
INMOBILIARIA COLONIAL INCREMENTÓ SU BENEFICIO UN 19% DURANTE EL AÑO 2001

- La compañía tiene proyectos en curso para incrementar su patrimonio un 42% en los tres próximos ejercicios.
- La rentabilidad por dividendo durante 2001 fue del 5%, una de las más elevadas del sector.
- El beneficio neto al cierre del ejercicio fue de 60,4 millones de € un 19% más que en el ejercicio anterior.
- Durante 2001 Inmobiliaria Colonial realizó una inversión de 374,7 millones de €, un 12% más que en el ejercicio anterior.

Madrid, 29 de enero de 2002

La compañía tiene proyectos en curso para incrementar su patrimonio un 42% en los tres próximos ejercicios

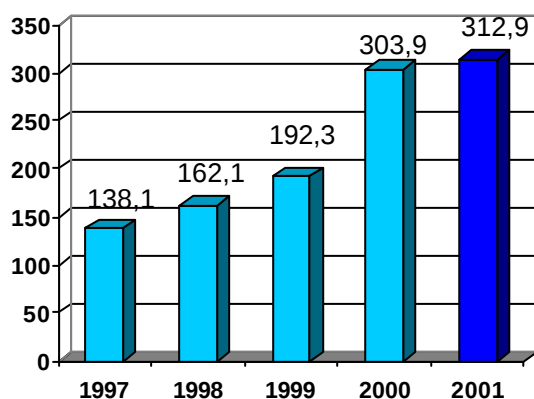
INMOBILIARIA COLONIAL INCREMENTÓ SU BENEFICIO UN 19% DURANTE EL AÑO 2001

- La rentabilidad por dividendo durante 2001 fue del 5%, una de las más elevadas del sector.
- El beneficio neto al cierre del ejercicio fue de 60,4 millones de € un 19% más que en el ejercicio anterior.
- Durante 2001 Inmobiliaria Colonial realizó una inversión de 374,7 millones de €, un 12% más que en el ejercicio anterior. De ellos el 70% en el negocio de patrimonio, un 18% en la ejecución de promociones y el 12% restante en la compra y reserva de suelo.

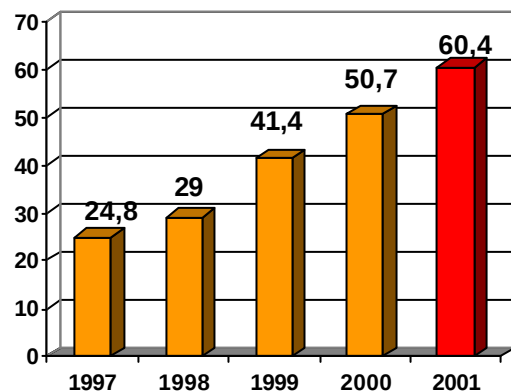
Inmobiliaria Colonial, líder en el mercado de alquiler de edificios de oficinas en los centros de negocio de Madrid y Barcelona, ha obtenido un beneficio neto de 60,4 millones de € durante 2001, un 19% superior al alcanzado en el ejercicio anterior. La cifra de negocio fue de 312,9 millones de €, con un avance del 3% respecto al año 2000.

Durante 2001, el EBITDA (resultados más amortizaciones, provisiones e impuestos) alcanzó los 126,3 millones de €, con un incremento del 19% respecto a año anterior. Este incremento se ha producido, fundamentalmente, por los ingresos de alquiler y los márgenes del negocio de promociones.

Evolución ingresos
(en millones de euros)



Evolución beneficio neto
(en millones de euros)



De otro lado, el *cash flow* de la compañía alcanzó los 85,3 millones de €, un 16% más que el obtenido durante 2000.

La sólida estructura de capital de la compañía unida a la calidad de los activos le confiere una gran capacidad de financiar su proyecto de crecimiento aumentando la rentabilidad de sus accionistas. A 31 de diciembre de 2001 la deuda financiera se situó en 514,4 millones de €, con un coste promedio asociado del 4,55%.

MAGNITUDES ECONÓMICO – FINANCIERAS (Millones €)			
	2001	2000	Var. (%)
Cifra Total de Negocios	312,9	303,9	3%
EBITDA Total (incluye estructura)	126,3	105,8	19%
EBIT	101,4	82,9	22%
Beneficio Neto	60,4	50,7	19%
Cash Flow	85,3	73,6	16%
Total Activo Neto	1.190,5	907,2	31%
Fondos Propios	641,3	613,7	4%
Endeudamiento Financiero	514,4	256,9	100%
Ratios por acción (€)			
Nº Acciones (millones)	56,02	56,02	0%
Beneficio por acción	1,08	0,91	19%
Cash Flow por acción	1,52	1,31	16%
Dividendo pagado por acción	0,59	0,53	11%

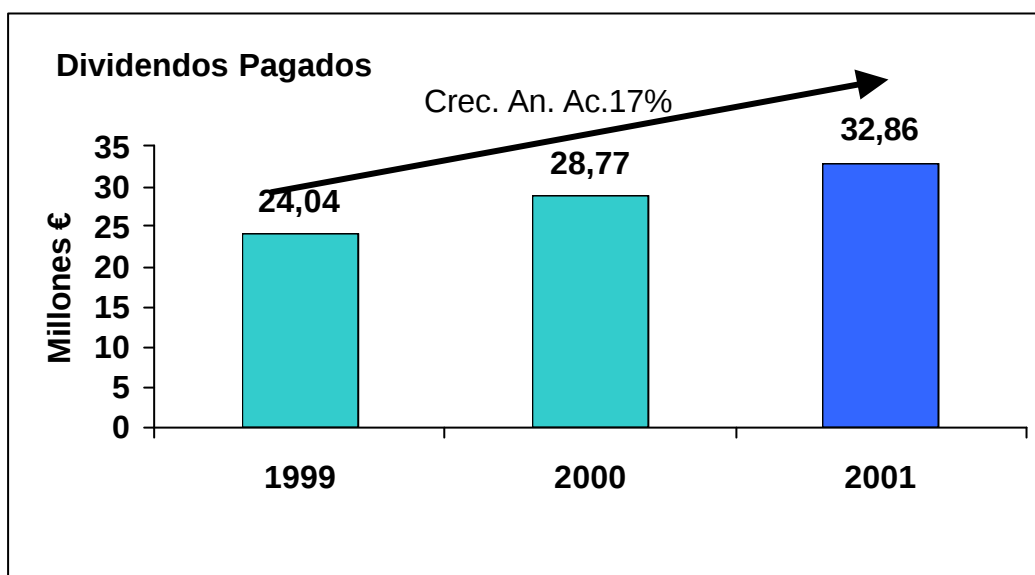
Una inversión próxima a los 375 millones de €

Durante el ejercicio 2001, Inmobiliaria Colonial ha consolidado su Plan Estratégico cuyo objetivo es potenciar el negocio de alquiler de grandes y modernos edificios de oficinas situados en los centros de negocio de Madrid y Barcelona, y consolidar el negocio de promoción residencial.

Para ello, la compañía invirtió a lo largo del pasado ejercicio alrededor de 374 millones de €. En el negocio de patrimonio se materializaron operaciones por un importe de 258,5 millones de €. En la ejecución de promociones se invirtieron 70,7 millones de € y 45,5 millones de € en la compra de suelo.

Una rentabilidad por dividendo del 5%

Durante el ejercicio 2001 los dividendos distribuidos ascendieron a 0,59 € por acción, cifra superior en un 11% a los dividendos distribuidos en el año 2000, y que representa una rentabilidad por dividendo del 5% respecto a la cotización del cierre de 2001.



- Dividendo pagado 2001: 0,59 €/ acc. (+ 11% s/ dividendo pagado 2000).

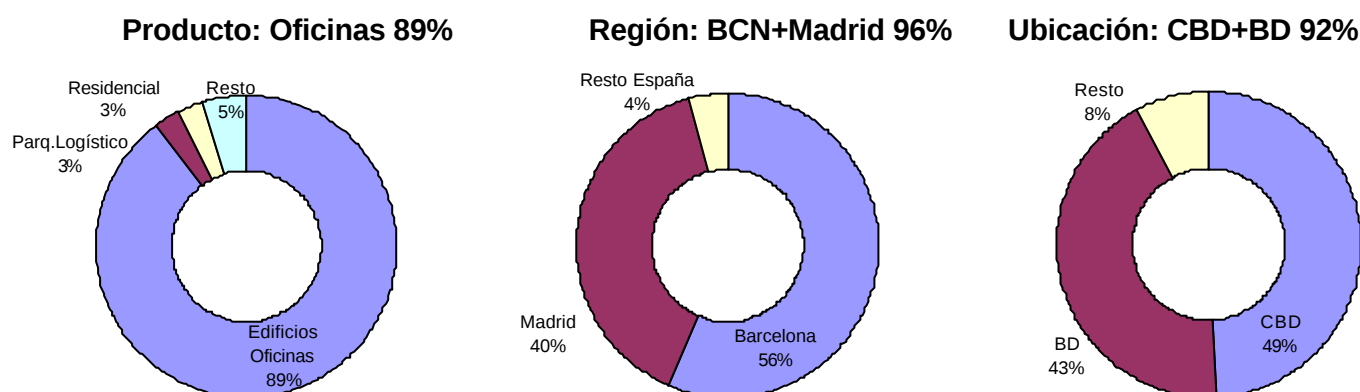
2. Los ingresos por alquileres crecieron un 22% en 2001

Durante el ejercicio 2001, Inmobiliaria Colonial ha obtenido unos ingresos en el negocio de alquiler de 81,3 millones de €, con un crecimiento del 22% respecto a 2000. Este incremento de ingresos ha venido impulsado por las nuevas inversiones así como por el importante potencial de recorrido al alza de las rentas percibidas por la compañía, que se encuentran en niveles sensiblemente inferiores a los del mercado. En este sentido, durante el año 2001 Colonial ha renovado contratos de alquiler que suponen más de 40.000 m2, con un incremento de rentas del 60% respecto a las rentas anteriores.

El EBITDA del negocio de alquiler fue de 64,1 millones de €, un 28% más que en el año 2000.

A 31 de diciembre la superficie en explotación ascendía a 647.000 metros, con un porcentaje de ocupación del 98%.

Ingresos Negocio de Alquiler (*)



(*) Ingresos por alquiler 2001: 81,3 m. €

CBD= Distrito central de negocios/ BD= Distrito de negocios

Durante el pasado ejercicio, Colonial continuó con su estrategia de inversión en grandes y modernos edificios de oficinas en las principales zonas de negocio de Madrid y Barcelona, comprometiendo inversiones por un importe aproximado de 214,8 millones de €, en los proyectos de: Torres Ágora/M30 y Capitán Haya de Madrid, y Diagonal 409 de Barcelona.

Paralelamente, en noviembre de 2001 Inmobiliaria Colonial llegó a un acuerdo con Gas Natural SDG para la constitución de una sociedad que tendrá como objeto la promoción de la nueva sede de la compañía gasista en Barcelona.

Dicha sociedad, que estará constituida en un 55% por Colonial y en el 45% restante por Gas Natural, tendrá por objeto la promoción y alquiler de una torre acristalada que cuenta con 20 plantas de altura y un total de 22.000 m2 edificables destinados a oficinas y comercio.

Adicionalmente a las inversiones en oficinas, Colonial ha reforzado su apuesta por la inversión selectiva en el sector de los parques logísticos, invirtiendo para ello 43,7 millones de € en la adquisición del parque logístico “Alt Penedès”, próximo a Barcelona.

Considerando estas inversiones y las realizadas en el ejercicio anterior, Inmobiliaria Colonial dispone de una superficie total en desarrollo cercana a los 270.000 metros cuadrados, lo cual le permitirá incrementar su patrimonio en un 42% en los próximos tres años. Todos estos proyectos representan una inversión comprometida superior a los 427 millones de €.

Proyectos en Curso a Diciembre 2001

Proyecto	Ciudad	Superficie (*) (m ²)	Inversión (Mill. euros)	Uso	En Explotación
Parque Log. “Alt Penedès”	Subirats (BCN)	89.061	43,7	Logístico	2 trim.2002
Sant Cugat	Barcelona	46.538	63,0	Oficinas	3.trim.2002
Torres Àgora	Madrid	45.632	102,2	Oficinas	1sem.2003
Alfonso XII	Madrid	15.422	40,0	Oficinas	3trim. 2002
Capitán Haya	Madrid	26.583	94,0	Oficinas	1sem.2003
Diagonal 409	Barcelona	5.422	18,6	Oficinas	1sem.2003
Torre del Gas(1)	Barcelona	41.571	66,0	Oficinas	2sem.2004
Total Proyectos		270.229	427,4		

(*) Superficie total (sobre rasante y bajo rasante)

(1) Proyecto desarrollado por una sociedad participada conjuntamente por Colonial y Gas Natural. La inversión estimada corresponde al proyecto en su conjunto, en el cual Colonial participa en un 55%.

Los ingresos por venta de activos han ascendido a 23,4 millones de €, cifra superior en un 12% a la valoración de estos activos efectuada por CB Richard Ellis a diciembre de 2000.

3. Las ventas por promociones superaron los 200 millones de €

Las ventas contables por promociones residenciales y venta de suelo alcanzaron al cierre de 2000 los 208,2 millones de €, correspondientes a 874 viviendas y con un margen bruto del 34,2%, uno de los más elevados del sector. El EBITDA obtenido se ha situado en 56,6 millones de €, un 15% superior al alcanzado en el año anterior.

A 31 de diciembre el número de promociones en curso (pendientes de entrega) asciende a 14, con un total de 197.674 metros cuadrados de edificabilidad correspondientes a 1.720 viviendas. La cifra de ventas asociada a estas promociones asciende a 125 millones de €, cifra que supone más del 60% de las ventas previstas en el año 2002.

A lo largo del ejercicio se han entregado un total de 626 viviendas. La inversión en ejecución de obra en el ejercicio 2001 ha ascendido a 70,7 millones de €.

Promociones en Curso a Diciembre 2001	Ubicación	m2 edificabilidad	Inicio Ventas	Ventas (€ Mill)	% Pendiente Ventas
Contabilizadas en 2001 y pendientes de entrega					
Viladecans 3	Barcelona	20.961	mar-00	28,1	8%
La Maquinista F1	Barcelona	16.300	jul-00	26,8	6%
La Ilustración F2	Madrid	7.184	jun-00	23,7	0%
A contabilizar con posterioridad al año 2001					
La Maquinista F2	Barcelona	25.472	oct-99	43,8	1%
La Ilustración F1	Madrid	8.715	ene-01	15,2	23%
La Maquinista F4	Barcelona	26.619	feb-01	35,9	21%
"Retamar" Las Rozas F1 (*)	Madrid	10.316	may-01	4,1	82%
"Retamar" Las Rozas F2 (*)	Madrid	5.253	may-01	2,2	82%
Sabadell - Centre (*)	Barcelona	7.611	jun-01	1,7	88%
Els Químics (*)	Girona	19.129	oct-01	1,4	94%
La Maquinista F3	Barcelona	21.778	nov-01	6,3	82%
Mataró Marítim (*)	Barcelona	7.510	nov-01	0,2	99%
Badalona Mar F1 (*)	Barcelona	10.413	ene-02	0,0	100%
Badalona Mar F2 (*)	Barcelona	10.413	ene-02	0,0	100%
Producto acabado pendiente entrega				0,9	
Venta comercial promociones a iniciar 1 Trim 2002				12,8	
Stock venta comercial pendiente de contabilizar				124,6	
Total promociones en curso		197.674			

Las promociones iniciadas en el ejercicio 2001 están marcadas con un asterisco (*)

Por otra parte, la reserva de suelo de Inmobiliaria Colonial al cierre del año 2001 alcanza los 613.455 metros cuadrados concentrados en Madrid y Catalunya.

Reserva de suelo (Diciembre 2001)	Año Compra	M2 Edificabilidad	Nº Viviendas ¹	FECHA INICIO	STATUS
Zona Este (Catalunya)					
Can Matas (Sant Cugat-BCN)	1996	102.178	767	2002	Aprobación definitiva Plan Parcial
Badalona (Barcelona)	1998	32.231	280	2002	Suelo Urbano
Pardiñas (Lleida)	1998	17.990	143	2002	Aprobación definitiva Plan Parcial
Avda. Meridiana (Barcelona)	1998	14.663	115	2002	Suelo Urbano
Copa d'Or (Lleida)	1999	32.794	207	2002	Aprobación definitiva Plan Parcial
Sabadell (Barcelona)	1999	16.701	169	2002	Suelo Urbano
Els Químics (Girona)	2000	24.742	216	2002	Suelo Urbano
Vulpalleres (Sant Cugat-BCN)	1998	17.621	147	2003	Pendiente aprobación definitiva Plan Parcial
Sant Just (Barcelona)	1999	42.278	423	2003	Pendiente aprobación inicial Plan Parcial
Hospitalet (Barcelona)	2001	27.878	144	2003	Pendiente modificación P.G.O. ⁽²⁾
Terrassa (Barcelona)	2001	62.357	642	2004	Pendiente revisión P.G.O.
SUBTOTAL SUELO ESTE		391.433	3.253		
Zona Centro (Madrid)					
Las Rozas	1999	16.044	150	2002	Suelo Urbano
Las Tablas	1998	56.957	519	2002	Aprobado definitivamente P.Compensación
Montecarmelo	1998	22.900	229	2003	Aprobado definitivamente P.Compensación
Vallecas	1998	126.121	1.171	2003	Plan Parcial aprobado definitivamente
SUBTOTAL SUELO CENTRO		222.022	2.069		
TOTAL RESERVA SUELO		613.455	5.322		

(1) Estimado por la Compañía

(2) Plan General de Ordenación



INMOBILIARIA Colonial

Resultados 2001

enero - diciembre 2001

MAGNITUDES OPERATIVAS	2001	2000	Var. (%) 01/00
Negocio de Alquiler			
Superficie Total (m2)	918.004	731.535	25%
Alquilable	647.775	656.084	-1%
Proyectos en curso	270.229	75.451	258%
Superficie -Zonas (m2)	918.004	731.535	25%
Barcelona	580.105	446.853	30%
Madrid	302.469	224.855	35%
Resto España	35.430	59.827	-41%
Superficie -Usos (m2)	918.004	731.535	25%
Edificios Oficinas	705.750	587.097	20%
Logístico	156.613	67.552	132%
Resto	55.641	76.886	-28%
% OCUPACIÓN	97,7%	98,2%	-1%
Negocio de Promociones			
Promociones en curso (m2)	197.674	208.783	-5%
Reserva de Suelo (m2)	613.455	630.722	-3%
Barcelona - Este	391.433	344.920	13%
Madrid - Centro	222.022	285.802	-22%
Venta Comercial			
Millones €	136	160	-15%
Unidades (Viviendas)	619	797	-22%
Viviendas entregadas (unidades)	626	1.242	-50%
Venta Cial pte.contabilizar (€ Mill.)	125	174	-29%
Plantilla Media (nº empleados)	120	102	17%
MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (€ Millones)	2001	2000	Var. (%) 01/00
Cifra Total de Negocios	312,9	303,9	3%
Ingresos por Alquileres	81,3	66,5	22%
EBITDA Alquiler	64,1	49,9	28%
EBITDA Promociones	56,6	49,3	15%
Beneficio Venta Activos	12,6	13,7	-8%
EBITDA Total (incluye estructura)	126,3	105,8	19%
EBIT	101,4	82,9	22%
Beneficio Neto	60,4	50,7	19%
Cash Flow	85,3	73,6	16%
Total Activo Neto	1.190,5	907,2	31%
Fondos Propios	641,3	613,7	4%
Endeudamiento Financiero	514,4	256,9	100%
Nº Acciones (millones)	56,02	56,02	0%
Beneficio por acción (€)	1,08	0,91	19%
Cash Flow por acción (€)	1,52	1,31	16%
Dividendo Pagado por acción (€)	0,59	0,53	11%

Información disponible en la página web
de Inmobiliaria Colonial:

www.inmocolonial.com

Para más información:

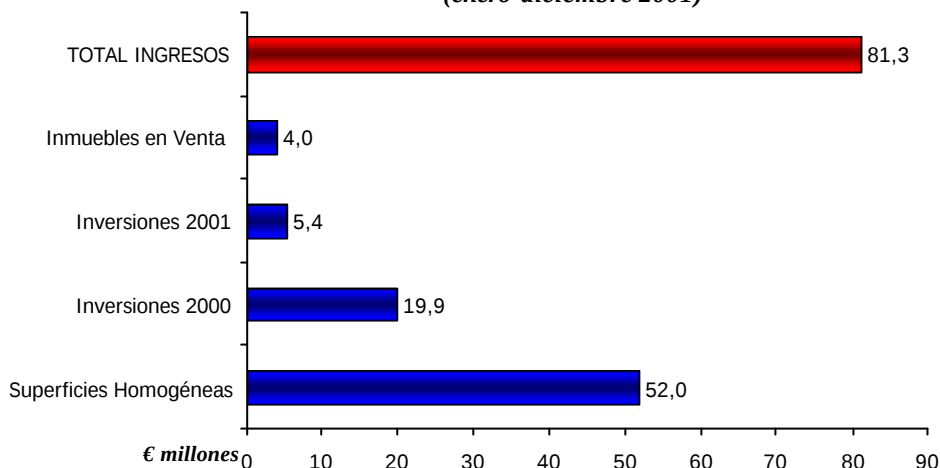
Relación con Inversores: +34 93 404 85 73
Atención al Accionista: +34 902 154 749

Hechos más significativos

- El EBITDA de la compañía alcanza los €126,3 millones, un 19% superior al del año anterior. El incremento ha venido determinado por los siguientes factores:
 - *Negocio de Alquiler: crecimiento del EBITDA del 28%, gracias al aumento de los ingresos por rentas (€ 81,3 millones, +22%) y a la contención de los gastos operativos (+3 %).*
 - *Venta de activos por € 23,4 millones, cifra superior en un 12% a la tasación de los inmuebles vendidos efectuada por CB Richard Ellis a diciembre de 2000.*
 - *Negocio de promociones: el EBITDA crece un 15%, impulsado por el margen bruto alcanzado en la venta de viviendas (34,2% frente al 28,6 % del año anterior). Las ventas de promociones alcanzan los €186,1 millones, en línea con la estrategia de consolidación seguida por Colonial en el negocio residencial.*
 - *Los gastos generales de estructura han sido de € 7 millones, un 3% inferiores a los registrados en el año anterior.*
- El resultado financiero neto se sitúa en € -13,8 millones, superior a los € -7,7 millones del año anterior por efecto del incremento en el saldo medio de la deuda financiera por las nuevas inversiones en el negocio de alquiler. La deuda financiera al cierre del año ha alcanzado los € 514,4 millones, con un coste promedio asociado del 4,55%. Colonial dispone de instrumentos de cobertura del coste de la deuda que cubren el 57% de la deuda contratada.
- El beneficio neto alcanza los € 60,4 millones, con un avance del 19% respecto al año anterior, incremento que se sitúa en línea con la estimación de beneficios formulada por la compañía en el informe de resultados del 3 trimestre de 2001.
- Los dividendos pagados durante el ejercicio 2001 ascienden a 0,59 €/acción. Esta cifra representa una rentabilidad por dividendo del 5,0% respecto a la cotización de cierre del año 2001 (11,70 €).

- El EBITDA del negocio de alquiler avanza un 28% respecto al año anterior, alcanzando los € 64,1 millones, gracias al incremento del 22% registrado en los ingresos por alquiler, que suponen € 81,3 millones, mientras que los gastos operativos del área únicamente crecieron un 3% respecto a los del año anterior. Ello ha permitido seguir mejorando la eficiencia del área, medida en término de EBITDA sobre ingresos, situándose en el 78,8% frente al 75,0% del año anterior

**Descomposición de los ingresos por Alquiler
(enero-diciembre 2001)**



Inmuebles en Venta: ingresos asociados a inmuebles vendidos a lo largo del ejercicio, así como a aquellos inmuebles que están en proceso de venta

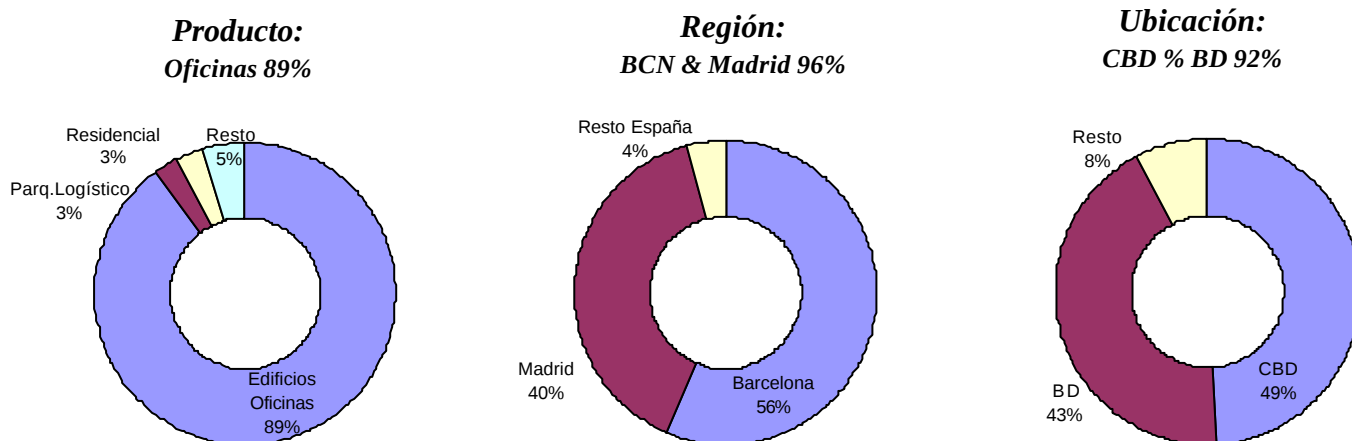
Inversiones 2001: incluye los ingresos de los edificios Torre BCN y Capitán Haya 53, que han entrado en explotación a lo largo del año 2001. El edificio Capitán Haya será sometido a una rehabilitación a lo largo del año 2002, una vez Unión Fenosa ha desocupado el inmueble

Inversiones 2000: ingresos de € 19,9 millones correspondientes a edificios que entraron en explotación a lo largo del año 2000.

Superficies Homogéneas: los ingresos ascienden a € 52,0 mn., con un incremento de las rentas (like for like) en los edificios de oficinas del 11,5% respecto al año anterior. Durante el año 2001 se han revisado a mercado un total de 40.749 m², representando las nuevas rentas un incremento del 60% respecto a las anteriores.

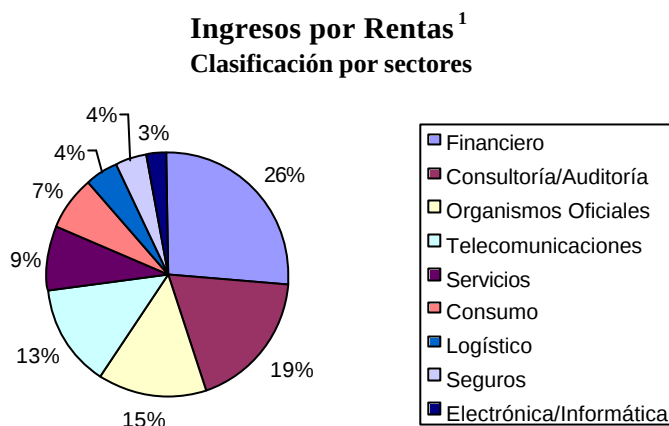
- La estrategia que sigue Colonial en el negocio de alquiler, claramente enfocada a producto – grandes y modernos edificios de oficinas- y mercado –centro de negocios de Madrid y Barcelona-, queda reflejada en la distribución de los ingresos por rentas del año 2001 detallada a continuación:

Ingresos Negocio de Alquiler (*)



(*) Ingresos alquiler 2001: € 81,3m.

- Esta estrategia garantiza la existencia de una demanda solvente y de máxima calidad. Colonial cuenta con una amplia y diversificada base de clientes, con un bajo perfil de riesgo y que proporcionan estabilidad en los ingresos por rentas. A diciembre de 2001, ningún cliente de la compañía concentra más del 5,6% de los ingresos por rentas. A su vez, los 20 primeros clientes de Colonial concentran el 50% de las rentas, porcentaje que se eleva al 75% con los 68 primeros clientes.



(1) De los 68 primeros clientes de Colonial, que concentran el 75% de las rentas

- Los gastos operativos de la actividad de patrimonio (€ 17,2 millones) se descomponen en servicios exteriores asociados a la explotación de inmuebles (70% del total de gastos), tributos (20%, compuestos principalmente por el impuesto de bienes urbanos) y gastos de personal adscrito al negocio de alquiler (9%). Dentro de la partida de servicios exteriores los conceptos de gasto más representativos son los trabajos de reparaciones y mantenimiento de los inmuebles, los suministros (básicamente electricidad y agua) y los gastos de limpieza y vigilancia
- La superficie total en explotación al cierre ejercicio alcanza los 647.775 m², presentando un porcentaje de ocupación del 97,7 %, similar al 98,2% registrado a diciembre de 2000.
- Los ingresos por venta de activos han ascendido a € 23,4 millones, cifra superior en un 12% a la valoración de esos activos efectuada por CB Richard Ellis a diciembre 2000. El margen asociado es de € 12,6 millones, el 54% de las ventas. Dicho importe corresponde a la venta de locales comerciales (20.913 m²), y a dos edificios de oficinas en Barcelona (Tuset, 5-11 con 3.045 m²) y Zaragoza (Plaza Aragón, 3.618 m²).
- Colonial ha continuado con su estrategia de inversión en grandes y modernos edificios de oficinas en las principales zonas de negocio de Madrid y Barcelona, comprometiendo inversiones por un importe aproximado de € 214,8 millones. De esta cifra, € 196,2 millones se localizan en los proyectos Torres Ágora/M-30 y Capitán Haya de Madrid, y los € 18,6 millones restantes corresponden a la compra y rehabilitación integral del edificio Diagonal 409 de Barcelona. Adicionalmente a estas inversiones, en noviembre de 2001 Colonial llegó a un acuerdo con Gas Natural SDG para la constitución de una sociedad, cuyo objeto será la promoción de la nueva sede del grupo gasista en Barcelona. El proyecto consta de una torre acristalada con 20 plantas de altura y 22.000 m² sobre rasante, de los cuales Gas Natural ocupará en régimen de alquiler 9.000 m² y el resto será arrendado a terceros. Colonial participa en un 55% en el mencionado proyecto.

La compañía ha continuado reforzando su apuesta por la inversión selectiva en el sector de los parques logísticos, invirtiendo para ello € 43,7 millones en la adquisición del parque logístico “Alt Penedès”, próximo a Barcelona.

- Considerando estas inversiones y los proyectos de Alfonso XII y Sant Cugat iniciados en el año 2000, Inmobiliaria Colonial dispone de una superficie total en desarrollo cercana a los 270.000 m². Estos proyectos, que representan una inversión comprometida superior a los 427 € millones, irán saliendo al mercado a lo largo del año 2002 y a inicios del 2003 tal como se detalla a continuación:

Proyecto	Ciudad	Uso	Superficie (m2)		Inversión		Yield Inicial	En explotación	Situación
			Sobre Rasante	Bajo rasante	Comprom. (€ mn)	% Materializado			
Parque Logístico "Alt Penedès"	Subirats (Barcelona)	Logístico	89.061	-	43,7	15%	9,5%	2 trim 2002	55% Alquilado . 45% en negociación
Sant Cugat	Barcelona	Oficinas	27.901	18.637	63,0	54%	8,0%	3 trim 2002	1ª Fase 100% Alquilada 2ª Fase en comercialización
Alfonso XII	Madrid	Oficinas	13.135	2.287	40,0	74%	12,0%	3 trim 2002	En negociación
Torres Ágora-M30	Madrid	Oficinas	30.028	15.604	102,2	78%	8,5%	1 sem 2003	En comercialización
Capitán Haya, 53	Madrid	Oficinas	17.856	8.727	94,0	87%	7,25%	1 sem 2003	Proyecto Preliminar
Diagonal 409	Barcelona	Oficinas	4.909	513	18,6	81%	7,50%	1 sem 2003	Proyecto Preliminar
Torre del Gas ⁽¹⁾	Barcelona	Oficinas	22.201	19.370	66,0	0%	8,5%	2 sem 2004	Prealquilado 40% Proyecto Preliminar
Total Proyectos			205.091	65.138	427,4	58%	8,5%		

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

La inversión estimada corresponde al proyecto en su conjunto, en el cual Colonial participa en un 55%

Proyectos en curso - Madrid



Edificio Capitán Haya 53
Situación Actual



Edificio Capitán Haya 53
Proyecto Preliminar



Torres Ágora/M30
Proyecto en Desarrollo

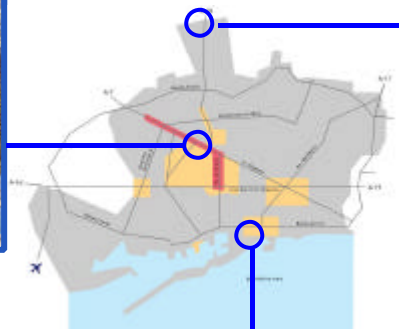


Edificio Alfonso XII
Proyecto en Desarrollo

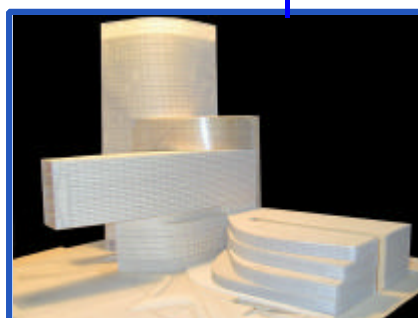
Proyectos en curso - Barcelona



Diagonal 409
Proyecto Preliminar



Parque Sant Cugat Nord
Proyecto en Desarrollo



Torre del Gas
Proyecto Preliminar

Parque Logístico "Alt Penedès"
Proyecto en Desarrollo



Detalle de la Cartera en Alquiler

	CARTERA DE ALQUILER - Clasificación por Superficie (a dic-01) - m2																	
	SUPERFICIE EN EXPLOTACION										PROYECTOS EN CURSO							
	Edificios Oficinas		Centro Comercial		Logístico		Retail		Residencial		Total Cartera Alquilable		Edificios Oficinas		Logístico		Total Cartera	
Barcelona																		
CBD	179.163	20%	6.079	1%	-	-	-	-	27.802	3%	213.044	23%	5.422	1%	-	-	218.466	24%
BD	173.476	19%	-	-	-	-	-	-	-	-	173.476	19%	41.571	5%	-	-	215.047	23%
Otros	10.993	1%	-	-	-	-	-	-	-	-	10.993	1%	46.538	5%	89.061	10%	146.592	16%
Tot. BCN	363.632	40%	6.079	1%	-	-	-	-	27.802	3%	397.513	43%	93.531	10%	89.061	10%	580.105	63%
Madrid																		
CBD	51.122	6%	-	-	-	-	-	-	-	-	51.122	6%	26.583	3%	-	-	77.705	8%
BD	96.158	10%	-	-	-	-	-	-	-	-	96.158	10%	61.054	7%	-	-	157.212	17%
Otros	-	-	-	-	67.552	7%	-	-	-	-	67.552	7%	-	-	-	-	67.552	7%
Tot.Madrid	147.280	16%	-	-	67.552	7%	-	-	-	-	214.832	23%	87.637	10%	-	-	302.469	33%
Resto	13.670	1%	-	-	-	-	21.760	2%	-	-	35.430	4%	-	-	-	-	35.430	4%
TOTAL	524.582	57%	6.079	1%	67.552	7%	21.760	2%	27.802	3%	647.775	71%	181.168	20%	89.061	10%	918.004	100%

	CARTERA DE ALOUILER - Ingresos por Rentas Total 2001 (Millones €)																	
	SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN										PROYECTOS EN CURSO							
	Edificios Oficinas		Centro Comercial		Logístico		Retail		Residencial		Total Cartera Alquilable		Edificios Oficinas		Logístico		Total Cartera	
Barcelona																		
CBD	20,90	26%	2,51	3%	-	-	-	-	2,08	3%	25,49	31%	0,02	0%	-	-	25,51	31%
BD	19,67	24%	-	-	-	-	-	-	-	-	19,67	24%	-	-	-	-	19,67	24%
Otros	0,56	1%	-	-	-	-	-	-	-	-	0,56	1%	-	-	-	-	0,56	1%
Tot. BCN	41,13	51%	2,51	3%	-	-	-	-	2,08	3%	45,72	56%	0,02	0%	-	-	45,74	56%
Madrid																		
CBD	10,60	13%	-	-	-	-	-	-	-	-	10,60	13%	3,74	5%	-	-	14,35	18%
BD	15,40	19%	-	-	-	-	-	-	-	-	15,40	19%	-	-	-	-	15,40	19%
Otros	-	-	-	-	2,37	3%	-	-	-	-	2,37	3%	-	-	-	-	2,37	3%
Tot.Madrid	26,01	32%	-	-	2,37	3%	-	-	-	-	28,38	35%	3,74	5%	-	-	32,12	40%
Resto	2,02	2%	-	-	-	-	1,42	2%	-	-	3,44	4%	-	-	-	-	3,44	4%
TOTAL	69,15	85%	2,51	3%	2,37	3%	1,42	2%	2,08	3%	77,53	95%	3,76	5%	-	-	81,30	100%

CBD=Distrito central de negocios

BD= Distrito de negocios

Detalle de la Cartera en Alquiler

Cartera de Alquiler (Diciembre 2001)	Año construc.(C) rehabilit. (R)	% Ocupación s/rasante (diciembre 2001)	EDIFICIOS DE OFICINAS			Centro Comercial	Resid.	Logíst.	Retail
			Superficie S / Rasante	Parking	Total Superficie				
CBD BARCELONA									
AV. DIAGONAL, 405	1998/1999 (R)	100%	3.703	598	4.301	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 458	1995/1999 (R)	100%	4.056	128	4.184	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 464 -PALACETE	1994 (R)	100%	1.387	140	1.527	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 530	1998/99 (R)	100%	11.782	5.664	17.446	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	1995/1999 (R)	97%	21.999	18.839	40.838	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 621 (TORRE II)	1997 (R)	100%	10.749	-	10.749	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 682	1999 (C)	100%	8.622	2.444	11.066	-	-	-	-
PEDRALBES CENTRE	1995/1999 (R)	97%	-	-	-	6.079	-	-	-
BARCELONA 2	1998/2002 (R)	96%	35.590	46.469	82.059	-	27.802	-	-
LES PUNXES	1999 (R)	100%	6.895	98	6.993	-	-	-	-
BD BARCELONA									
ARIBAU, 192-198	1995 /1999 (R)	96%	11.219	1.745	12.964	-	-	-	-
AUSIAS MARC / LEPANT	1992 C	100%	6.379	1.792	8.171	-	-	-	-
BALMES, 89-91	1995/1999 (R)	95%	7.164	5.620	12.784	-	-	-	-
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	1997 (R)	94%	12.817	3.506	16.323	-	-	-	-
BOQUERIA, 2	1997 (R)	100%	1.692	-	1.692	-	-	-	-
DR.TRUETA /AVILA /R. TURRO	1997 (R)	100%	12.004	3.919	15.923	-	-	-	-
GLORIES - Diagonal	1995 (C)	100%	11.672	964	12.636	-	-	-	-
GLORIES - Llacuna	1995 (C)	100%	4.768	375	5.143	-	-	-	-
J.TARRADELLAS,2-6	1995 (R)	100%	16.853	11.030	27.883	-	-	-	-
JONQUERES / AMADEU VIVES	1999/2000 (R)	98%	12.264	2.947	15.211	-	-	-	-
LONDRES, 29	1989 (C)	100%	1.917	444	2.361	-	-	-	-
PLAÇA ANTONIO LOPEZ, 5	1999 (R)	100%	1.440	-	1.440	-	-	-	-
RBLA. SANT JOSEP, 91	2000 (R)	100%	1.650	-	1.650	-	-	-	-
TILOS	1997 (R)	100%	5.143	3.081	8.224	-	-	-	-
TRAVESSERA DE GRACIA, 11-AMIGO	1980 (C)	100%	8.775	4.225	13.000	-	-	-	-
VIA AUGUSTA, 21-23	1999 (C)	100%	4.838	-	4.838	-	-	-	-
TORRE BCN	2001 (C)	67%	9.835	3.398	13.233	-	-	-	-
OTROS BARCELONA									
MAS BLAU	1997 (C)	100%	5.732	5.261	10.993	-	-	-	-
CBD MADRID									
ED. BRONCE	1996 (C)	84%	7.220	600	7.820	-	-	-	-
P. CASTELLANA, 108	1998/1999 (R)	100%	10.020	1.573	11.593	-	-	-	-
P. CASTELLANA, 52	1999/2000 (R)	100%	7.525	2.617	10.142	-	-	-	-
PASEO DE LA HABANA, 3	1998 (R)	100%	1.128	-	1.128	-	-	-	-
PSO. DE LA CASTELLANA, 51	1995/1999 (R)	100%	9.908	10.531	20.439	-	-	-	-
BD MADRID									
ALCALA, 30-32	1995/1996 (R)	100%	9.088	1.819	10.907	-	-	-	-
ALMIRANTE, 27	1998 (R)	100%	1.554	662	2.216	-	-	-	-
AV. DOCTOR ESQUERDO, 136	1996 (C)	90%	7.830	276	8.106	-	-	-	-
AVDA.EUROPA-LA MORALEJA	1992 (C)	100%	16.481	22.600	39.081	-	-	-	-
FRANCISCO SILVELA, 42	1999 (C)	100%	6.075	3.667	9.742	-	-	-	-
ORTEGA Y GASSET 100	1997 (C)	100%	7.792	2.543	10.335	-	-	-	-
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	1985 (C)	100%	6.074	5.116	11.190	-	-	-	-
SERRANO, 60	1995/1999 (R)	100%	2.446	2.135	4.581	-	-	-	-
OTROS MADRID									
COSLADA	1985 (C)	100%	-	-	-	-	-	67.552	-
RESTO ESPAÑA									
EDIF.COLUMBUS	1994 (C)	100%	4.806	1.616	6.422	-	-	-	-
S.Fco JAVIER	1970(C)	100%	7.098	150	7.248	-	-	-	-
TOTAL SINGULARES			344.992	178.592	524.582	6.079	27.802	67.552	-
RESTO LOCALES			-	-	-	-	-	-	21.760
TOTAL PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN			344.992	178.592	524.582	6.079	27.802	67.552	21.760
PROYECTOS EN DESARROLLO									
SANT JOAN-SANT CUGAT	2001/2002 (C)	-	27.901	18.637	46.538	-	-	-	-
DIAGONAL 409	2002/2003 (R)	-	4.909	513	5.422	-	-	-	-
TORRE DEL GAS ⁽¹⁾	2002/2004 (C)	-	22.201	19.370	41.571	-	-	-	-
PARQUE LOGISTICO ALT PENEDES	2001/2002 (C)	-	-	-	-	-	-	89.061	-
CAPITAN HAYA, 53	2002/2003 (R)	-	17.856	8.727	26.583	-	-	-	-
ALFONSO XII	2001/2002 (R)	-	13.135	2.287	15.422	-	-	-	-
TORRES ÁGORA / M-30	2002/2003 (C)	-	30.028	15.604	45.632	-	-	-	-
TOTAL PROYECTOS EN DESARROLLO			116.030	65.138	181.168	-	-	89.061	-
TOTAL PATRIMONIO COLONIAL			461.022	243.730	705.750	6.079	27.802	156.613	21.760

CBD=Distrito central de negocios

BD=Distrito de negocios

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

La inversión estimada corresponde al proyecto en su conjunto, en el cual Colonial participa en un 55%

- El margen bruto de promociones ha ascendido a € 63,7 millones, cifra que representa un 34,2% de las ventas, frente al 28,6 % del año anterior. Las ventas contables de promociones alcanzan los € 186.1 millones, un 5% inferiores a las del año 2000, en línea con el objetivo de Colonial de estabilizar la facturación en el negocio de promoción residencial. Las ventas de suelo, por su parte, se han situado en los € 22,1 millones.

Una vez descontados los gastos de actividad del área (€ 10,5 millones, formados básicamente por los gastos comerciales asociados a las ventas de promociones, que representan un 65%, y por los gastos del personal adscritos al negocio de promociones, con un 22%), se obtiene un EBITDA del negocio de promociones de € 56,6 millones, un 15% superior al alcanzado en el año anterior.

- El movimiento de ventas de promoción residencial durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

	Año 2001		Año 2000	
	Ventas (millones €)	Viviendas (Unidades)	Ventas (millones €)	Viviendas (Unidades)
Stock Inicial de Venta Comercial	174,5	864	210,0	1.325
+ Venta comercial ejercicio	136,2	619	160,0	797
- Venta contable ejercicio	-186,1	-874	-195,0	-1.258
Stock Final de Venta Comercial	124,6	609	174,5	864

Promociones contabilizadas Año 2001	Ubicación	Nº Viviendas	Ventas (€ Mill)
Promociones contabilizadas en 2001			
Colón Palma	Palma de Mallorca	21	13,2
Poblenou 2	Barcelona	246	50,1
S.Joan Despí C1	Barcelona	74	14,5
S.Joan Despí C2	Barcelona	30	5,2
S.Joan Despí D2	Barcelona	30	6,0
S.Joan Despí D1	Barcelona	74	14,6
Viladecans 3	Barcelona	182	28,1
La Maquinista F1	Barcelona	144	26,8
La Ilustración F2	Madrid	73	23,7
Promociones cerradas ejercicios anteriores			4,0
Total Venta Contable Año 2001		874	186,1

Los € 186,1 millones contabilizados en el ejercicio 2001 corresponden a 874 viviendas, con un precio promedio por unidad de 212.928 €, un 37% superior al importe unitario de venta de las viviendas contabilizadas en el año anterior.

Todas estas promociones han sido entregadas en el año 2001, a excepción de Viladecans 3, Maquinista F1 e Ilustración F2, que lo serán en el año 2002

En cuanto a las ventas comerciales, éstas han ascendido a € 136,2 millones, correspondientes a 619 viviendas, cifra inferior a los 797 pisos vendidos en el año 2000. La causa de este descenso cabe atribuirla a los retrasos urbanísticos motivados por la demora en la concesión por parte de las administraciones de los permisos necesarios para el inicio de las obras.

A 31 de diciembre de 2001 el saldo de viviendas comprometidas pendientes de contabilizar asciende a € 124,6 millones, correspondientes a 609 viviendas.

- El número de promociones en curso (pendientes de entrega) al cierre del ejercicio 2001 asciende a 14, con un total de 197.674 m2 de edificabilidad, correspondientes a 1.720 viviendas. En el último trimestre de 2001 se han iniciado las promociones de Las Rozas (Madrid) y, en Barcelona, Mataró y Badalona Mar, con un total de 387 viviendas. Los retrasos de tipo urbanístico han provocado que el inicio de las obras en la promoción de Las Tablas, previsto para finales de 2001, se traslade a principios de 2002. A lo largo del ejercicio se han iniciado un total de 7 promociones, que comprenden 578 viviendas, y se han entregado un total de 626 viviendas. La inversión en ejecución de obra en el ejercicio 2001 ha ascendido a € 70,7 millones.

	Año 2001		Año 2000	
	Superficie (m2)	Viviendas (Unidades)	Superficie (m2)	Viviendas (Unidades)
Promoción en curso Inicial	208.783	1.768	271.140	2.107
+ Promociones iniciadas en el ejercicio	70.645	578	101.557	903
- Promociones entregadas en el ejercicio	-81.754	-626	-163.914	-1.242
Promoción en curso Final	197.674	1.720	208.783	1.768

Promociones en Curso a Diciembre 2001	Ubicación	m2 edificabilidad	Inicio Ventas	Ventas (€ Mill)	% Pendiente Ventas
Contabilizadas en 2001 y pendientes de entrega					
Viladecans 3	Barcelona	20.961	mar-00	28,1	8%
La Maquinista F1	Barcelona	16.300	jul-00	26,8	6%
La Ilustración F2	Madrid	7.184	jun-00	23,7	0%
A contabilizar con posterioridad al año 2001					
La Maquinista F2	Barcelona	25.472	oct-99	43,8	1%
La Ilustración F1	Madrid	8.715	ene-01	15,2	23%
La Maquinista F4	Barcelona	26.619	feb-01	35,9	21%
"Retamar" Las Rozas F1 (*)	Madrid	10.316	may-01	4,1	82%
"Retamar" Las Rozas F2 (*)	Madrid	5.253	may-01	2,2	82%
Sabadell - Centre (*)	Barcelona	7.611	jun-01	1,7	88%
Els Químics (*)	Girona	19.129	oct-01	1,4	94%
La Maquinista F3	Barcelona	21.778	nov-01	6,3	82%
Mataró Marítim (*)	Barcelona	7.510	nov-01	0,2	99%
Badalona Mar F1 (*)	Barcelona	10.413	ene-02	0,0	100%
Badalona Mar F2 (*)	Barcelona	10.413	ene-02	0,0	100%
Producto acabado pendiente entrega				0,9	
Venta comercial promociones a iniciar 1 Trim 2002				12,8	
Stock venta comercial pendiente de contabilizar				124,6	
Total promociones en curso		197.674			

Las promociones iniciadas en el ejercicio 2001 están marcadas con un asterisco (*)

- La reserva de suelo de Inmobiliaria Colonial al cierre del año 2001 alcanza los 613.455 m2, similar a los 630.722 m2 de diciembre de 2001. Esta tendencia se enmarca en la estrategia de consolidación que sigue Colonial respecto al negocio de promoción residencial, estrategia que se fundamentará en el desarrollo y reposición de la actual reserva de suelo de la compañía, que garantiza la actividad durante los próximos 4 a 5 años.

Reserva de suelo (Diciembre 2001)	Año Compra	M2 Edificabilidad	Nº Viviendas ¹	FECHA INICIO	STATUS
Zona Este (Catalunya)					
Can Matas (Sant Cugat-BCN)	1996	102.178	767	2002	Aprobación definitiva Plan Parcial
Badalona (Barcelona)	1998	32.231	280	2002	Suelo Urbano
Pardiñas (Lleida)	1998	17.990	143	2002	Aprobación definitiva Plan Parcial
Avda. Meridiana (Barcelona)	1998	14.663	115	2002	Suelo Urbano
Copa d'Or (Lleida)	1999	32.794	207	2002	Aprobación definitiva Plan Parcial
Sabadell (Barcelona)	1999	16.701	169	2002	Suelo Urbano
Els Químics (Girona)	2000	24.742	216	2002	Suelo Urbano
Vullpalleres (Sant Cugat-BCN)	1998	17.621	147	2003	Pendiente aprobación definitiva Plan Parcial
Sant Just (Barcelona)	1999	42.278	423	2003	Pendiente aprobación inicial Plan Parcial
Hospitalet (Barcelona)	2001	27.878	144	2003	Pendiente modificación P.G.O. ⁽²⁾
Terrassa (Barcelona)	2001	62.357	642	2004	Pendiente revisión P.G.O.
SUBTOTAL SUELO ESTE		391.433	3.253		
Zona Centro (Madrid)					
Las Rozas	1999	16.044	150	2002	Suelo Urbano
Las Tablas	1998	56.957	519	2002	Aprobado definitivamente P.Compensación
Montecarmelo	1998	22.900	229	2003	Aprobado definitivamente P.Compensación
Vallecas	1998	126.121	1.171	2003	Plan Parcial aprobado definitivamente
SUBTOTAL SUELO CENTRO		222.022	2.069		
TOTAL RESERVA SUELO		613.455	5.322		

(1) Estimado por la Compañía

(2) Plan General de Ordenación

Las inversiones en concepto de reposición de reserva de suelo durante el año 2001 han ascendido a 45,5 € millones. Durante el ejercicio se han incorporado a la reserva de suelo un total de 94.235 m2, correspondientes a la adquisición de solares en Terrassa y Hospitalet (Barcelona). Las bajas por ventas de solares e inicio de promociones han ascendido a 111.502 m2:

	Año 2001	Año 2000
	Superficie	Superficie
	(m2)	(m2)
Reserva de suelo Inicial	630.722	723.219
+ altas de suelo del ejercicio	94.235	46.501
- bajas de suelo del ejercicio	-111.502	-138.998
Reserva de suelo final	613.455	630.722

Información económico-financiera

Cuenta de Resultados			
€ Millones	2001	2000	% Variación
			01/00
ALQUILER			
Total Ingresos Patrimonio	81,3	66,5	22%
Gastos Actividad	(17,2)	(16,6)	3%
EBITDA Alquiler	64,1	49,9	28%
VENTA DE ACTIVOS			
Venta Activos	23,4	28,0	-17%
Coste de Ventas	(10,7)	(14,3)	-25%
Resultado Venta Activos	12,6	13,7	-8%
PROMOCIONES			
Ventas Promociones	186,1	195,2	-5%
Ventas Suelo	22,1	14,2	56%
Total Ingresos Promociones	208,2	209,4	-1%
Coste Ventas Promociones	(122,4)	(139,3)	-12%
Coste Ventas Suelo	(18,8)	(8,8)	112%
Gastos Actividad	(10,5)	(12,0)	-13%
EBITDA Promociones	56,6	49,3	15%
ESTRUCTURA GENERAL			
Gastos Generales	(7,0)	(7,2)	-3%
= EBITDA (*)	126,3	105,8	19%
Amortizaciones y Provisiones	(24,9)	(22,9)	9%
= EBIT (**)	101,4	82,9	22%
Gasto Financiero Neto	(21,9)	(10,9)	101%
Activación de Gastos Financieros	8,1	3,2	152%
Resultado Financiero Neto	(13,8)	(7,7)	79%
Resultado Extraordinario Neto	0,8	(1,2)	-
=Resultado antes de Impuestos	88,4	73,9	20%
Impuesto de Sociedades	(28,0)	(23,2)	21%
=Resultado después de Impuestos	60,4	50,7	19%
Cash Flow (***)	85,3	73,6	16%

(*) Beneficio antes de intereses, impuestos, amortizaciones y provisiones

(**) Beneficio antes de intereses e impuestos

(***) Beneficio neto+amortizaciones+provisiones

Ratios por Acción (€)	2001	2000	% Variación
			01/00
Nº de acciones (millones)	56,02	56,02	0%
Resultado Neto / acción	1,08	0,91	19%
Cash Flow / acción	1,52	1,31	16%
Dividendo Pagado / acción	0,59	0,53	11%

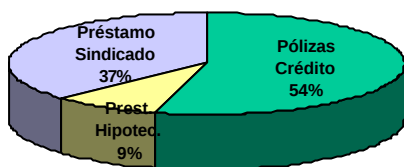
- La cifra total de negocio alcanza los 312,9 € millones, con un avance del 3% respecto al año anterior. Por líneas de actividad los ingresos del negocio de alquiler avanzan un 22%, mientras que el negocio de promociones registra un descenso del 5%, en línea con la estrategia de Colonial de estabilizar la facturación de esta área.
- Los gastos totales (de estructura y de actividad de las áreas) han alcanzado los 34,7 € millones, con un descenso del 3% respecto al año anterior. El ratio de cobertura de los gastos totales con los ingresos de alquiler es de 2,35 veces, frente a 1,86 veces del año 2000.
- El EBITDA registra un incremento del 19%, impulsado por el crecimiento registrado por los ingresos de alquiler, los márgenes obtenidos en el negocio de promoción residencial y la contención de los gastos generales de estructura. El EBITDA de carácter recurrente (sin considerar el beneficio por la venta de activos) alcanza los 113,7 € millones (90% del EBITDA total), con un incremento del 24% respecto al EBITDA recurrente del año anterior
- El beneficio neto alcanza los 60,4 € millones, un 19% superior al año 2000. La tasa impositiva efectiva se sitúa en el 31,7%, similar al 31,4% del año anterior

- El resultado financiero neto alcanza los €-13,8 millones; de este importe, €-21,9 millones corresponden a intereses devengados por la deuda financiera, frente a los €-10,9 millones del período anterior. El incremento ha venido determinado por los siguientes factores:
 - El incremento de la deuda financiera, consecuencia de las inversiones realizadas. La deuda financiera al cierre del año 2001 ha alcanzado los € 514 millones, frente a los € 257 millones del año anterior. El 36% de la deuda financiera dispuesta al cierre del ejercicio tiene vencimiento inferior a los 2 años y el 64% restante a más de dos años.

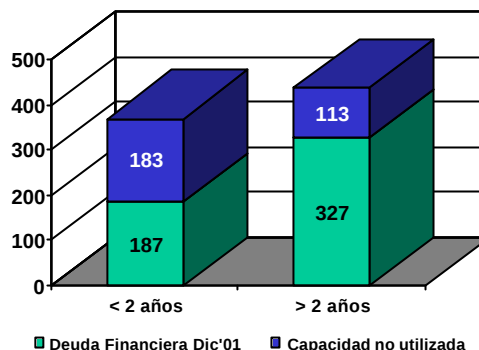
- El coste medio de la deuda se sitúa en el 4,55%, prácticamente sin variación frente al 4,56% del periodo precedente. Colonial dispone de coberturas sobre variaciones del coste de la deuda que cubren, al cierre del ejercicio, € 464 millones (un 57% de la deuda contratada por la compañía)

- Las líneas totales de financiación contratadas por la compañía ascienden a final del año 2001 a 810 € millones, de los cuales un 36% se encuentra sin disponer. Su distribución por vencimiento y naturaleza es la siguiente:

Deuda Contratada: 810 € mn



Líneas de Financiación – Dic'01



RATIOS DE APALANCAMIENTO

	2001	2000
Deuda Financiera / Valor Liquidativo (NAV) ⁽¹⁾	36,65%	18,25%
Cobertura de Intereses ⁽²⁾	5,19	8,42

(1) NAV: dato a diciembre 2000

(2) EBITDA sin margen por venta de activos/Resultado financiero sin capitalización intereses

Colonial sigue contando con una sólida estructura de balance que confiere una considerable capacidad de endeudamiento. En este sentido, su posición es inmejorable para aprovechar las oportunidades de inversión que irán surgiendo en el mercado.

- Durante el año 2001 Colonial ha incrementado significativamente el volumen de proyectos en desarrollo asociados al negocio de alquiler. La compañía ha empezado a capitalizar los intereses derivados de dichos proyectos, motivo por el cual los gastos financieros capitalizados ascienden a 8,1 € millones, frente a los 3,2 € millones del año anterior.

Balance de Gestión € Millones	2001	2000
ACTIVO NETO		
Activo Fijo Neto	996,7	772,3
Activos Fijos Netos en Explotación	781,1	694,2
Activos Fijos Netos fuera de Explotación	182,9	54,7
Otro Inmovilizado	32,6	23,4
Gastos a Distribuir	4,8	5,0
Capital Circulante	189,1	129,9
Existencias	274,2	266,4
Reserva de Suelo	157,3	154,6
Producto en curso y terminado	116,9	111,9
Clientes y Deudores de Explotación	94,4	38,5
Otro circulante	3,5	2,6
Pasivos a corto plazo	(183,0)	(177,6)
ACTIVO TOTAL NETO=CAPITAL EMPLEADO	1.190,5	907,2
PASIVO NETO		
Recursos Permanentes	1.099,6	873,9
Fondos propios	641,3	613,7
Deuda Financiera a Largo Plazo	423,5	223,6
Acreedores a Largo Plazo	34,8	36,6
Financiación Neta a Corto Plazo	90,9	33,3
Deuda Financiera a Corto Plazo	90,9	33,3
PASIVO TOTAL NETO=FINANCIACION NETA	1.190,5	907,2

Estado de Necesidades Financieras € Millones	2001	2000
+ Total EBITDA	110,5	86,7
+/- Resultado Extraordinario Neto	0,6	(1,3)
- Impuestos	(30,3)	(21,6)
+/- Variación circulante	(14,6)	78,7
= Rec. Generados por las Operaciones	66,2	142,5
- Inversión Patrimonio	(242,9)	(221,5)
+ Desinversión Patrimonio	21,9	25,9
- Inversión Otro Inmovilizado	(1,8)	(0,3)
- Inversión Suelo	(59,6)	(66,1)
+ Desinversión Suelo (Venta y traspaso a promociones)	21,0	12,3
+/- Variación Acreedores a Largo Plazo	(12,4)	9,4
= Cash Flow Libre	(207,6)	(97,8)
- Dividendos	(32,8)	(28,8)
- Coste Efectivo de la Deuda	(17,1)	(8,2)
= Necesidad fin. Neta	(257,5)	(134,8)
+/- Variación Endeudamiento Financiero	257,5	134,8
Saldo Final Deuda	514,4	256,9

- Al cierre del ejercicio 2001 el valor contable del activo fijo neto, mayoritariamente afecto al negocio de alquiler, alcanza los 997 € millones. De esta cifra, 781 € millones corresponden a activos en explotación, con un incremento de 87 € millones respecto al año anterior, mientras que los activos fuera de explotación, correspondientes principalmente a proyectos en curso de desarrollo, ascienden a 182,9 € millones.

- El valor contable neto de las existencias al cierre del ejercicio asciende a € 274,2 millones. De esta cifra, un 57% corresponde al valor contable de la reserva de suelo y el 43% restante a las promociones en curso y producto terminado. La escasa variación de la cifra de existencias respecto al año 2000 (+3%) responde a la estrategia de consolidación seguida por Colonial en el negocio de promoción, basada, tal como se ha indicado, en el desarrollo y reposición de la actual reserva de suelo de la compañía.
- La partida de clientes y deudores de explotación registra 94,4 € millones, frente a los 38,5 € millones del año 2000. El incremento es debido a la incidencia de las promociones de Maquinista F1, Ilustración F2 y Viladecans F3 (73% del saldo total de la mencionada partida), que se han contabilizado en el año 2001 y cuya entrega está prevista a lo largo del año 2002, momento en el que se minorará el saldo de dicha cuenta.

Dividendos e información bursátil

- Con fecha 15 de octubre de 2001 la sociedad ha distribuido un dividendo de 0,25 € por acción a cuenta de los resultados del año 2001, un 18,85% superior respecto al dividendo a cuenta distribuido en octubre del año pasado. Considerando el dividendo complementario pagado en mayo de 2001 (0,34 € por acción), Colonial ha distribuido en el año 2001 un total de 0,59 € por acción, cifra superior en un 11% a los dividendos distribuidos en el año 2000, y que representa una rentabilidad por dividendo del 5,0% respecto a la cotización del cierre de 2001 (11,70 €).

Los dividendos distribuidos por la compañía desde su salida a Bolsa en octubre de 1999 han sido los siguientes

Fecha de pago	Euros		Pesetas		Tipo	Ejercicio
	Bruto	Neto	Bruto	Neto		
15/10/2001	0,25	0,21	41,60	34,11	A cuenta	2001
02/05/2001	0,34	0,28	56,00	45,92	Complementario	2000
15/10/2000	0,21	0,17	35,00	28,70	A cuenta	2000
10/05/2000	0,32	0,26	53,00	43,46	Complementario	1999

- Durante el año 2001 se han negociado un total de 16,92 millones de títulos de Colonial. El promedio diario de títulos negociado ha sido de 68.210. Las cotizaciones máxima, mínima y promedio del ejercicio han sido 16,50€, 11,14€ y 13,62€ respectivamente.

Magnitudes Bursátiles	2001	2000
Ratios Absolutos (€ Millones)		
Nº de acciones final de año (millones)	56,02	56,02
Acciones medias (millones)	56,02	54,68
Beneficio Neto	60,4	50,7
EBITDA	126,3	105,8
Cash flow	85,3	73,6
Dividendos Pagados en el Ejercicio	32,8	28,8
Fondos propios medios (FPM)	628	603
Activos Totales Netos medios (ATNm)	1.050	824
Deuda Financiera Media (DFM)	386	190
Deuda Financiera a 31-Dic (DF)	514	257
Capitalización bursatil Media (CBM)	763	734
Capitalización bursatil 31-dic (CB)	655	801
Valor de la Empresa Medio (EVM=DFM + CBM)	1.149	924
Valor de la Empresa a 31-Dic (EV=DF+CB)	1.170	1.058
Resumen Contratación Bursátil (€)		
Nº de Valores Negociados en el Año (Millones)	16,92	18,03
Contratación Diaria Promedio (Número Acciones)	68.210	72.429
Cotización Máxima	16,5	14,95
Cotización Mínima	11,14	10,00
Cotización Media	13,62	13,43
Cotizaciones cierre 31-Dic	11,70	14,30
En %		
EBITDA / EVM	11,0%	11,4%
Ben.Netto/Fondos Propios Medios (ROE)	9,6%	8,4%
Ben. Neto / Capitalizacion Media (CBM)	7,9%	6,9%
Rotación (Acciones Negociadas/Acciones medias)	30,2%	33,0%
Rentab.por Dividendo (Div.Pagado / Cotiz.Media)	4,3%	3,9%
Según cotización a 31-dic		
PER	10,85	15,42
P/CF	7,68	10,62