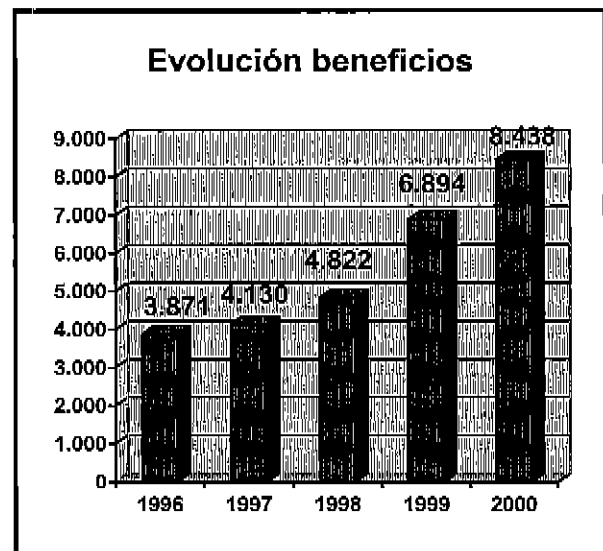
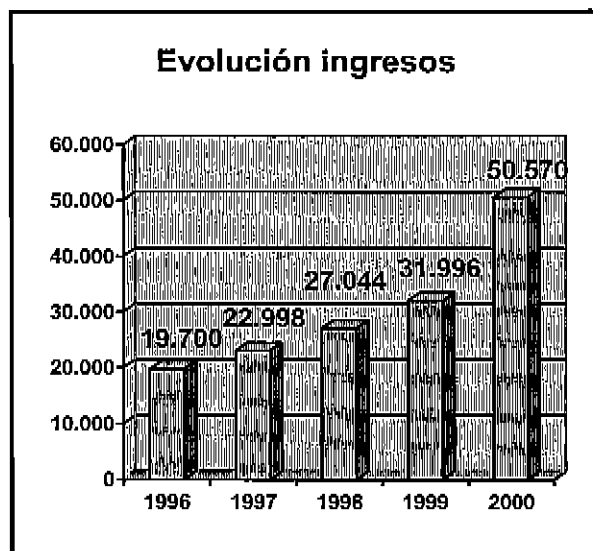


INMOBILIARIA COLONIAL INCREMENTÓ SU BENEFICIO UN 22% DURANTE EL AÑO 2000

- El volumen de ingresos superó los 50.000 millones de pesetas, un 58% más que en el ejercicio anterior.
- Durante el año 2000 Colonial invirtió más de 55.000 millones de pesetas y puso en explotación 120.000 m2 nuevos de edificios de oficinas.
- La valoración del patrimonio inmobiliario de la compañía es superior a los 305.000 millones de pesetas.

Inmobiliaria Colonial, líder en España en el sector de explotación de edificios de oficinas, tuvo un volumen de negocio de 50.570 millones de pesetas durante el año 2000, con un incremento del 58% respecto al ejercicio anterior.

Durante el pasado ejercicio el beneficio de la compañía antes de las amortizaciones, intereses e impuestos creció un 44%, situándose en 17.598 millones de pesetas. El beneficio neto fue de 8.438 millones de pesetas, lo que significa un incremento del 22,4% sobre el ejercicio precedente. El *cash flow* alcanzó los 12.249 millones de pesetas, un 27,9% más que en 1999.



Un patrimonio inmobiliario valorado en más de 305.000 millones de pesetas

A 31 de diciembre de 2000, la valoración del patrimonio inmobiliario de la compañía era de 305.578 millones de pesetas, un 21% más que en el año anterior. Asimismo, el valor liquidativo antes de impuestos (NAV), de acuerdo a la valoración de su patrimonio inmobiliario, se situó en 234.237 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento del 11% respecto al ejercicio anterior. El valor liquidativo por acción se situó en 4.182 pesetas (25,13 euros).

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. En este sentido, la deuda financiera ha aumentado en 22.425 millones de pesetas, situándose al cierre del ejercicio en 42.746 millones de pesetas, cifra que representa solamente un 14% del valor de mercado de los activos y un 18% del valor liquidativo de Colonial antes de impuestos (NAV).

Una inversión superior a los 55.000 millones de pesetas

Durante el ejercicio 2000, Inmobiliaria Colonial ha impulsado significativamente 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 más de 55.000 millones de pesetas. En el negocio de alquiler se hicieron inversiones por un importe superior a los 30.000 millones de pesetas, de los cuales 16.000 millones de pesetas correspondieron al mercado de Madrid y alrededor de 15.000 millones, al de Barcelona. En promoción residencial se invirtieron 10.163 millones de pesetas en compra y urbanización de suelo y 15.257 millones en la ejecución de promociones.

Asimismo, y con el objetivo de financiar su crecimiento en el negocio de alquiler, Colonial suscribió el pasado mes de noviembre un crédito sindicado por un importe de 50.000 millones de pesetas con 33 entidades españolas y extranjeras y con un plazo de amortización de 7 años.

Una rentabilidad por dividendo del 3,9% sobre la cotización media del ejercicio

Durante el ejercicio 2000 los dividendos distribuidos ascendieron a 88 pesetas por acción, de las cuales 53 correspondieron al dividendo complementario del ejercicio 1999 y 35 pesetas al dividendo a cuenta del 2000. Esta cifra representa una rentabilidad por dividendo del 3,9% sobre la cotización media del ejercicio.

El Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta la distribución adicional de un dividendo complementario de 56 pesetas por acción

Adicionalmente, la compañía ha efectuado una ampliación de capital liberada en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas.

Principales Magnitudes económico-financieras	Mill. euros	2000 Mill. Pta	1999 Mill. Pta	Var. (%) 2000/1999
Valor Tasación				
Valoración Activos a 31-dic	1.837	305.578	252.516	21%
Alquiler	1.345	223.716	176.077	27%
Promociones	492	81.862	76.439	7%
Valor Liquidativo Activos (NAV)	1.408	234.237	210.940	11%
Descuento Cotización/NAV ¹		43%	55%	
Resultados				
Cifra Total de Negocio	304	50.570	31.996	58%
EBITDA ²	106	17.598	12.225	44%
Beneficio Neto	51	8.438	6.894	22%
Cash Flow ³	74	12.249	9.581	28%
Balance				
Total Fondos Propios	614	102.115	98.466	4%
Endeudamiento Financiero	257	42.746	20.321	110%
Datos Bursátiles				
Nº Acciones a 31-dic (Mill.)		56,02	53,35	
Cotización a 31-dic (€ y Pts.)	14,30	2.379	1.789	
Capitalización Bursátil a 31-dic	801	133.278	95.421	

Notas:

1. Considerando la cotización bursátil a 31 diciembre

2. EBITDA = Beneficio antes de intereses impuestos, provisiones y amortizaciones

3. Cash-Flow = Beneficio después de impuestos más provisiones y amortizaciones

Principales Magnitudes Operativas	2000	1999	Var. (%) 2000/1999
Negocio de Alquiler			
Superficie Total (m2)	731.535	636.309	15%
Alquilable	656.084	537.883	22%
Proyectos en curso	75.451	98.426	-23%
% OCUPACIÓN	98,2%	96,4%	2%
Negocio de Promociones en curso	208.783	271.140	-23%
Reserva de Suelo (m2)	630.722	723.219	-13%

2. Los ingresos por alquileres crecieron un 38% en 2000

Durante el ejercicio 2000, Inmobiliaria Colonial ha experimentado un importante crecimiento en su patrimonio inmobiliario, sumando aproximadamente 120.000 metros cuadrados nuevos correspondientes a un total de 9 edificios de oficinas en Madrid y Barcelona.

Con estas incorporaciones la superficie total de edificios de oficinas es de 731.535 metros cuadrados, de los cuales más de 656.000 metros cuadrados es superficie alquilable, un 22% más que en el ejercicio anterior. El porcentaje de ocupación alcanzaba a finales de 2000 el 98%.

Este aumento de su patrimonio inmobiliario ha impulsado los ingresos del negocio de alquiler, que han alcanzado los 11.069 millones de pesetas, con un crecimiento del 38% respecto a 1999.

Edificios que han entrado en explotación en el año 2000

Edificio	Ciudad	Superficie (m2)
Ramírez de Arellano	Madrid	6.074
Castellana, 108	Madrid	11.593
Diagonal, 682	BCN	11.066
Via Augusta, 21	BCN	4.838
CITIBANK	Madrid	38.545
Fco. Silvela	Madrid	9.742
Glòries	BCN	17.625
Ortega y Gasset, 100	Madrid	10.335
Tilos	BCN	8.224
TOTAL		118.042

Proyectos en Curso

Al cierre del ejercicio 2000 Inmobiliaria Colonial tenía en cartera un total de tres proyectos de oficinas en curso que en conjunto representan una superficie total aproximada de 75.000 m², con una inversión estimada de 21.650 millones de pesetas.

Proyectos en Curso a Diciembre 2000

Proyecto	Ciudad	Superficie (*) (m ²)	Inversión (Millones ptas.)	Fecha Compra	Explotación
Torre Cerdà	Barcelona	13.491	5.650	2000	1trim.2001
Alfonso XII	Madrid	15.422	6.000	1999	1sem.2002
Sant Cugat	Barcelona	46.538	10.000	1999	1sem.2002
Total Proyectos		75.451	21.650		

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

La Torre Cerdà es una moderna torre de oficinas, con alrededor de 14.000 m² de superficie, ubicada en la Plaza Cerdà de Barcelona, junto a la futura Ciudad Judicial y a escasos 10 minutos del aeropuerto. Las obras de construcción del edificio han finalizado a inicios del año 2001 y se espera que entre en explotación a lo largo de este trimestre.

El Parque de Oficinas Sant Cugat Nord supondrá una inversión aproximada de 10.000 millones de pesetas y estará ubicado en el parque empresarial Can Sant Joan, una nueva área de negocios dotada de buenas comunicaciones, que se está consolidando como una importante plaza tecnológica y sede de destacadas corporaciones.

Paralelamente, Inmobiliaria Colonial está rehabilitando el edificio ubicado en la calle Alfonso XII, nº 62 de Madrid, una de las zonas más céntricas de la capital, frente al Parque del Retiro. Dicho inmueble, que cuenta con una superficie de más de 15.000 metros cuadrados, será rehabilitado en su totalidad con el objetivo de dotarlo de oficinas y locales comerciales de gran calidad, altamente funcionales y con las más avanzadas prestaciones tecnológicas.

Adicionalmente a los proyectos que tiene en curso, Inmobiliaria Colonial adquirió una opción de compra que confiere el derecho a desarrollar un parque empresarial de oficinas en los terrenos que actualmente ocupa una fábrica en el Paseo Imperial, en el centro de Madrid. Dicho derecho está condicionado a la obtención por parte los propietarios de dicha fábrica de la pertinente recalificación del solar.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Compañía ha adquirido un solar junto a la M-30 de Madrid y próximo a la zona de oficinas del norte del Paseo de la Castellana. En dicho solar, Colonial proyecta construir un moderno complejo de oficinas con una superficie total de 30.000 m² distribuidos en 15 plantas y 15.000 m² adicionales de aparcamiento, con capacidad para 500 plazas. El proyecto supone una inversión total aproximada de 17.000 millones de pesetas, y se estima que saldrá al mercado en la segunda mitad del año 2002.

Las ventas por promociones superaron los 32.000 millones de pesetas

Las ventas contables por promociones residenciales alcanzaron al cierre de 2000 los 32.479 millones de pesetas, con un margen bruto del 28,7%. A 31 de diciembre existían 29.029 millones de pesetas de venta comerciales pendientes de contabilizar, con un margen bruto asociado que se estima será superior al 27%.

Durante el ejercicio se han iniciado las actividades en Madrid, zona que, junto a Catalunya, es donde la compañía está focalizando su actividad. Para ello, dispone de una reserva de suelo de 630.000 m² (55% en Cataluña, 45% en Madrid).

La compañía está desarrollando en Madrid una promoción de 130 viviendas en la Avenida de la Ilustración, entre "Puerta de Hierro" y el centro comercial "La Vaguada". Asimismo, en la zona de Las Tablas y Monte Carmelo, Inmobiliaria Colonial desarrollará un proyecto de 754 viviendas. Finalmente, tiene previsto participar en el Programa Urbanístico del Ensanche de la Villa de Vallecas y construir 1.225 viviendas.