



INMOBILIARIA Colonial

Resultados del 3er trimestre

enero - septiembre 2002

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T 2002	3T 2001	Var. (%) 02/01
Negocio de Alquiler			
Superficie Total (m2)	890.399	870.466	2%
Alquilable	686.083	647.233	6%
Proyectos en curso	204.316	223.233	-8%
% Ocupación	95,5%	97,8%	-2%
Negocio de Promociones			
Promociones en curso (m2)	184.087	162.891	13%
Reserva de Suelo (m2)	599.879	674.134	-11%
Venta Comercial del período			
Millones €	163,6	103,4	58%
Unidades (Viviendas)	644	471	37%
Venta Cial pte.contabilizar (€Mill.)	178,3	147,6	21%
MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (€Millones)			
Cifra Total de Negocio	219,9	228,1	-4%
Ingresos por Alquileres	61,7	59,1	4%
EBITDA Alquiler	48,3	46,8	3%
EBITDA Promociones	24,9	40,4	-38%
EBITDA Venta Activos	26,6	8,0	232%
EBITDA Total (incluye estructura)	94,5	90,1	5%
EBIT	73,7	72,2	2%
Beneficio Neto	48,7	44,0	11%
Cash Flow	69,5	62,0	12%
Total Activo Neto	1.182,1	1.118,4	6%
Fondos Propios	652,8	638,9	2%
Endeudamiento Financiero	504,1	438,7	15%
Nº Acciones (millones)	56,02	56,02	0%
Beneficio por acción (€)	0,87	0,79	11%
Cash Flow por acción (€)	1,24	1,11	12%
Dividendo Pagado por acción (€)	0,38	0,34	14%

Hechos más significativos

- El EBITDA de la compañía ha alcanzado los €4,5 millones, un 5% superior al del tercer trimestre del año anterior. El incremento ha venido determinado por los siguientes factores:
 - *Negocio de Alquiler el EBITDA asciende a €48,3 millones, con un incremento del 3%. En términos homogéneos (like for like) las rentas asociadas a los edificios de oficinas se han incrementado en un 8,8%.*
 - *Ingresos por venta de activos por € 44,8 millones, cifra superior en un 33% a la tasación de los inmuebles vendidos efectuada a diciembre de 2001.*
 - *Negocio de promociones: el EBITDA alcanza los € 24,9 millones, inferior a los € 40,4 millones del tercer trimestre del año 2001, por el efecto calendario en la contabilización de promociones, la menor venta de suelo y los mayores gastos de actividad. Los ingresos por ventas de promociones alcanzan los € 110,2 millones, con un margen bruto del 33,6%. Las ventas de viviendas comprometidas durante los nueve primeros meses ascienden a € 163,6 millones, cifra superior en un 58 % a los € 103,4 millones del ejercicio anterior. Las ventas pendientes de contabilizar a 30 de septiembre ascienden a € 178,3 millones (un 21% superior al año anterior)*
- El beneficio neto alcanza los €48,7 millones, con un avance del 11% respecto al año anterior. Colonial estima que el incremento del beneficio neto para todo el año 2002 respecto al ejercicio anterior será superior al 15%.
- La deuda financiera al cierre del trimestre se sitúa en € 504,1 millones, cifra que representa el 23% del valor de mercado de los activos.
- Con fecha 15 de octubre de 2002, Colonial ha distribuido un dividendo de € 0,28 por acción a cuenta de los resultados del año 2002, un 12% superior respecto al dividendo a cuenta distribuido en octubre del año 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

Gestión Patrimonial

- Los ingresos por alquiler ascienden a €61,7 millones, con un incremento del 4 % respecto al año anterior. El EBITDA de alquiler asciende a €48,3 millones (+3%), con una eficiencia, medida en términos de EBITDA sobre ingresos, del 78,3%.
- En términos homogéneos (*like for like*) las rentas de los edificios de oficinas se han incrementado en un 8,8 %, si bien los ingresos de alquiler crecen en menor proporción por efecto de las ventas de activos realizadas hasta la fecha.
Durante los nueve primeros meses del año 2002 se han revisado a mercado un total de 26.100 m2, registrando las nuevas rentas un incremento del 51 % respecto a las anteriores.
- Durante los nueve primeros meses de 2002 se han incorporado a la superficie en explotación de la compañía un total de 68.261 m2, correspondiendo 48.312 m2 a la primera fase del Parque Logístico Alt Penedès, alquilada en su totalidad al operador logístico TNT y los 19.949 m2 restantes a la primera fase del Parque de Oficinas Sant Cugat Nord, alquilado en un 89% a diversos clientes entre los que destaca EDS, multinacional dedicada a proveer servicios de información y el grupo de comunicación Anuntis. La superficie en explotación al cierre del trimestre asciende a 686.083 m2. La tasa de ocupación se reduce ligeramente respecto al 96,1% del 2º trimestre, situándose en el 95,5%.
- Los proyectos de Alfonso XII y la 2ª fase del Parque Logístico Alt Penedès no han entrado en explotación en el mes de septiembre según lo previsto inicialmente por retrasos en la finalización de las obras. Se prevé que éstas finalizarán en las próximas semanas. Destacar respecto al parque logístico que la compañía que tenía una opción para alquilar el 38% de la 2ª fase (15.558 m2) finalmente no la ha ejecutado por lo que Colonial está negociando en la actualidad con diferentes operadores para el alquiler del mencionado espacio.

Proyectos en curso	Ciudad	Uso	Superficie (m2)		Situación	Principales Clientes	En explotación
			Sobre Rasante	Bajo rasante			
Proyectos que entran en explotación en 2002							
Parque Logístico "Alt Penedès"	Subirats (Barcelona)	Logístico 1ª Fase	48.312	-	100% Alquilado	TNT 100%	abr-02
		Logístico 2ª Fase	40.749	-	62% Alquilado	Aitena, S.A. 62%	oct-02
Sant Cugat	Barcelona	Oficinas 1ª Fase	10.960	8.989	89% Alquilado	EDS 50%, Anuntis 28%, Otros 11%	jun-02
		Oficinas 2ª Fase	16.944	11.993	10% Alquilado	Europastry 10%	1t 2003
Alfonso XII	Madrid	Oficinas	13.135	2.287	100% Pre-Alq.	Ministerio Agricultura 100%	oct-02
En explotación 2002			130.100	23.269			

Adicionalmente a los proyectos que entran en explotación en el 2002, durante los nueve primeros meses del año Colonial ha continuado con la ejecución del resto de proyectos que están en curso de desarrollo y que suponen una superficie aproximada de 120.000 m2 .

Proyectos en curso	Ciudad	Uso	Superficie (m2)	
			Sobre Rasante	Bajo rasante
Proyectos en curso de desarrollo				
Torres Ágora-M30	Madrid	Oficinas	30.028	15.604
Diagonal 409	Barcelona	Oficinas	4.909	513
Capitán Hava. 53	Madrid	Oficinas	17.856	8.727
Torre del Gas ⁽¹⁾	Barcelona	Oficinas	22.201	19.370
Total en desarrollo			74.994	44.214

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

Gestión de Activos

- **Inversiones:**



Con posterioridad al cierre del 3 trimestre, y con fecha 16 de octubre de 2002, Colonial ha adquirido por 99,6 millones de euros el complejo inmobiliario “Centro Norte” de Madrid. La operación contempla la adquisición de tres edificios de oficinas, un hotel, espacios comerciales y aparcamientos que suman una superficie conjunta superior a los 37.000 metros cuadrados. Con esta inversión Colonial se posiciona en la Operación Chamartín, el desarrollo urbanístico más ambicioso de Madrid en los próximos años, con un proyecto que genera una rentabilidad inicial neta del 7%.

La inversión efectuada equivale a un valor de repercusión de 2.400 euros por m² sobre rasante. La operación se instrumentalizará en dos fases: se ha adquirido inicialmente el 20% de la titularidad del complejo más una opción de compra sobre el 80% restante, que será ejecutada el próximo mes de enero de 2003.

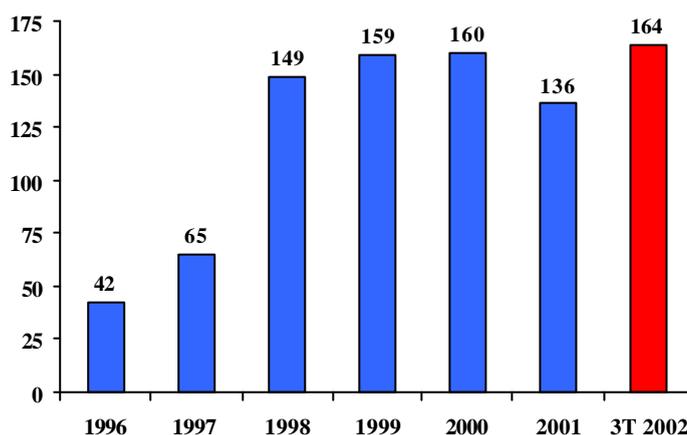
El complejo se encuentra alquilado, entre otros, a clientes de reconocida solvencia, como la Comunidad de Madrid, Avis o el Hotel Tryp Centro Norte, que está siendo gestionado por la cadena Sol Meliá.

- **Ventas:** Los ingresos por venta de activos han ascendido a €44,8 millones, cifra superior en un 33% a la valoración de los inmuebles vendidos efectuada a diciembre de 2001. El margen asociado es de €26,6 millones, un 59,4 % de las ventas. Estos ingresos corresponde a los edificios de oficinas Boqueria, Jonqueres, Londres y Rambla Sant Josep, ubicados en zonas secundarias de negocios de Barcelona y Francisco Javier en Sevilla, así como locales comerciales no asociados a edificios de oficinas.

Negocio de Promociones

- El margen bruto de promoción residencial ha ascendido a €37,0 millones, cifra que representa el 33,6% de las ventas, margen muy similar al 34,6% obtenido en el tercer trimestre de 2001. Las ventas contables de promoción han ascendido a €110,2 millones, un 15% inferiores a las ventas de promociones del tercer trimestre del ejercicio anterior. A 30 de septiembre de 2002 el saldo de viviendas pendientes de contabilizar asciende a €178,3 millones, superior en un 21% al saldo de septiembre de 2001.
- Durante el tercer trimestre de 2002 se ha vendido una parcela de suelo en Hospitalet (Barcelona) por importe de €3,2 millones, con un margen del 32,4 %.
- El EBITDA del negocio de promociones y suelo ha ascendido a €24,9 millones, inferior a los €40,4 millones del tercer trimestre del año 2001, por el efecto calendario en la contabilización de promociones, la menor venta de suelo en 2002 respecto a 2001 y los mayores gastos de actividad . De estos gastos destacan los relativos a la atención post-venta, tanto de promociones ya finalizadas como por dotaciones a provisiones para cubrir posibles gastos futuros de promociones en curso, siguiendo criterios de prudencia.
- Las ventas de viviendas comprometidas al cierre del tercer trimestre de 2002 ascienden a €163,6 millones, cifra superior en un 58 % a los €103 millones de comprometidos durante el mismo período del ejercicio anterior. En este sentido, sólo en los nueve primeros meses del año 2002 Colonial ya ha superado la mayor cifra de ventas comerciales de toda su historia:

Evolución de la venta comercial (€ mn)



- Las promociones en curso (pendientes de entrega) representan una superficie edificable de 184.087 m², correspondientes a 1.617 viviendas.
- La reserva de suelo alcanza los 599.879 m² (74% en Cataluña y 26% en Madrid).

Cuenta de Resultados

- El resultado después de impuestos de la compañía asciende a €48,7 millones, con un aumento del 11% respecto al año anterior. La tasa impositiva efectiva se ve reducida del 30,7% al 27,1%, por efecto de la venta de activos fijos. El Cash Flow generado, €69,5 millones, se ha incrementado en un 12%. El beneficio por acción se sitúa en 0,87 € un 11% superior al BPA del tercer trimestre de 2001. El Cash Flow por acción avanza hasta los 1,24 €(+12%)
- El resultado financiero neto alcanza los €-7,1 millones; de este importe, €9,0 millones corresponden a la activación de gastos financieros, que crecen un 58% respecto al año anterior por efecto de la mayor inversión en curso en los proyectos de alquiler, y €-16,0 millones a los intereses devengados por la deuda financiera, que crecen un 3% respecto al mismo período del año anterior. Dicha variación ha venido determinada por los siguientes factores:
 - El incremento de la deuda financiera, que al cierre del trimestre se ha situado en €504,1 millones, frente a los €438,7 millones del tercer trimestre del año anterior.
 - El menor coste medio de la deuda, que se ha situado en el 3,89% frente al 4,72% del tercer trimestre del año anterior.

La deuda financiera al cierre del trimestre representa el 23% del valor de mercado de los activos y el 33% del valor liquidativo (NAV) de la compañía, según valoración efectuada por CB Richard Ellis a diciembre de 2001. Las líneas de financiación de la compañía ascienden a €860 millones (32% a corto plazo y 68% a largo). El EBITDA (sin considerar el margen por venta de activos) cubre 4,2 veces los gastos financieros.

Dividendo e Información Bursátil

- Con posterioridad al cierre del trimestre de 2002, y con fecha 15 de octubre de 2002, Colonial ha distribuido un dividendo de € 0,28 por acción a cuenta de los resultados del año 2002, un 12% superior respecto al dividendo a cuenta distribuido en octubre del año 2001. Considerando el dividendo complementario pagado en mayo de 2002 (€0,384 por acción), Colonial ha distribuido en el año 2002 un total de €0,664 por acción, cifra superior en un 12,5% a los dividendos distribuidos en el año 2001, y que representa una rentabilidad por dividendo del 5,1% respecto a la cotización de cierre del tercer trimestre de 2002 (€12,90)
Los dividendos distribuidos por la Sociedad desde su salida a Bolsa en octubre de 1999 son los siguientes:

Dividendos distribuidos desde la OVP de Colonial					
Fecha de pago	Euros		Tipo	Ejercicio	
	Bruto	Neto			
15/10/2002	0,280	0,230	A cuenta	2002	
08/05/2002	0,384	0,315	Complementario	2001	
15/10/2001	0,250	0,205	A cuenta	2001	
02/05/2001	0,337	0,276	Complementario	2000	
15/10/2000	0,210	0,172	A cuenta	2000	
10/05/2000	0,319	0,261	Complementario	1999	

- Durante los nueve primeros meses de 2002 se han negociado en el mercado de valores un total de 25,7 millones de títulos de Inmobiliaria Colonial, con un promedio diario de títulos de 135.438, un 98% superior al promedio de títulos negociado durante el año 2001. La cotización máxima, mínima y última de los nueve primeros meses del año 2002 ha sido €15,79, €1,70 y €12,9. Al cierre del tercer trimestre de 2002 la acción se ha revalorizado un 10,2% respecto al cierre del ejercicio 2001.

Cuenta de Resultados €Millones	3T 2002	3T 2001	% Variación 02/01
ALQUILER			
Total Ingresos Patrimonio	61,7	59,1	4%
Gastos Actividad Alquiler	(13,4)	(12,3)	9%
EBITDA Alquiler	48,3	46,8	3%
VENTA DE ACTIVOS			
Venta Activos	44,8	16,5	172%
Coste de Ventas	(18,2)	(8,5)	115%
Resultado Venta Activos	26,6	8,0	232%
PROMOCIONES			
Ventas Promociones	110,2	130,3	-15%
Ventas Suelo	3,2	22,2	-85%
Total Ingresos Promociones	113,4	152,5	-26%
Coste Ventas Promociones	(73,1)	(85,2)	-14%
Coste Ventas Suelo	(2,2)	(18,8)	-88%
Gastos Actividad	(13,2)	(8,1)	62%
EBITDA Promociones	24,9	40,4	-38%
ESTRUCTURA GENERAL			
Gastos Generales	(5,3)	(5,1)	4%
= EBITDA (*)	94,5	90,1	5%
Amortizaciones y Provisiones	(20,8)	(18,0)	16%
= EBIT (**)	73,7	72,2	2%
Gasto Financiero Neto	(16,0)	(15,6)	3%
Activación de Gastos Financieros	9,0	5,7	58%
Resultado Financiero Neto	(7,1)	(9,9)	-29%
Resultado Extraordinario Neto	0,2	1,2	-84%
=Resultado antes de Impuestos	66,8	63,5	5%
Impuesto de Sociedades	(18,1)	(19,5)	-7%
=Resultado después de Impuestos	48,7	44,0	11%
Cash Flow (***)	69,5	62,0	12%

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

(**) Beneficio antes de intereses e impuestos

(***) Beneficio neto+amortizaciones+provisiones

El EBITDA de la cuenta de resultados analítica incluye la plusvalía por venta de activos, partida que en el modelo oficial de la CNMV tiene la consideración de resultados extraordinarios

Balance de Gestión €Millones	3T 2002	2001
ACTIVO NETO		
Activo Fijo Neto	1.026,0	996,7
Activos Fijos Netos en Explotación	725,7	781,1
Activos Fijos Netos fuera de Explotación	266,9	182,9
Otro Inmovilizado	33,4	32,6
Gastos a Distribuir	3,9	4,8
Capital Circulante	152,2	189,1
Existencias	290,6	274,2
Reserva de Suelo	163,5	157,3
Producto en curso y terminado	127,0	116,9
Clientes y Deudores de Explotación	75,1	94,4
Otro circulante	5,9	3,5
Pasivos a corto plazo	(219,3)	(183,0)
ACTIVO TOTAL NETO=CAPITAL EMPLEADO	1.182,1	1.190,5
PASIVO NETO		
Recursos Permanentes	1.116,8	1.099,6
Fondos propios	652,8	641,3
Deuda Financiera a Largo Plazo	438,8	423,5
Acreedores a Largo Plazo	25,2	34,8
Financiación Neta a Corto Plazo	65,3	90,9
Deuda Financiera a Corto Plazo	65,3	90,9
PASIVO TOTAL NETO=FINANCIACION NETA	1.182,1	1.190,5

Estado de Necesidades Financieras €Millones	3T 2002	2001
+ Total EBITDA sin venta activos y suelo	66,9	110,5
+/- Resultado Extraordinario Neto	0,1	0,6
- Impuestos	(16,1)	(30,3)
+/- Variación circulante	30,5	(14,6)
= Rec. Generados por las Operaciones	81,4	66,2
- Inversión Patrimonio	(58,6)	(242,9)
+ Desinversión Patrimonio	40,7	21,9
- Inversión Otro Inmovilizado	0,0	(1,8)
- Inversión Suelo	(42,1)	(59,6)
+ Desinversión Suelo (Venta y traspaso a promociones)	36,5	21,0
+/- Variación Acreedores a Largo Plazo	(12,6)	(12,4)
= Cash Flow Libre	45,4	(207,6)
- Dividendos	(21,5)	(32,8)
- Coste Efectivo de la Deuda	(13,6)	(17,1)
= Necesidad fin. Neta	10,3	(257,5)
+/- Variación Endeudamiento Financiero	(10,3)	257,5
Saldo Final Deuda	504,1	514,4