

Inmobiliaria Colonial, S.A., en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el siguiente:

HECHO RELEVANTE

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 15 de abril de 2004 a las 12'30 horas en Barcelona en primera convocatoria ha aprobado todos los puntos del orden del día sometidos a su consideración, de conformidad con la propuesta del Consejo de Administración y que se remitieron como hechos relevante con fecha 18 de marzo de 2004 a esa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El día 12 de mayo de 2004 se hará efectivo el dividendo complementario de 0,5510 euros por acción con cargo a los resultados de 2003.

Se adjunta nota que se va a remitir a los medios de comunicación.

Barcelona, a quince de abril de 2004.

Inmobiliaria Colonial, S.A.
Albert Casajuana Miras
Director de Planificación y Control – Relación con Inversores.



INMOBILIARIA COLONIAL AUMENTA EN UN 15% EL DIVIDENDO DEL EJERCICIO 2003

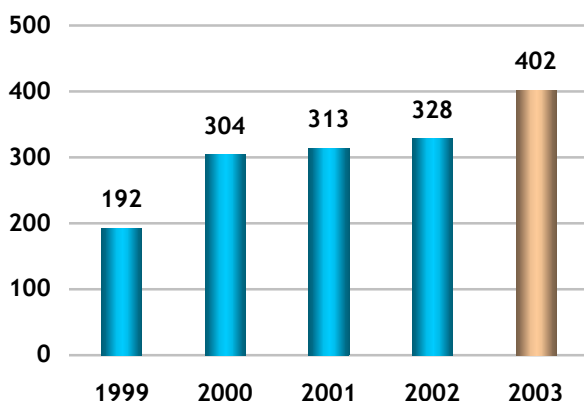
- **La Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de 0,551 euros por acción.**
- **La compañía incrementó su beneficio un 19% en el ejercicio 2003.**
- **La cifra total de negocio aumentó un 22,5%, alcanzando los 401,9 millones de euros.**
- **Su valor patrimonial alcanzó los 2.614 millones de euros, un 11,5% más respecto al año anterior.**

Barcelona, 15 de abril de 2004.- La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Colonial celebrada hoy ha aprobado la distribución de un dividendo complementario de 0,551 euros por acción. Dicha cifra supone un aumento del 15% en el dividendo, abonando un total de 0,873 euros brutos por acción con cargo al ejercicio de 2003, de los que 0,322 euros fueron pagados ya en octubre del año pasado. Los dividendos distribuidos con cargo a los resultados de 2003 representan una rentabilidad por dividendo respecto a la cotización promedio de dicho ejercicio superior al 5,0 %

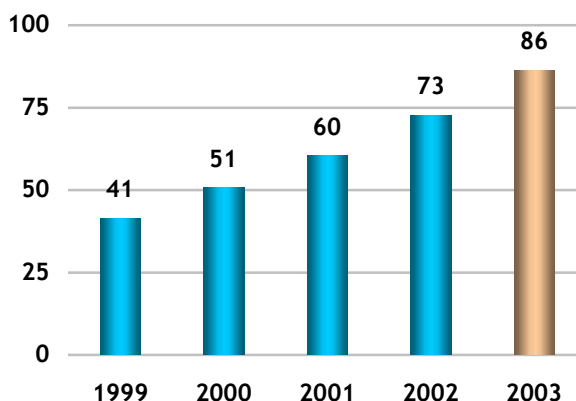
Además del dividendo complementario la Junta de Accionistas también ha examinado y aprobado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2003, así como la gestión del Consejo de Administración correspondiente al mismo período.

Inmobiliaria Colonial, líder en el mercado de alquiler de edificios de oficinas en los centros de negocio de Madrid y Barcelona, cerró el ejercicio de 2003 con un beneficio neto de 86,4 millones de euros, un 19% superior al alcanzado en el ejercicio anterior. La cifra de negocio presentada fue de 401,9 millones de euros, con un avance de un 22,5% respecto al año 2002.

Evolución Cifra de Negocio
(millones de euros)



Evolución Beneficio Neto
(millones de euros)



Durante 2003, el EBITDA (resultados antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos) alcanzó los 166,4 millones de euros con un incremento del 17,8% respecto al año anterior.

Durante todo el ejercicio el *cash flow* de la compañía alcanzó los 119 millones de euros, un 18,2% más que el obtenido durante 2002.

DATOS ECONÓMICO-FINANCIEROS (Millones de euros)	2003	2002	Var. (%) 03/02
Cifra Total de Negocio	401,9	328,0	22,5%
EBITDA	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	2.614	2.344	11,5%
Datos por acción (en euros)	2003	2002	Var. (%) 03/02
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 Devengado	0,87	0,76	14,9%

Durante el ejercicio 2003, Inmobiliaria Colonial invirtió más de 328 millones de euros; de esta cifra, 157 millones se ha destinado a la adquisición y desarrollo de activos para alquiler. Los 171 millones restantes corresponden al negocio de promoción residencial, de los cuales 77 millones se han destinado a la compra de suelo y 94 millones a la ejecución de obra.

Incremento de un 11,5% del valor de su patrimonio

A 31 de diciembre de 2003, el valor de mercado del patrimonio inmobiliario fue tasado en 2.614 millones de euros por Jones Lang LaSalle, con un incremento del 11,5% respecto a la valoración del año anterior. El 68% de la valoración (1.788 millones de euros) correspondía al negocio de alquiler y el 32% restante (826 millones de euros) al de promociones.

Las plusvalías latentes de los activos valorados ascendían a 1.153 millones de euros, cifra superior en un 21% a las plusvalías registradas en el año 2002.

Asimismo, el valor liquidativo de la compañía antes de impuestos (NAV) alcanzó a 31 de diciembre de 2003 los 1.871 millones de euros. De este modo, el NAV bruto por acción se sitúa en 33,40 euros, con un incremento del 14,8% respecto al año anterior.

El NAV neto por acción, una vez deducidos los impuestos sobre las plusvalías latentes de la compañía, ha ascendido a 29,36 euros por acción, con un incremento del 12,4% respecto al NAV neto del período precedente.

La superficie en explotación superó los 850.000 metros cuadrados

Durante el ejercicio 2003, Inmobiliaria Colonial obtuvo unos ingresos en el negocio de alquiler de 97,6 millones de euros con un crecimiento del 15% respecto a 2002. El EBITDA de alquiler fue de 76 millones, un 13,5% más que en ejercicio anterior. A 31 de diciembre la superficie en explotación ascendía a 856.402 m².

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

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

Durante 2003 la compañía incorporó a su patrimonio más de 100.000 metros cuadrados:

Por un lado, en enero de 2003 Colonial completó la adquisición del complejo inmobiliario Centro Norte (Madrid) formado por oficinas, locales comerciales y un hotel, ocupando una superficie total de 72.627 m².

Además, a finales del año 2003 la sociedad finalizó la construcción del Edificio Torres Ágora (Madrid), ubicado en la calle Serrano Galvache, al borde de la M30 y muy próximo a la M-40, y que consta de 30.650 m² de oficinas y 15.689 m² bajo rasante con capacidad para unas 500 plazas de aparcamiento. Dicho edificio, que ha representado una inversión total de 115 millones de euros, ha sido alquilado en su totalidad a principios del año 2004 a un organismo de la Administración Pública.

Adicionalmente a las nuevas superficies en explotación, Inmobiliaria Colonial continúa con la ejecución de los proyectos que tiene en desarrollo y que suponen una superficie superior a los 75.000 m² y una inversión total aproximada de 200 millones de euros. Dichos proyectos son Diagonal 409 (Barcelona), Capitán Haya 53 (Madrid) y Torre del Gas (Barcelona).

Las ventas por promociones superaron los 200 millones de euros, un 20% más.

La calidad y la ubicación de la reserva de suelo de la compañía ha permitido obtener uno de los márgenes brutos más elevados de sector inmobiliario español: un 34,0% sobre los 208,2 millones de euros facturados.

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

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

Reserva de suelo

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

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

El 31% restante de la reserva de suelo de Inmobiliaria Colonial se concentra en Madrid, donde también se ha producido un importante incremento durante 2003 gracias a la adquisición de un solar de 75.000 m² en San Fernando de Henares. La compañía planea construir en este solar un complejo logístico, que podría inaugurarse en el año 2007, aprovechando su privilegiada ubicación (cerca del centro urbano, del Aeropuerto de Barajas y de las principales vías de acceso por carretera).

Sólida situación financiera

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

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