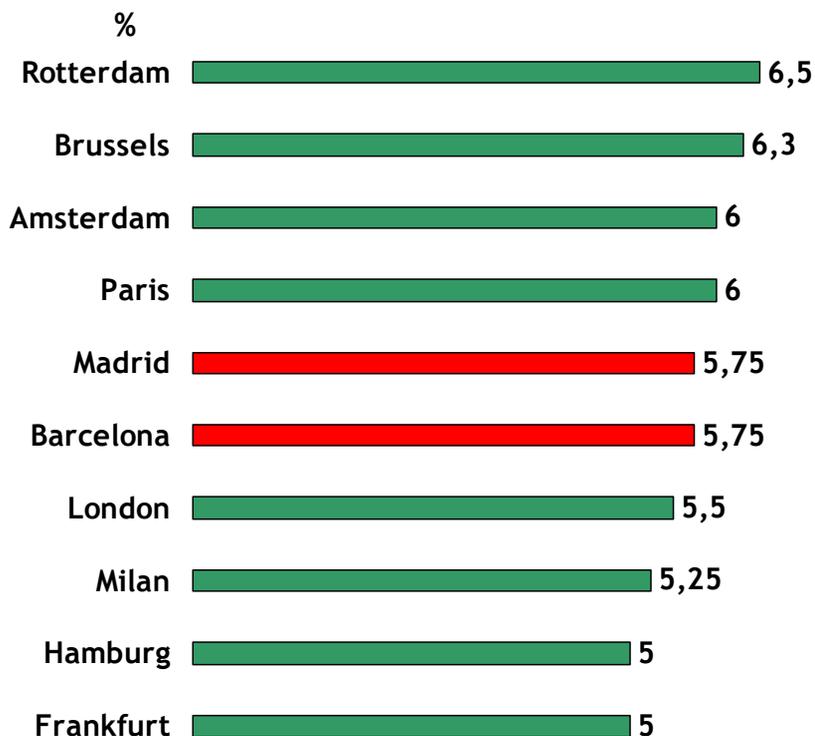


## Oferta Futura por fases de construcción- Barcelona

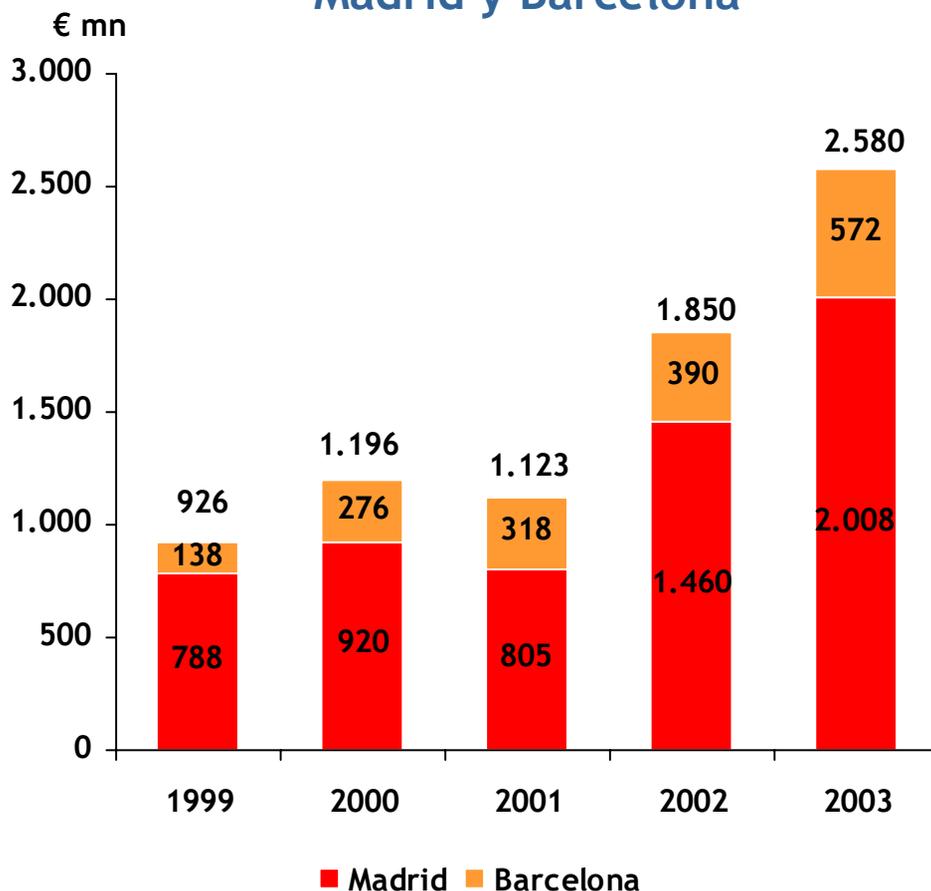


# Informe Mercado Inmobiliario Español

## Rentabilidades Mínimas Ciudades Europa

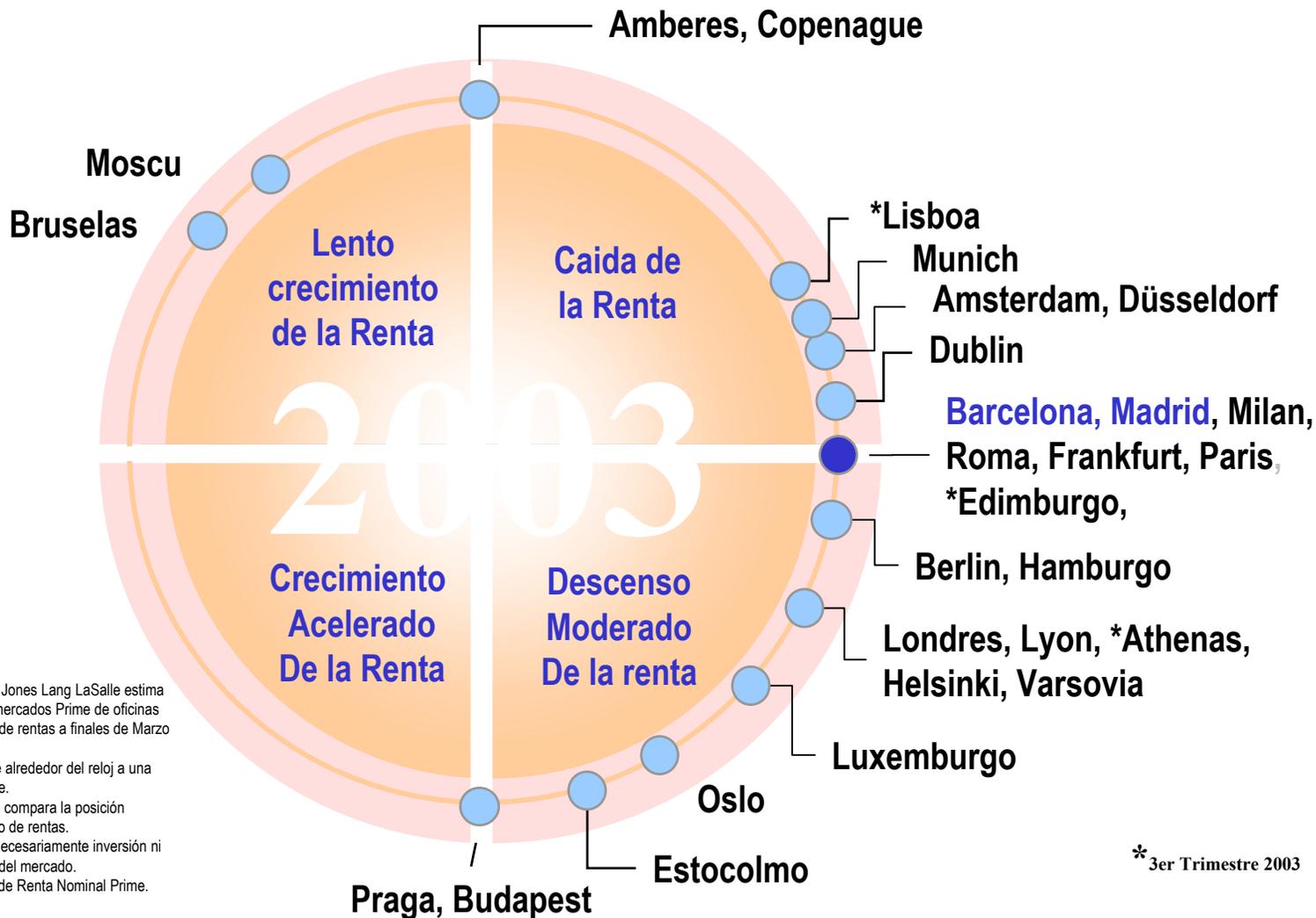


## Volumen Total de Inversión Madrid y Barcelona



# Informe Mercado Inmobiliario Español

## Ciclo de Alquileres a Corto Plazo



**Nota:**

- Este diagrama muestra donde Jones Lang LaSalle estima que se sitúa cada uno de los mercados Prime de oficinas con respecto a su propio ciclo de rentas a finales de Marzo 2003.
- Cada mercado puede moverse alrededor del reloj a una velocidad y dirección diferente.
- El diagrama es un método que compara la posición relativa del mercado en su ciclo de rentas.
- Cada posición no representa necesariamente inversión ni las perspectivas de desarrollo del mercado.
- La posición se refiere al Valor de Renta Nominal Prime.

\* 3er Trimestre 2003

# Metodología de Valoración

## Activos Cartera de Inmobiliaria Colonial

**Bases de Valoración: “Valor de Mercado Libre”**

**Método Valoración Patrimonio en alquiler (Gastos Compra: 3,65%)**

1. D.C.F.
2. Comparativo
3. Capitalización de Ingresos

**Método Valoración Suelo, Promociones y Proyectos de Alquiler en Construcción (Gastos Compra: 2,90%)**

1. Valor Residual
2. Comparativo

# **INMOBILIARIA COLONIAL**

## **Presentación de Resultados 2003**



COLONIAL advierte que esa presentación puede contener previsiones relativas a la evolución del negocio y resultados de la entidad. Si bien estas previsiones responden a nuestra opinión y nuestras expectativas futuras, determinados riesgos y otros factores relevantes podrían hacer que la evolución y los resultados reales difieran significativamente de dichas expectativas. Entre estos factores se incluyen, sin carácter limitativo, (1) tendencias generales del mercado, macroeconómicas, políticas y regulatorias, (2) variaciones en los mercados de valores tanto locales como internacionales, en los tipos de cambio y en los tipos de interés, en otros riesgos de mercado y operativos, (3) presiones de la competencia, (4) cambios tecnológicos, (5) alteraciones en la situación financiera, capacidad crediticia o solvencia de nuestros clientes, deudores y contrapartes. Los factores que hemos señalado podrían afectar a los resultados del negocio y financieros que aparecen en presentaciones e informes, tanto pasados como futuros, incluidos los registrados ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores

**Febrero 2004**

**Disponible en [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)**