



INMOBILIARIA  
**Colonial**

PRESENTACIÓN  
RESULTADOS  
2000



*Febrero 2001*

# Perfil de Inmobiliaria Colonial

---

- **€1.837 millones de valor mercado activos<sup>1</sup> a 31.12.2000.**
- **Vocación de crecimiento en alquiler de grandes y modernos edificios de oficinas.**
- **Actividad consolidada en promoción residencial.**
- **Enfocada en Madrid y Barcelona, los mercados más dinámicos e importantes de España.**
- **Fuerte estructura de capital.**
- **Capitalización de mercado a 31.12.00: €800 millones**

---

*(1) Según valoración efectuada por CB Richard Ellis*

# El Ejercicio 2000 (I)

---

## ➤ Gestión activa orientada a la creación de valor

☞ *N.A.V.: €1.408 millones (+11 % s/ 1999)*

☞ *Dividendos Pagados: €29 Millones (+21 % s/ 1999)*

## ➤ Resultados 2000

☞ *EBITDA: €105,8 millones (+44 % s/1999)*

☞ *Beneficio Neto: €50,7 millones (+22 % s/1999)*

## ➤ Reforzamiento de la posición en el alquiler de oficinas

☞ *Entrada en explotación de 120.000 m2 nuevos de oficinas .*

☞ *Diciembre 2000: 656.000 m2 en explotación y 75.000 m2 en proyectos*

☞ *Inversión comprometida: €182 millones en nuevos edificios de oficinas*

☞ *Ingresos por alquileres: €66,5 millones (+38 % s/ 1999)*

## El Ejercicio 2000 (II)

---

### ➤ Continuación de la política de rotación de activos.

☞ *Ingresos por ventas de €28 millones, con un margen del 49%*

### ➤ Consolidación del negocio de promoción residencial

☞ *Ventas por €195,2 millones, con un margen bruto del 29%*

☞ *Ventas comprometidas pendientes de contabilizar a Dic-2000: €174,5 millones*

☞ *Reserva de suelo: 630.000 m<sup>2</sup>. Promociones en curso: 210.000 m<sup>2</sup>.*

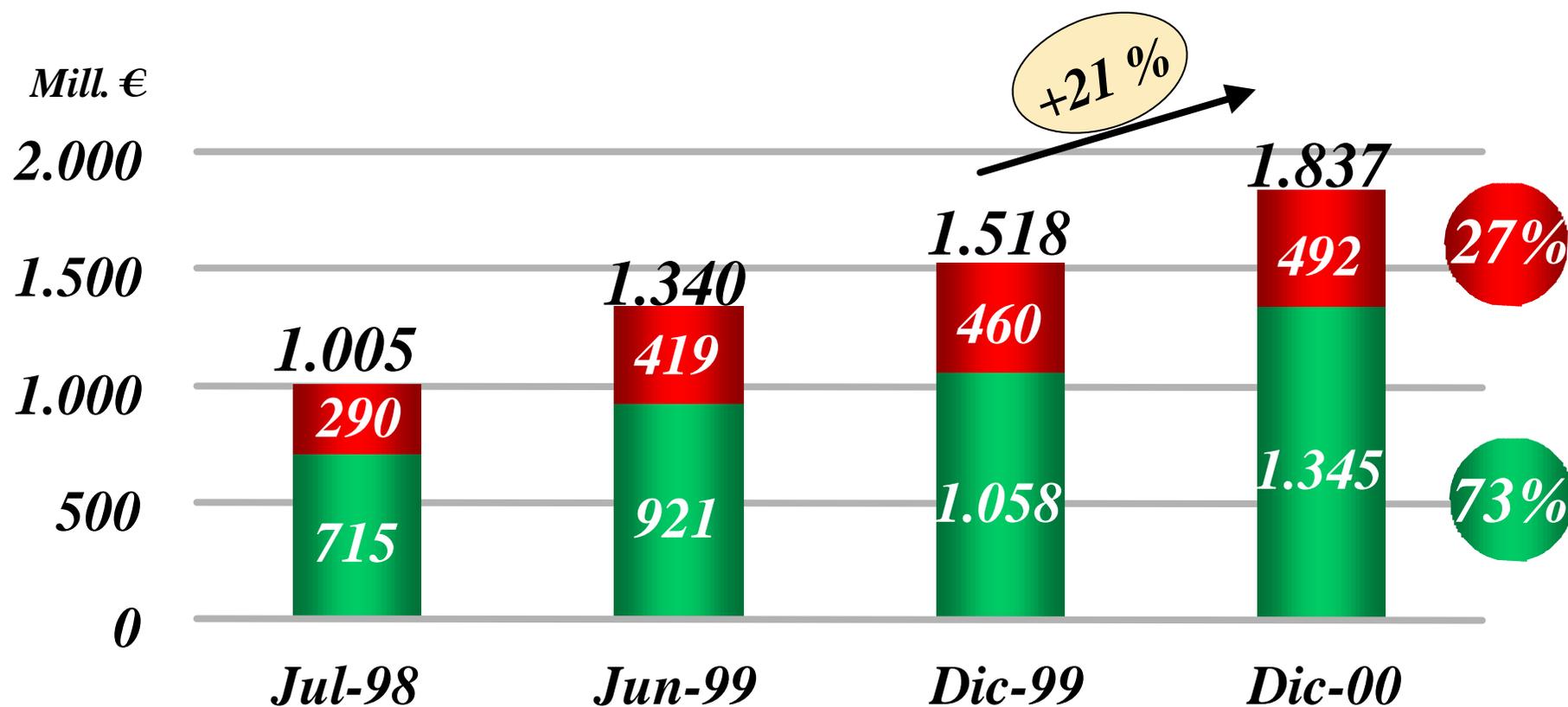
### ➤ Fuerte estructura de capital.

☞ *Potencial de optimización del apalancamiento (Deuda/NAV: 18%)*

☞ *Líneas de financiación de €634 millones (€377 millones no utilizados)*

## Gestión activa orientada a la creación de valor (I)

Activos valorados en €1.837 millones a 31.12.00, (+21% s/1999)



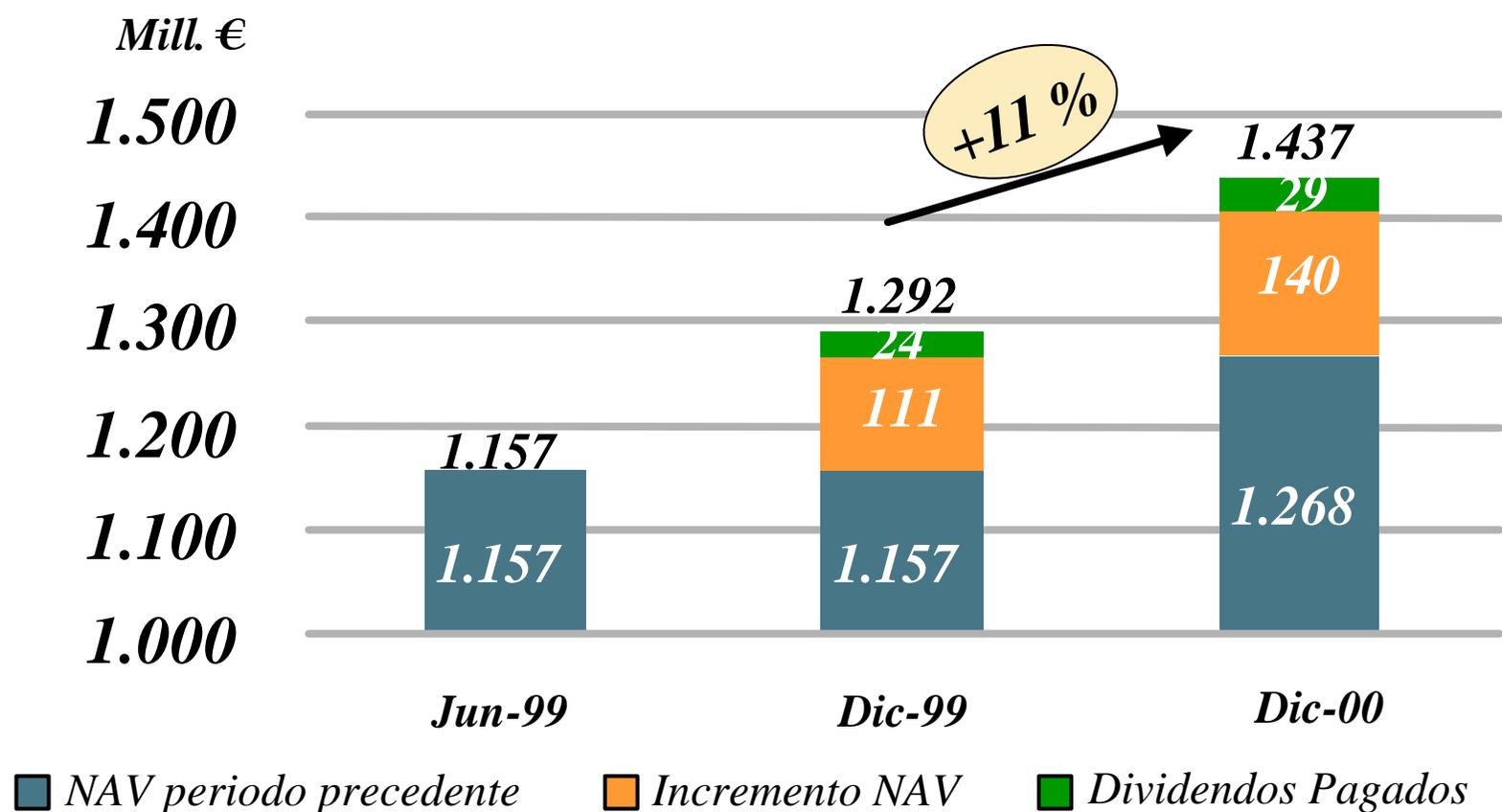
Valoración: CB Richard Ellis Diciembre 2000

■ Alquiler ■ Promoción

## Gestión activa orientada a la creación de valor (II)

NAV 2000: €1.408 Mn (+11 % s/ 1999)

Dividendos Pagados 2000: €29 Mn (+21 % s/1999)



Valoración: CB Richard Ellis Diciembre 2000

## Gestión activa orientada a la creación de valor (III)

€131 millones de plusvalías generados con las nuevas inversiones de patrimonio del período 1999/2000

	V.Mercado Millones €	Plusvalías Millones €
<i>Cartera Anterior 1999</i>	828	440
<i>Inversiones 1999</i>	316	111
<i>Inversiones 2000</i>	202	20
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.345</b>	<b>571</b>
<b>Total Promociones</b>	<b>492</b>	<b>223</b>
<b>TOTAL COMPAÑÍA</b>	<b>1.837</b>	<b>794</b>
<b>Total Plusvalías</b>	<b>794</b>	
<b>Fondos Propios</b>	<b>614</b>	
<b>NAV antes impuestos</b>	<b>1.408</b>	
<i>Nº de Acciones (Millones)</i>	<b>56,02</b>	
<i>NAV por acción</i>	<b>25,13</b>	
<i>Cotización a 31-Dic</i>	<b>14,30</b>	
<i>Descuento Cotización/NAV</i>	<b>43%</b>	

# Principales Hipótesis de la Valoración.

## • NEGOCIO DE ALQUILER

- Método: Descuento de Flujos de Caja a 10 años y valor residual al final de dicho período
- Parámetros del DCF: contratos existentes, rentas de mercado y tasa interna de retorno.
- Valor residual: exit yield según hipótesis de CB Richard Ellis

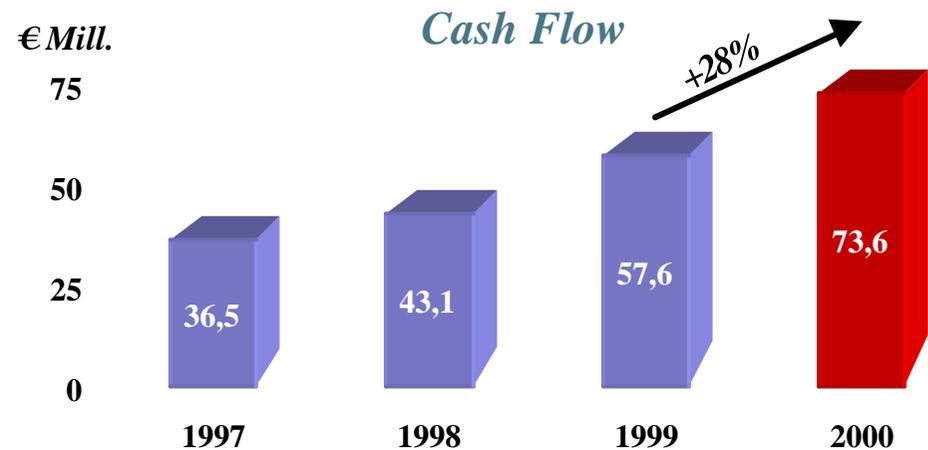
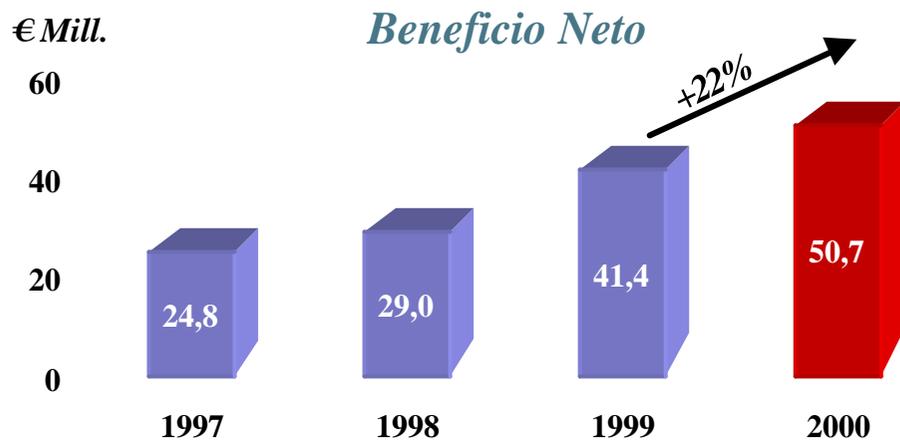
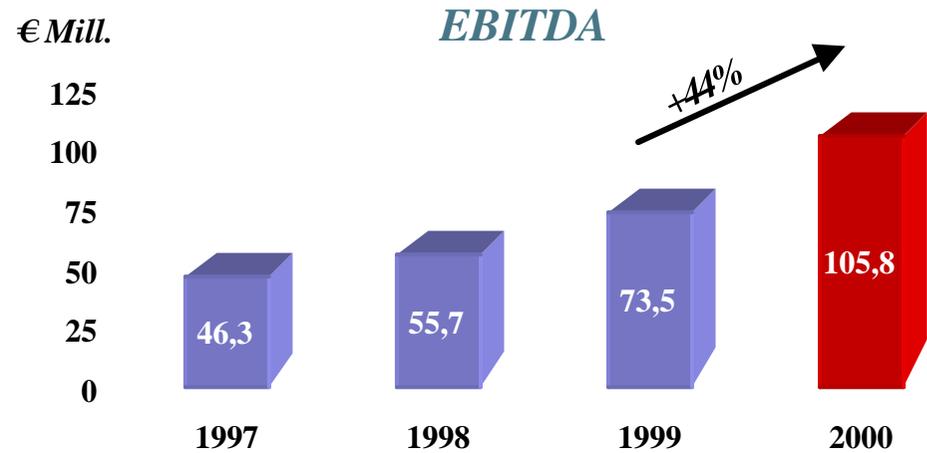
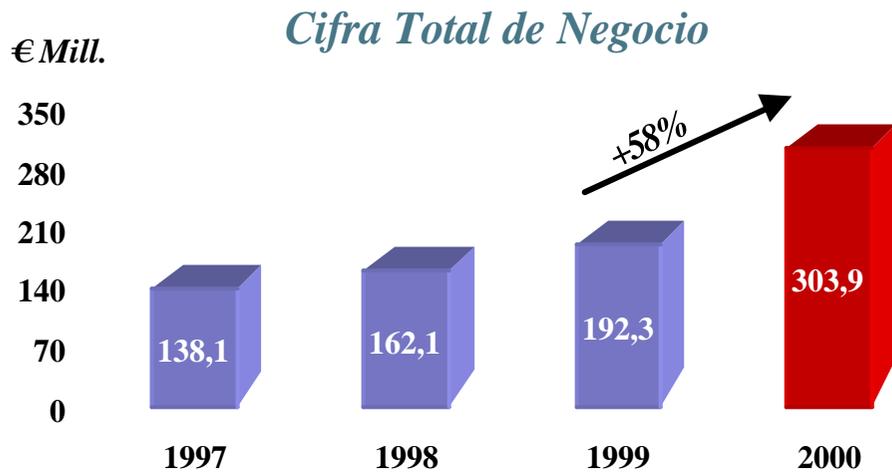
<i>Exit Yield (%)</i>	<b>Barcelona</b>	<b>Madrid</b>
<b>CBD</b>	6,00-6,75	6,25-6,75
<b>BD</b>	6,75-7,00	6,75-7,00
<b>Otros</b>	7,00-7,50	7,00-7,50

*Las exit yield se han incrementado respecto a 1999 en 50 puntos básicos en todas las zonas, excepto en CBD Madrid, que lo han hecho en 75 pb.*

## • NEGOCIO DE PROMOCIONES

- Método: Valor Residual
- Hipótesis :costes de construcción,precios de venta, precio de repercusión del suelo y beneficio sobre costes del promotor (según estimación de CB Richard Ellis)

# Resultados 2000. Principales Magnitudes



# Negocio de Alquiler: doble ámbito de gestión

---

## •Gestión de Activos

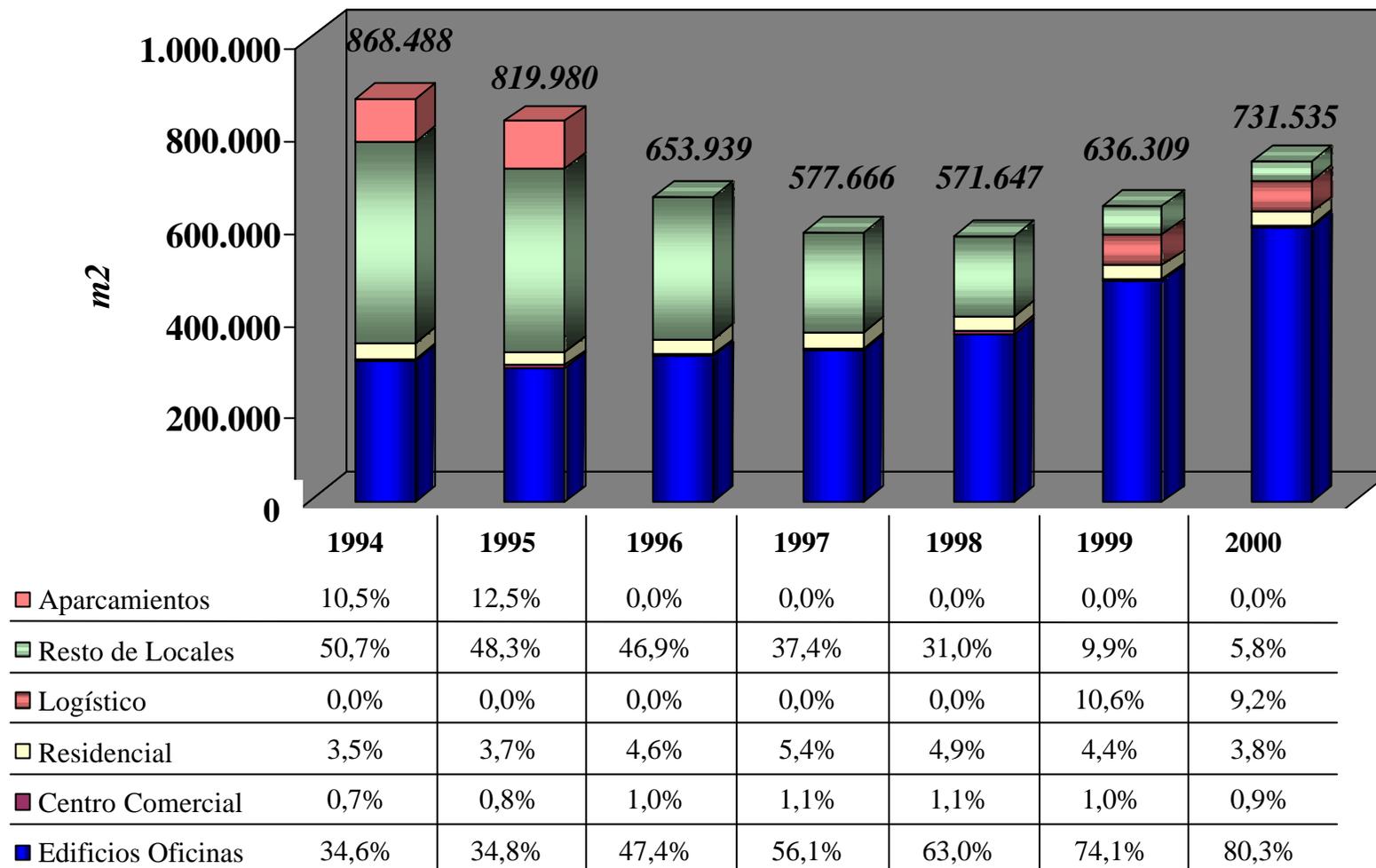
- ☞ Proceso de reposicionamiento y optimización.
- ☞ Crecimiento en el sector de grandes edificios de oficinas

## •Gestión Patrimonial

- ☞ Gestión directa y especializada de los edificios

# Alquiler - Gestión de Activos

## Proceso de Reposicionamiento y Optimización focalizado en Oficinas



# Alquiler - Gestión de Activos

## Nuevas Inversiones 2000 - Edificios de Oficinas



*Av.Europa-La Moraleja  
(Madrid)*

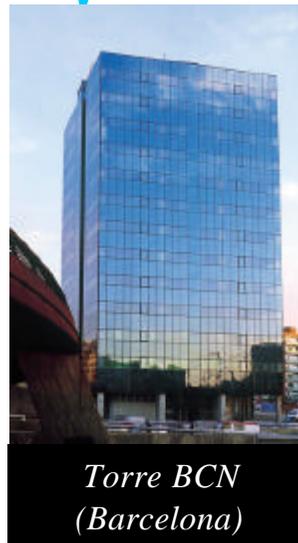
***Inversiones 2000\****  
***€ 182 Millones***  
***88.000 m2***



*Avda.Diagonal - Glòries  
(Barcelona)*



*Ortega y Gasset 100  
(Madrid)*



*Torre BCN  
(Barcelona)*



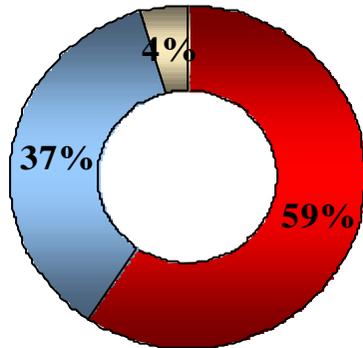
*Pº Tilos - Pedralbes  
(Barcelona)*

*\*Comprometidas*

# Alquiler - Gestión de Activos

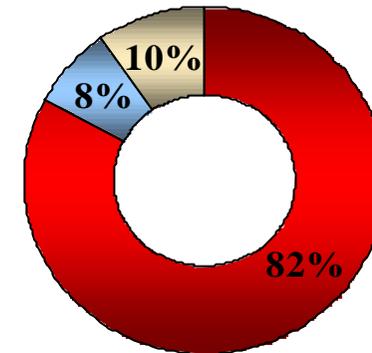
Activos de calidad.

## Localización



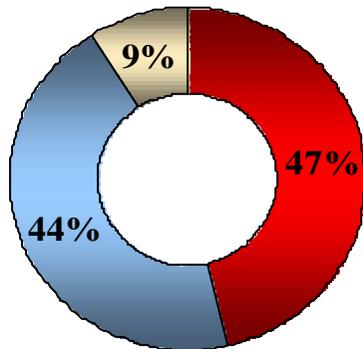
■ Barcelona ■ Madrid ■ Resto

## Tecnología



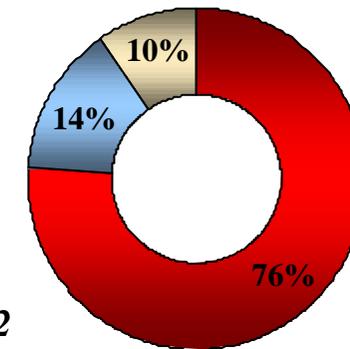
■ <5 años ■ 5 a 10 años ■ > 10 años

## Ubicación



■ CBD ■ BD ■ Resto

## Tamaño



■ >10.000 ■ 5.000 a 10.000 ■ <5.000

# Alquiler - Gestión de Activos

Enfocado en los mercados más importantes y dinámicos (I)

## BARCELONA

•€799

*millones de valor de mercado de los activos*

•€39,3

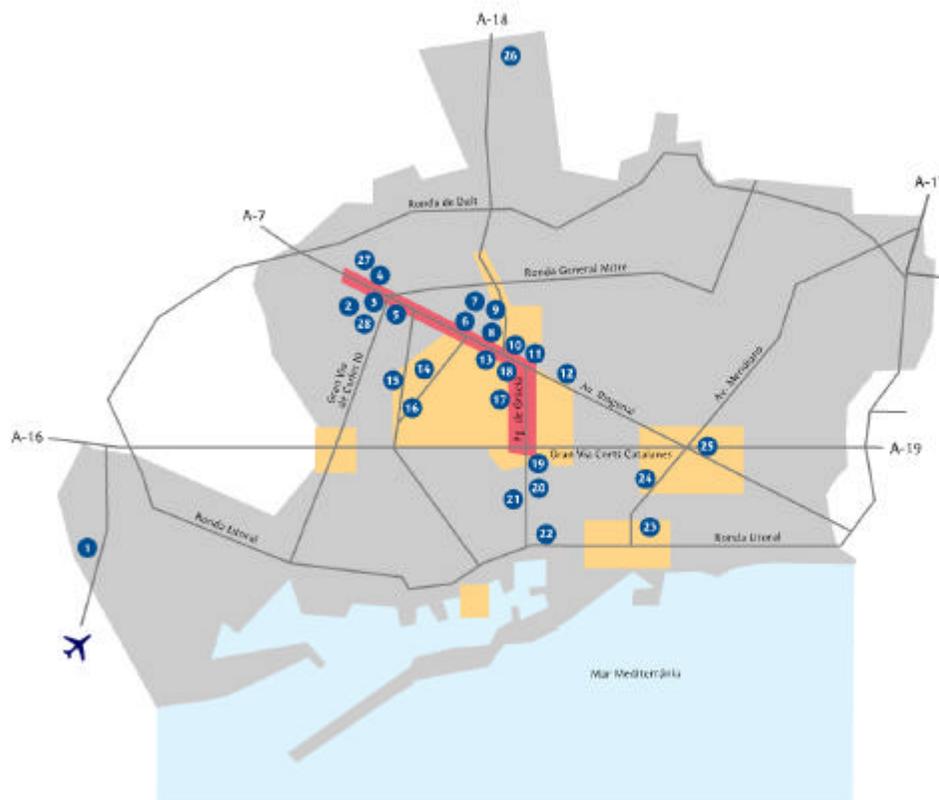
*millones ingresos alquiler 2000*

•387.000 m<sup>2</sup>

*en explotación*

•60.000 m<sup>2</sup>

*en proyecto*



- 1 Mas Blau
- 2 Complejo Inmobiliario Barcelona 2
- 3 Av. Diagonal, 621
- 4 Av. Diagonal, 682
- 5 Av. Diagonal, 615-619 "El Dau"
- 6 Travessera de Gràcia, 11
- 7 Jusef, 5-11
- 8 Av. Diagonal, 150-152
- 9 Via Augusta, 21-23
- 10 Av. Diagonal, 464 "Palauet"
- 11 Av. Diagonal, 458
- 12 Av. Diagonal, 416-420 "Casa de les Panxes"
- 13 Aribau, 117-119
- 14 Londres, 29
- 15 Berlin 78-48 / Numància 46
- 16 Josep Tarradellas, 2-4
- 17 Balmes, 89-91
- 18 Av. Diagonal, 405 bis
- 19 Jonqueres, 2
- 20 Rambla Sant Josep, 91-93
- 21 Rambla Centre, 78-80
- 22 Antoni López, 5
- 23 Dr. Trueta, 113-119
- 24 Ausiàs Marc, 148
- 25 Diagonal Glòries
- 26 Parque Oficinas Sant Cugat Nord
- 27 Pg. dels Til·lers, 2-6
- 28 Av. Carles III, 87

- Prime CBD
- Business district BD

# Alquiler - Gestión de Activos

Enfocado en los mercados más importantes y dinámicos (II)

## MADRID

•€492

millones de valor de mercado de los activos

•€23,2

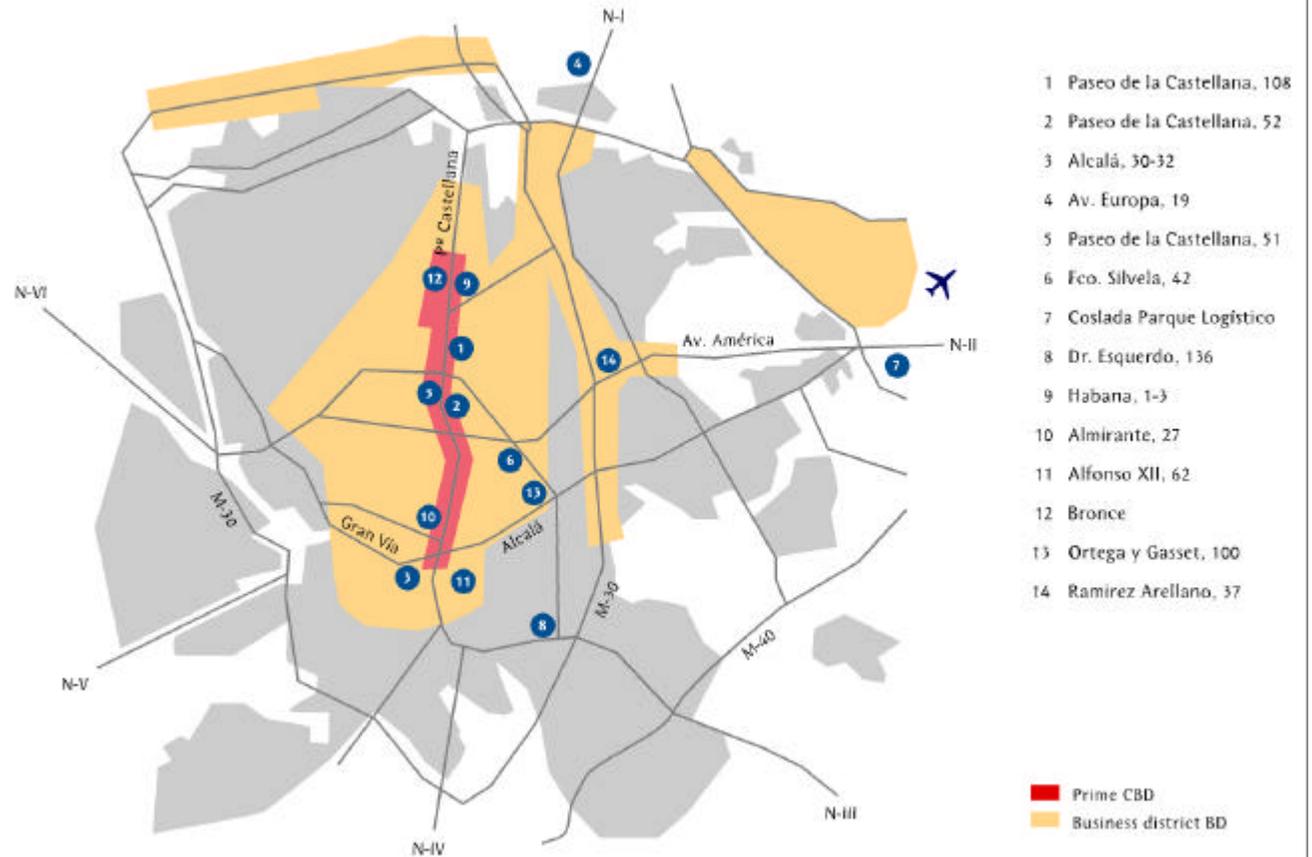
millones ingresos alquiler 2000

•210.000 m<sup>2</sup>

en explotación

•15.000 m<sup>2</sup>

en proyecto

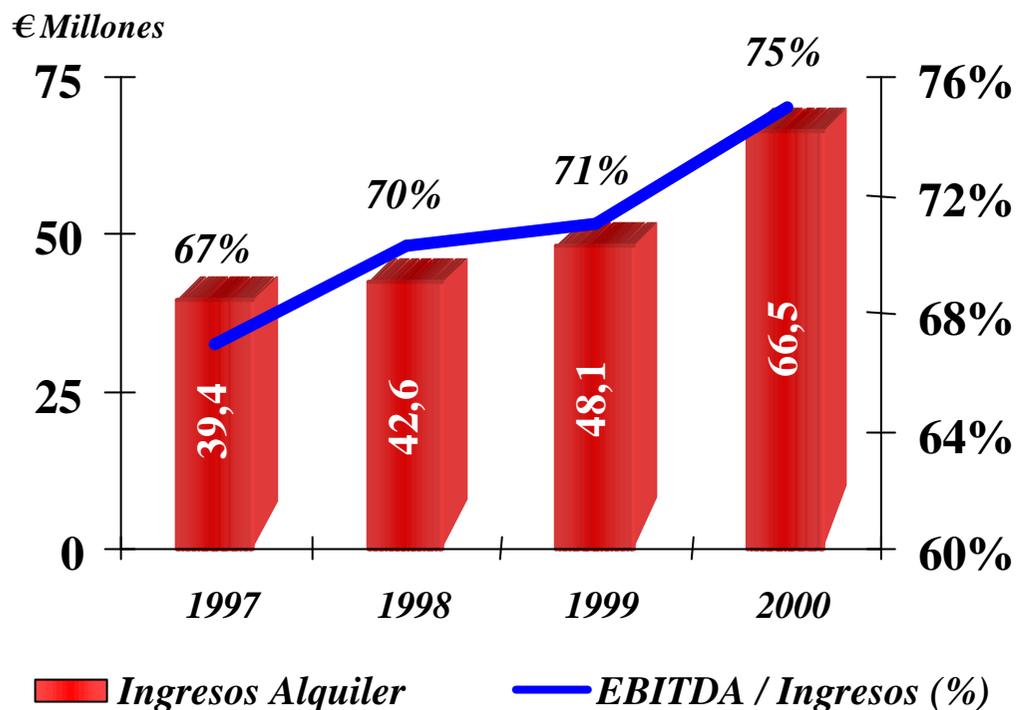


# Alquiler - Gestión Patrimonial

Gestión directa enfocada a maximizar el rendimiento de los activos

- Ingresos Alquiler: €66,5 millones (+38 % s/1999)
- Eficiencia: 75% (1999: 71%)

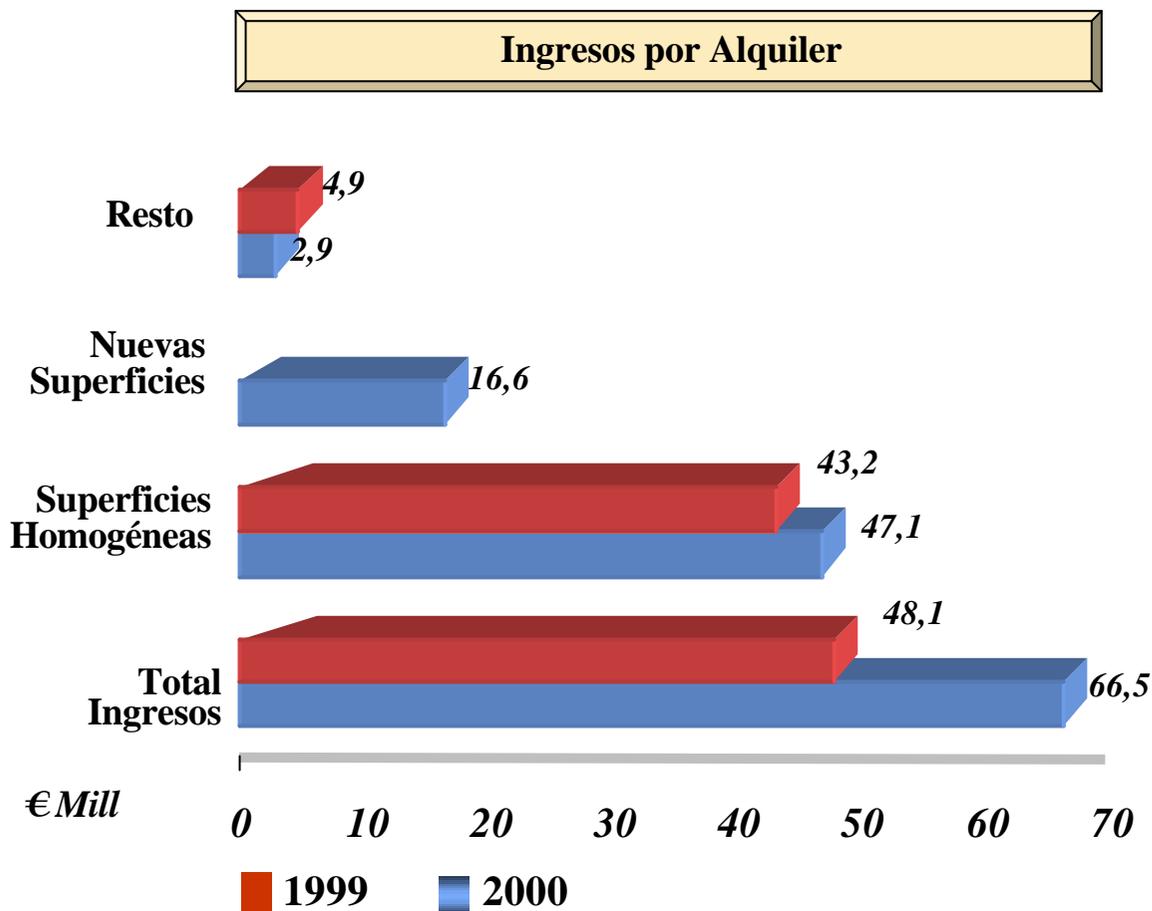
Evolución Ingresos de Alquiler / Eficiencia



# Alquiler - Gestión Patrimonial

Gestión directa enfocada a maximizar el rendimiento de los activos

➤ Ejercicio 2000: 120.000 m2 nuevos de edificios de oficinas en explotación



*Nuevas superficies en explotación: 120.000 m2:*

- ☞ 75.000 m2: adquisiciones del ejercicio
- ☞ 45.000 m2: proyectos desarrollados por Colonial
- ☞ Ingresos asociados a nuevas superficies: €16,6 Mn

*Superficies Homogéneas (like for like)*

- ☞ Incremento de Ingresos: + 9%
- ☞ Gestión activa de las renovaciones y revisiones de los contratos
- ☞ Indexación de las rentas por IPC
- ☞ Favorables condiciones del mercado de oficinas
- ☞ Mejora en los niveles de ocupación: 98,2 % (1999:96,4%)

Resto: ingresos de alquiler derivados de inmuebles que Colonial tiene en proceso de venta

# Alquiler - Gestión Patrimonial

➤ Entrada en explotación de proyectos de rehabilitación integral de edificios

DIAGONAL 682



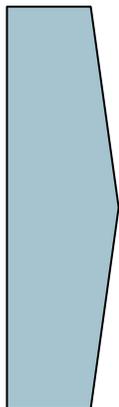
CASTELLANA 108



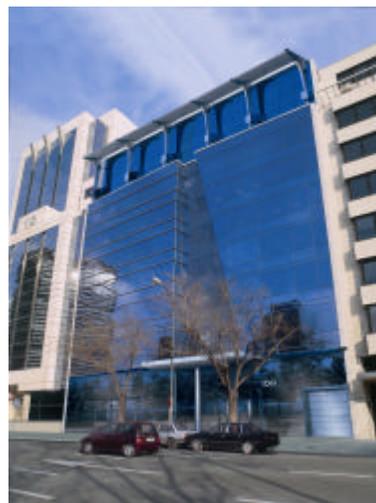
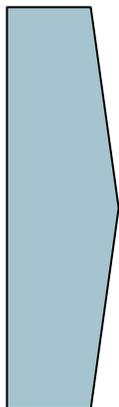
VÍA AUGUSTA 21



1  
9  
9  
8

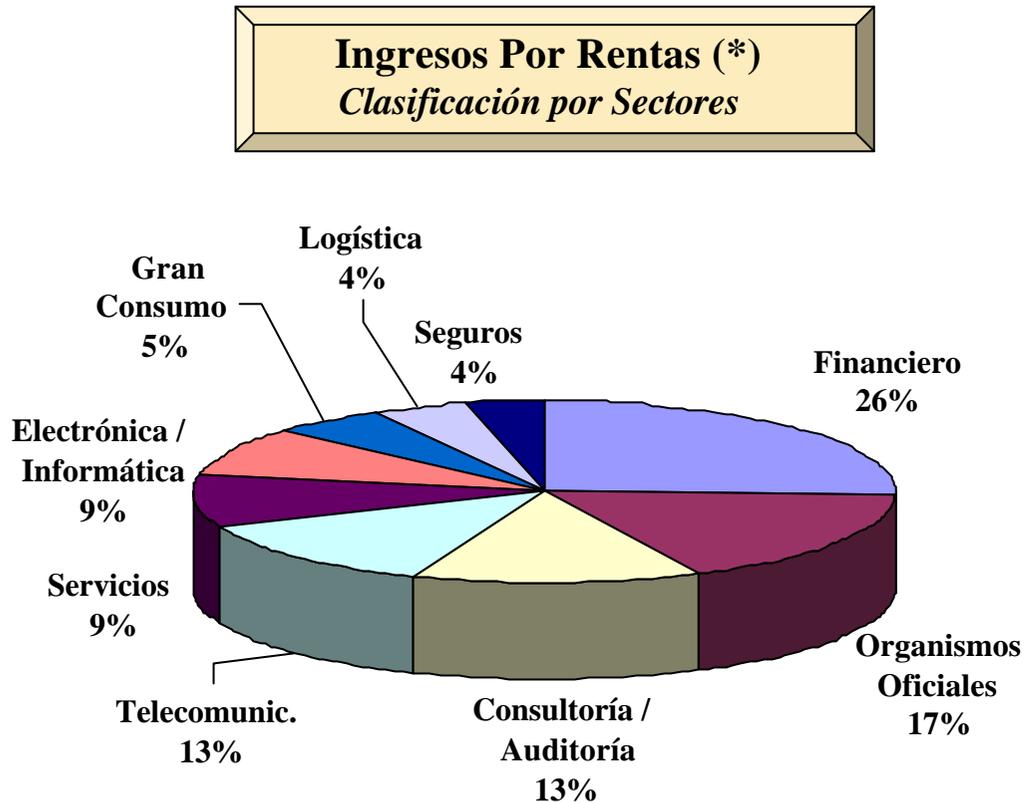


2  
0  
0  
0



# Alquiler - Gestión Patrimonial

## Gestión de una base de clientes diversificada y de alta calidad

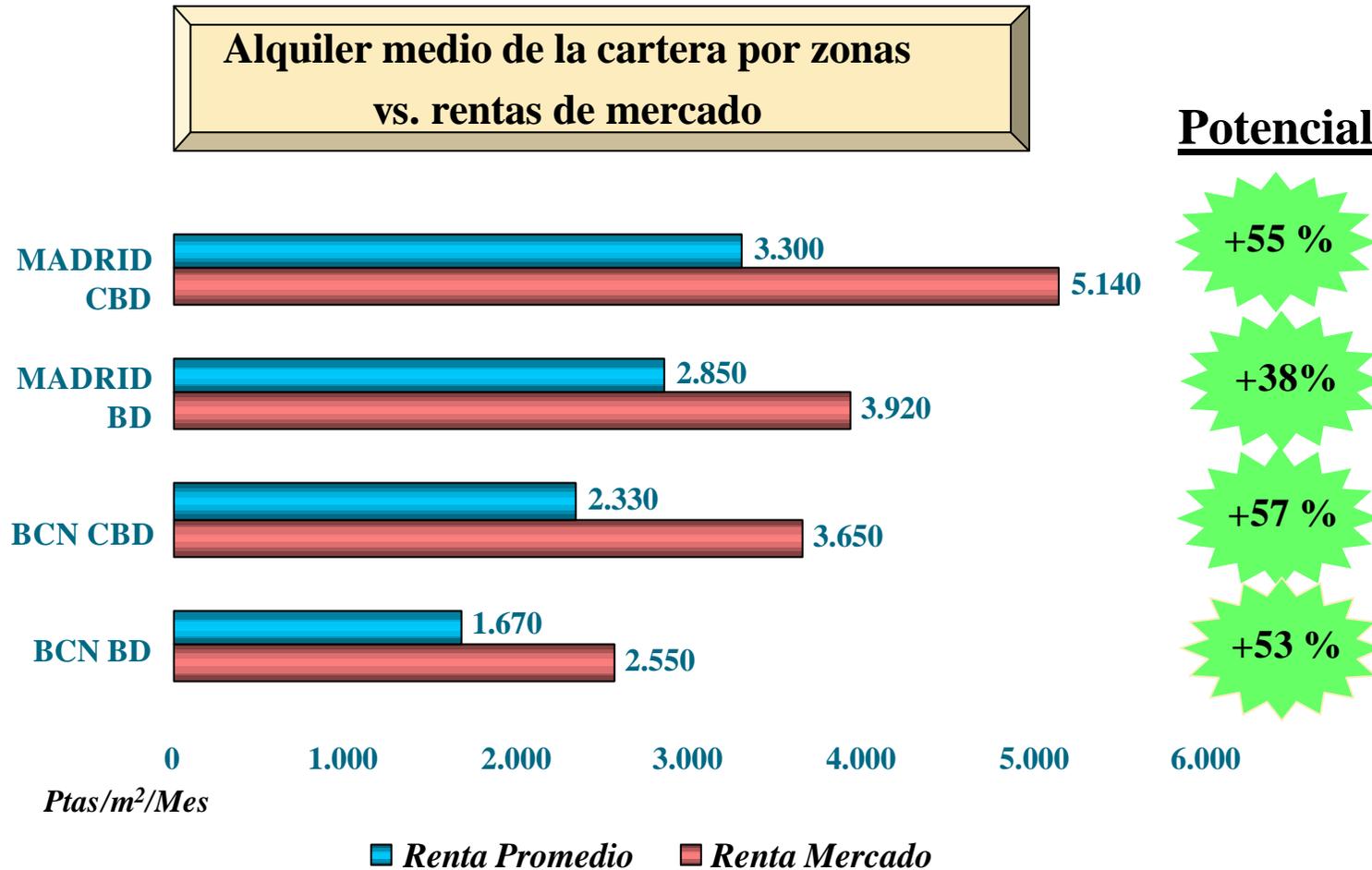


*(\*) De los 80 primeros clientes de la Compañía, que concentran el 80% de las rentas*

- **Amplia y diversificada base de clientes, con bajo perfil de riesgo, que proporcionan estabilidad en los ingresos.**
- **Tipología de clientes: compañías de primera fila, nacionales e internacionales, diversificados sectorialmente**
- **Ningún cliente concentra más del 6% de los ingresos por rentas ni más del 7% de la superficie alquilable (a diciembre 2000)**
- **Los 80 primeros clientes de la compañía (7% de los clientes) concentran el 80% de la renta y superficie alquilable.**

# Alquiler: Futuro Incremento de Rentas

Amplio potencial de subida de las rentas

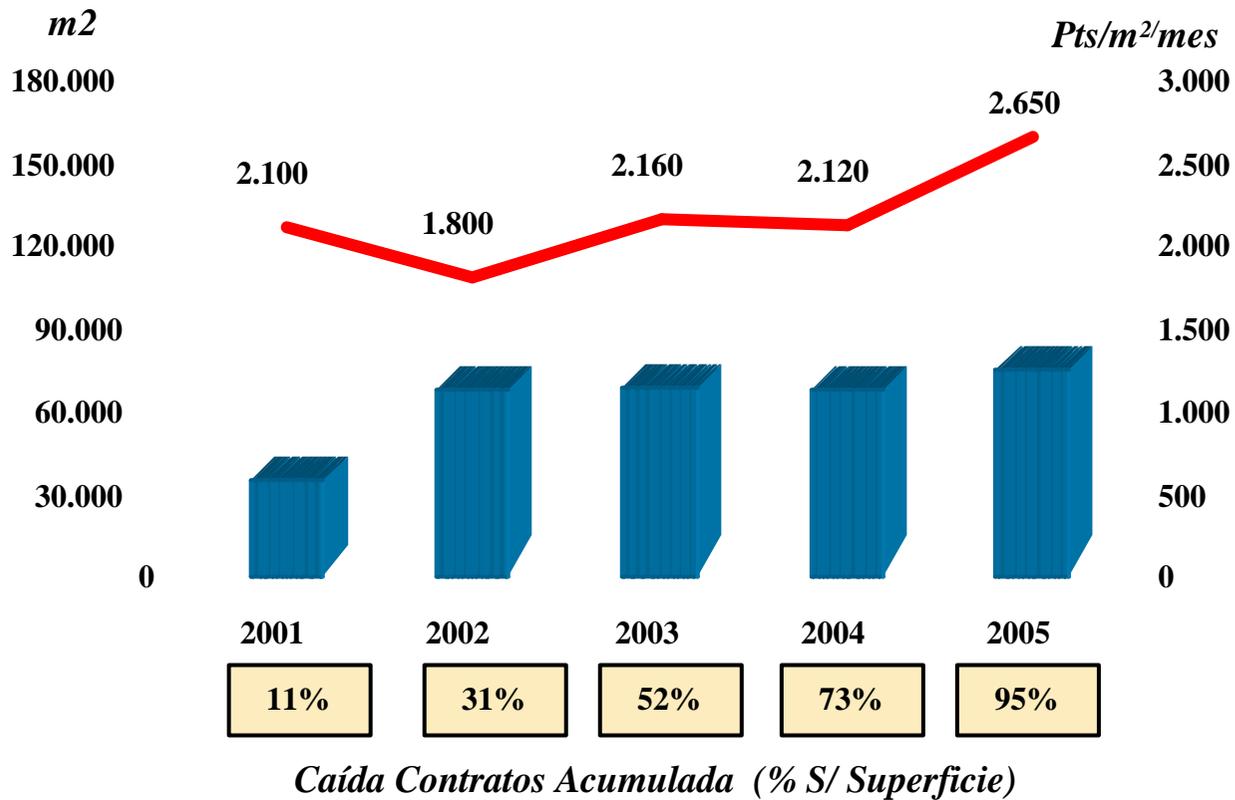


Rentas de Mercado por Zonas: Fuente CB Richard Ellis, ponderadas por superficie de edificios

# Alquiler: Futuro Incremento de Rentas

## Ritmo constante de vencimiento de contratos

Calendario de vencimientos y revisión de contratos de alquiler

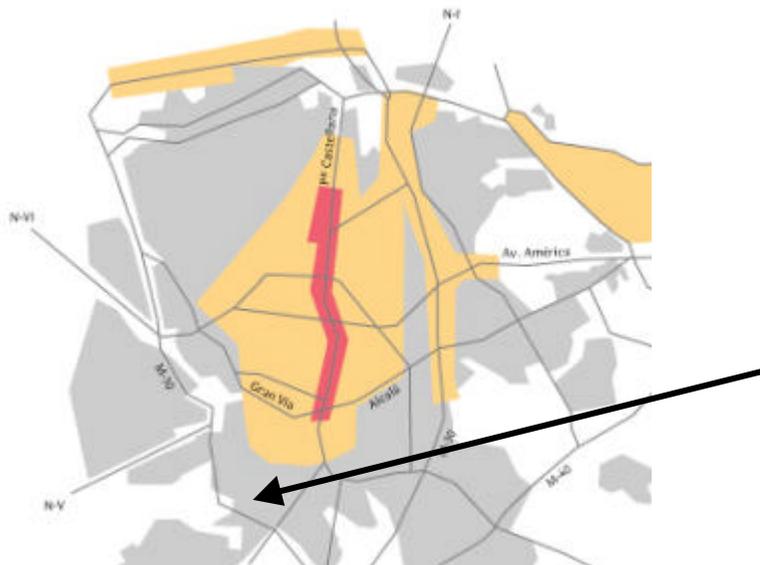


■ Vencimiento m2      — Precio Medio Cartera

# Alquiler: Futuro Incremento de Rentas

## Nuevos Proyectos - Madrid

- Ubicación: C/Alfonso XII, junto al Parque del Retiro
- Superficie: 13.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 7 plantas, más 96 plazas de aparcamiento
- Inversión total: €37 millones
- Entrada en explotación: 1er semestre 2002



- Proyecto: Paseo Imperial
- Opción que confiere el derecho a desarrollar un parque de oficinas en el centro de Madrid

# Alquiler: Futuro Incremento de Rentas

## Nuevos Proyectos - Barcelona



PARQUE DE OFICINAS SANT  
CUGAT NORD (BCN)

- **Ubicación:** Parque empresarial Sant Cugat Nord
- **Superficie:** 28.000 m2 de oficinas y alrededor de 600 plazas de aparcamiento
- **Inversión total:** €60 millones
- **Entrada en explotación:** 1er semestre 2002

- **Ubicación:** Plaza Cerdà de Barcelona
- **Superficie:** Torre de oficinas con 10.000 m2 de superficie y 83 plazas de aparcamiento
- **Inversión total:** €34 millones
- **Entrada en explotación:** 1er trimestre 2001



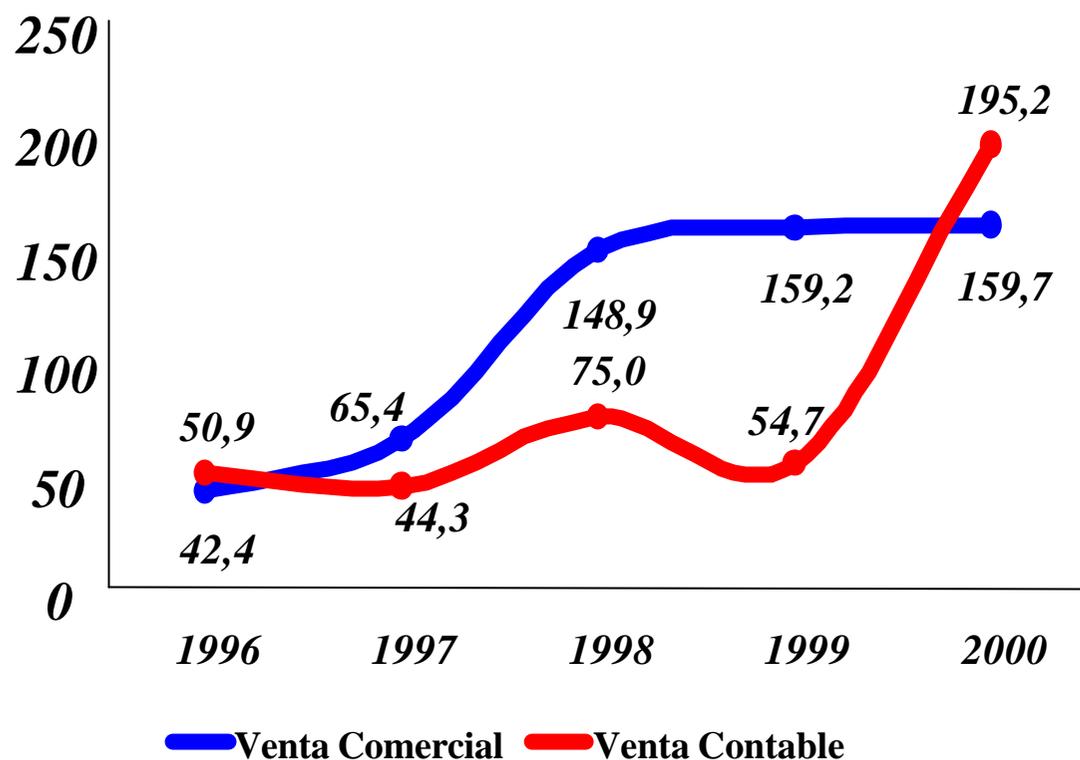
TORRE BCN

# Promoción Residencial

Consolidación de la actividad...

## Evolución de las Ventas

€Millones



## EL EJERCICIO 2000

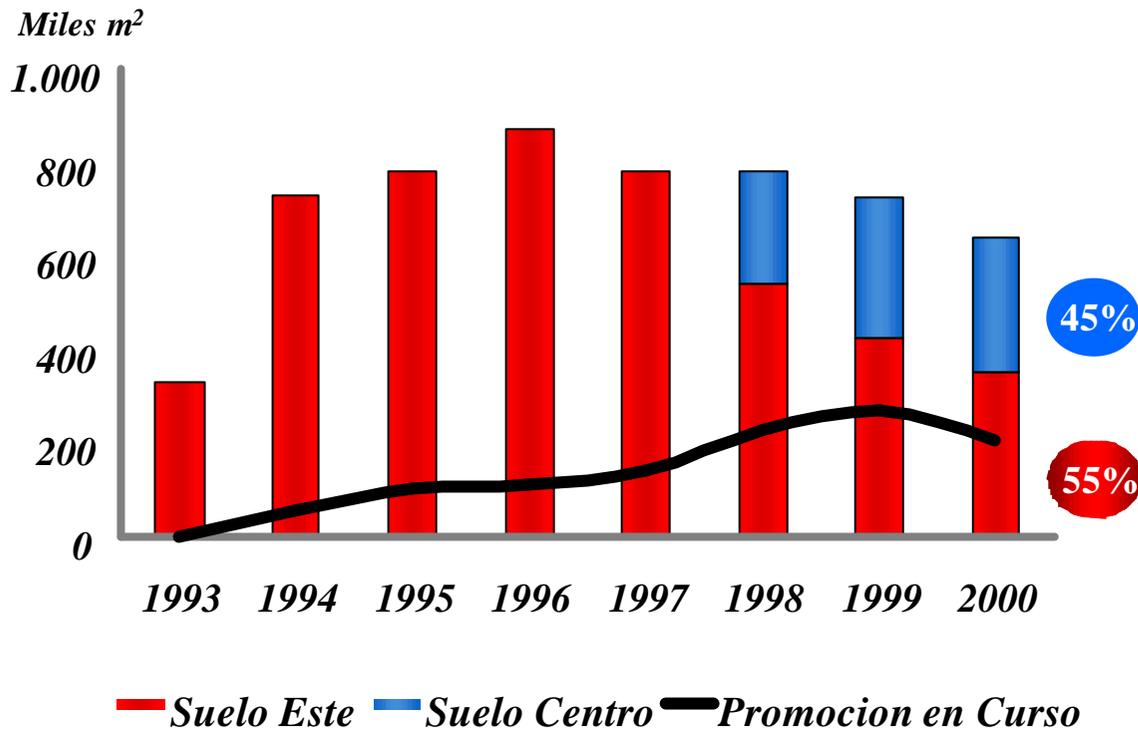
### Promociones

- €195,2 millones de venta contable, con un margen bruto del 28,7% (1999: 17,8%)
- Ventas comercial durante el ejercicio: €159,7 millones
- Ventas comprometidas pendientes de contabilizar al cierre del ejercicio: €174,5 millones

# Promoción Residencial

...enfocada en los mercados de mayor demanda.

## Evolución Reserva de Suelo y Promociones en Curso



## Promociones en Curso

- 14 promociones en curso a diciembre 2000, con 210.000 m<sup>2</sup> correspondientes a 1.768 viviendas.
- Viviendas finalizadas en el 2000: 1.242
- Año 2000: inicio de las promociones en Madrid

## Reserva de Suelo

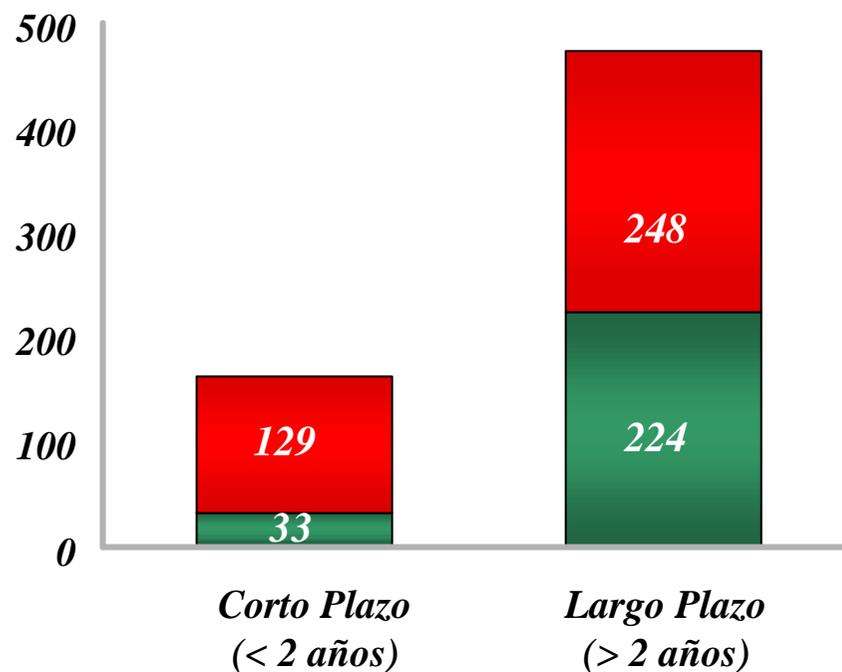
- 630.000 m<sup>2</sup> correspondientes a más de 5.500 viviendas
- 55% en Cataluña y el resto en Madrid, artífice de la consolidación a partir del ejercicio 2000.

# Fuerte Estructura de Capital

Elevada capacidad de endeudamiento

## Líneas de Financiación

€Millones



■ Deuda Financiera Dic-2000 ■ Capacidad no utilizada

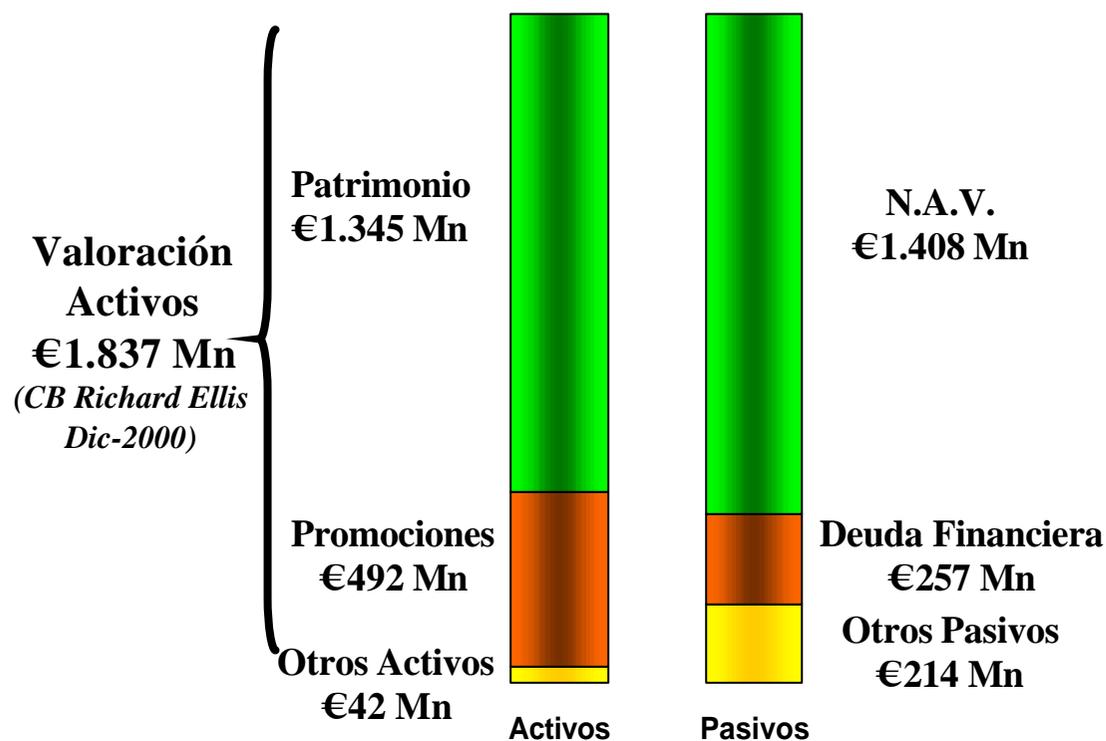
## Estructura Financiera

- Deuda Financiera al cierre del ejercicio: €257 Millones. Coste medio: 4,56 %
- Líneas de Cobertura del riesgo de interés por €279 millones de euros
- Líneas de Financiación por importe de €634 Millones (60% no utilizadas)
- Préstamo Sindicado formalizado en el año 2000:
  - ☞ *Importe: €300 Millones*
  - ☞ *Vencimiento: 7 años, con 2 de carencia*
  - ☞ *Diferencial: 0,70 puntos s/ Euribor*

# Fuerte Estructura de Capital

## Potencial de Optimización del Apalancamiento

### Balance Revaluado



### Sólida Estructura de Capital

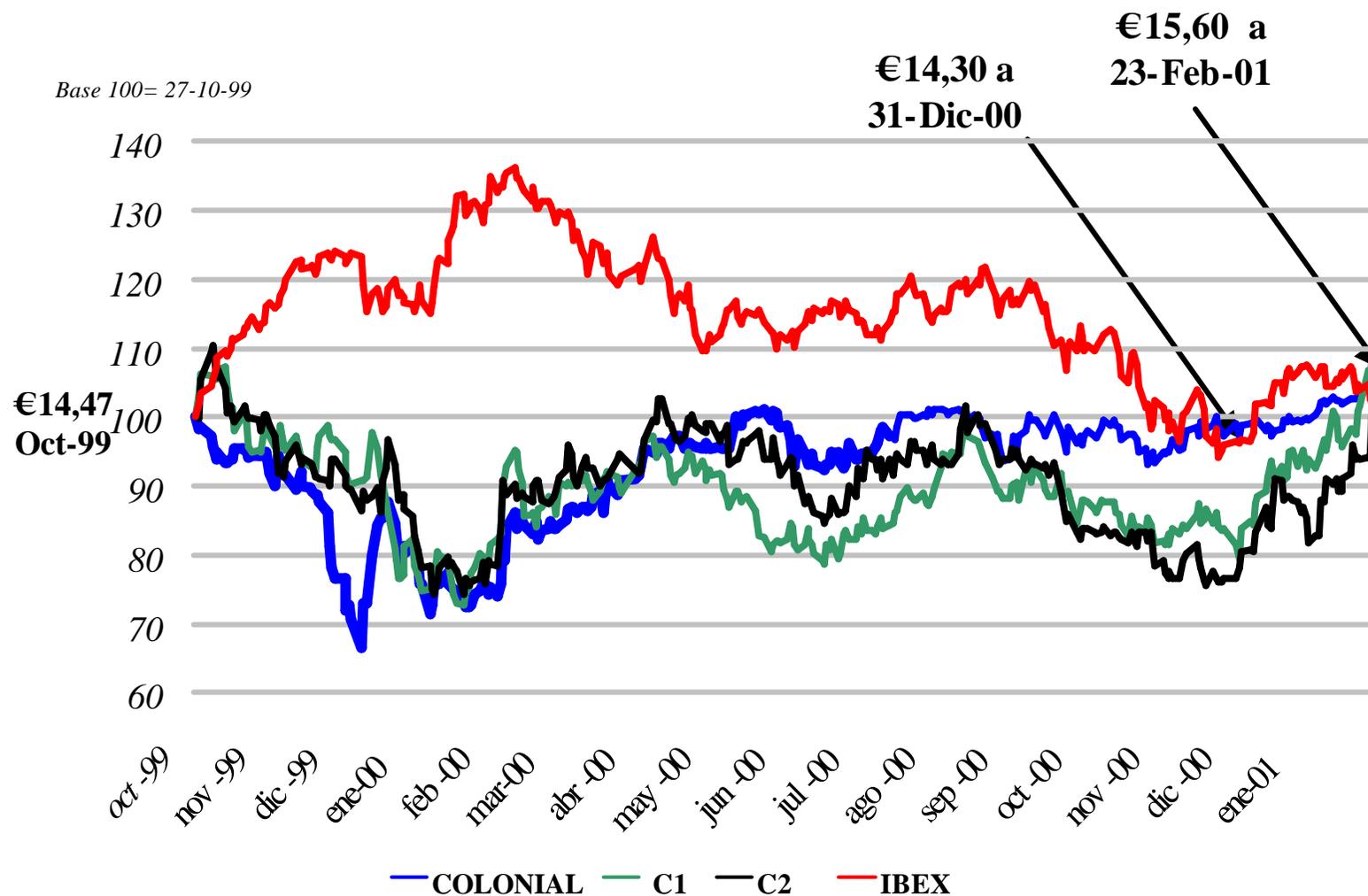
- Deuda Financiera / Valoración Activos: **14 %**
- Deuda Financiera / NAV: **18 %**
- EBITDA/Intereses: **9,7 x**



*Gran capacidad de apalancamiento para seguir financiando el crecimiento*

# La acción de Colonial

## Evolución Cotización Inmobiliarias vs IBEX desde la OPV



### Colonial

Rentabilidad desde OPV\*:

**+11,5 %**

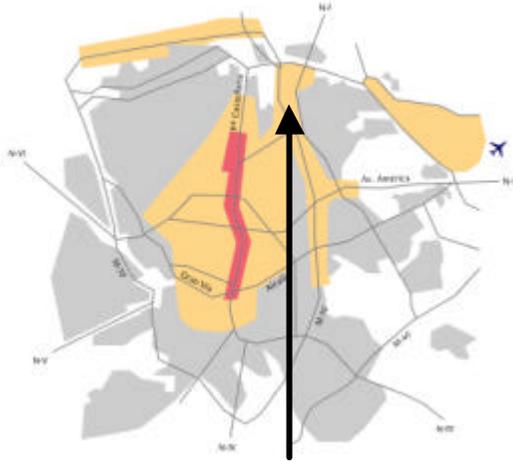
Rentabilidad por Dividendo 2000:

**3,9 %**

\* A 23/02/01. Ajustada por ampliación de capital y dividendos

# Hechos posteriores al cierre

## Proyecto M-30 / Avda.de San Luis



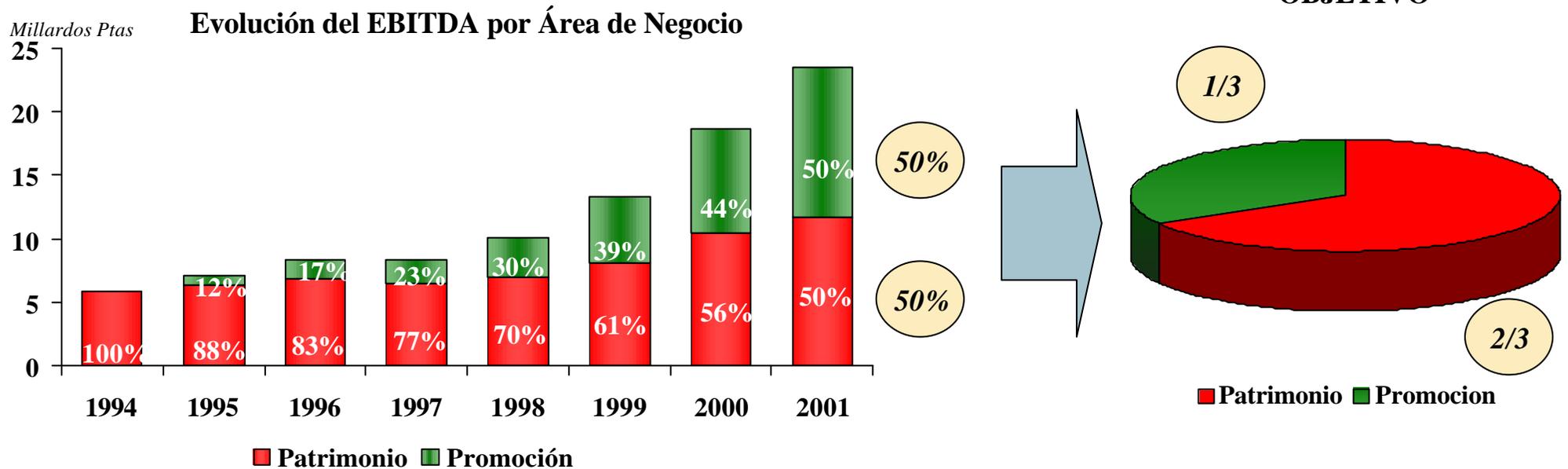
### Proyecto M30 - Avda. San Luis

- **Ubicación:** Al norte del centro de Madrid, junto a la M-30 y próximo a la zona de oficinas del norte de la Castellana.
- **Proyecto:** Complejo de oficinas de 30.000 m<sup>2</sup> distribuidas en 15 plantas más 15.000 m<sup>2</sup> destinados a aparcamientos.
- **Inversión total:** €102 millones
- **Entrada en explotación:** Segundo semestre del año 2002



# Estrategia de Crecimiento

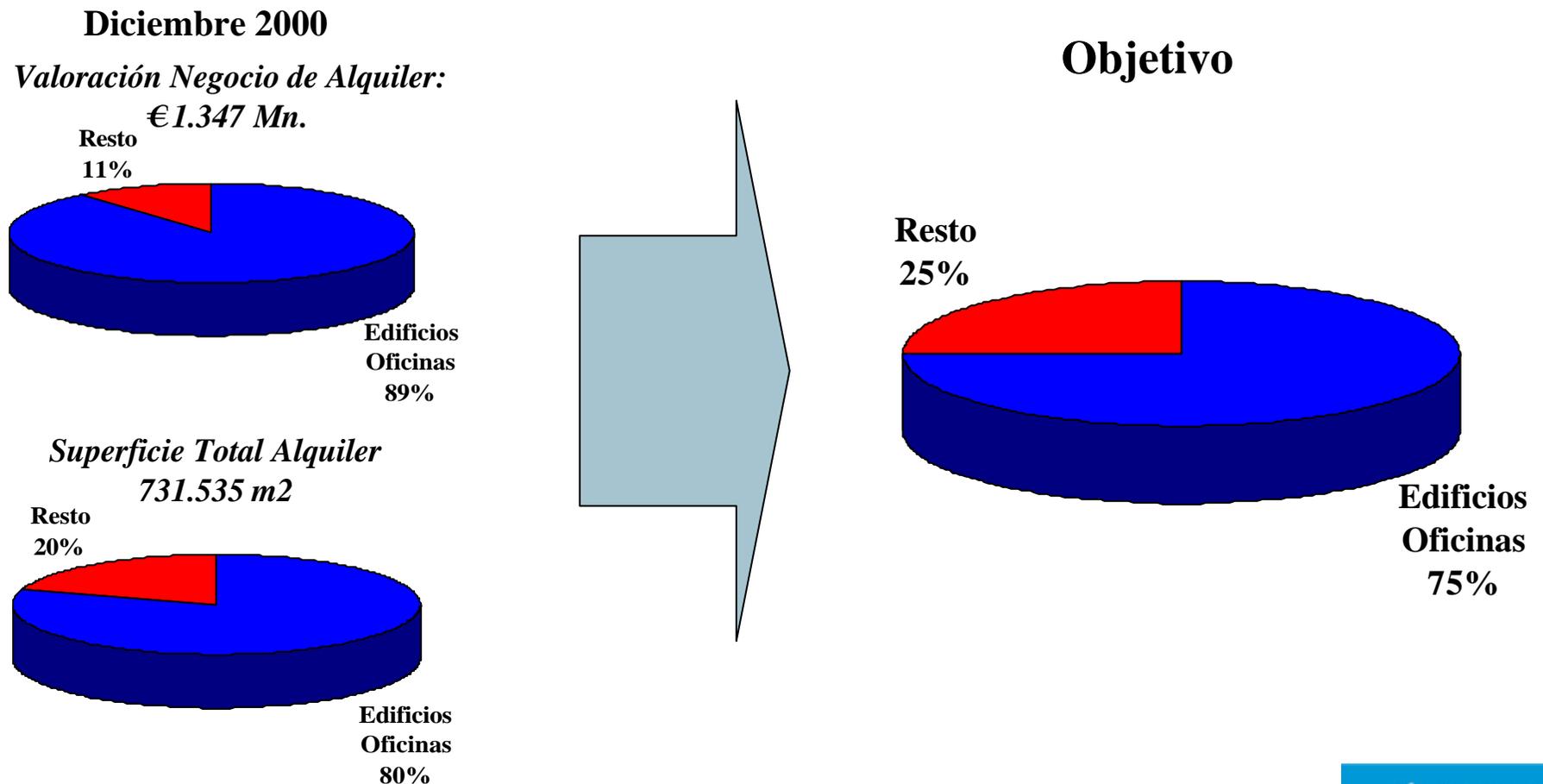
## Negocio de Alquiler como principal contribuidor del beneficio



- Estrategia de crecimiento en el pasado consistente en una adaptación táctica según el momento del ciclo.
- Octubre 99 (OPV) → Inversión €300 Millones en Alquiler 2000-02 .Objetivo cumplido ✓
- Contrastada capacidad financiera y de gestión para seguir haciendo lo mismo en el futuro. Objetivo de apalancamiento: 45% Deuda S/ NAV

# Estrategia de Crecimiento

Alquiler - Producto: continuar la focalización en oficinas, invirtiendo selectivamente en otros productos



# Estrategia de Crecimiento

---

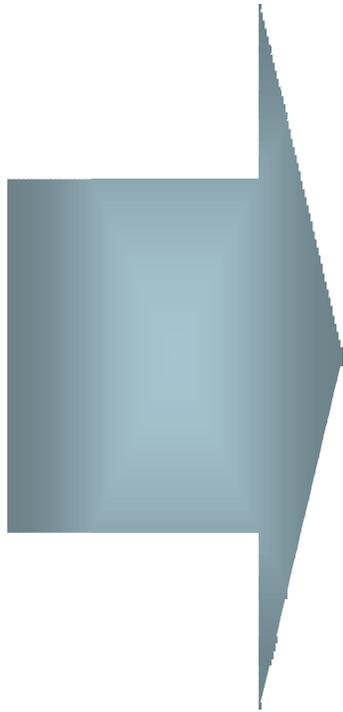
## Alquiler - La estrategia inversora seguirá adaptándose tácticamente al ciclo inmobiliario

- Compra de edificios finalistas totalmente alquilados con potencial de crecimiento de las rentas:
  - ☞ Contratos por debajo de rentas de mercado
  - ☞ Nuevas zonas de oficinas con potencial de desarrollo
- Promoción de edificios:
  - ☞ Ubicación vs. tecnología

# Estrategia de Crecimiento

---

## Promoción - Madrid, artífice de la consolidación



- Mantener el volumen de negocio en Barcelona y Zona Este. Alcanzar el mismo nivel de negocio en Madrid.
- Desarrollar la actual cartera: suficiente para 4/5 años de producción.
- Mantener el ritmo de ventas en 1.200 viviendas/año
- Comprar suelo de reposición para mantener el compromiso de negocio a largo plazo.



INMOBILIARIA  
**Colonial**

Presentación disponible en la página web

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

Relación con inversores: ☎ 34 93 404 85 73  
[acasajuana@inmocolonial.com](mailto:acasajuana@inmocolonial.com)

Avda.Diagonal 530-08006 Barcelona

# Anexos

---

- I Historia de la Compañía
- II El ciclo de mercado de oficinas en España
- III Cartera de Alquiler
- IV Cartera de Promociones
- V Situación Económico-Financiera

# Anexos - Historia de la Compañía

---

- 1946 Fundación

- 1991-1994

- ☞ *“la Caixa” se convierte en accionista*

- ☞ *Aportación de activos y OPA de exclusión*

- 1994-2000: Expansión enfocada a la creación de valor

- ☞ *Nuevo equipo directivo*

- ☞ *Estrategia definida:*

- *Reposicionamiento y optimización de la cartera de alquiler*

- *Crecimiento en el sector de edificios de oficinas*

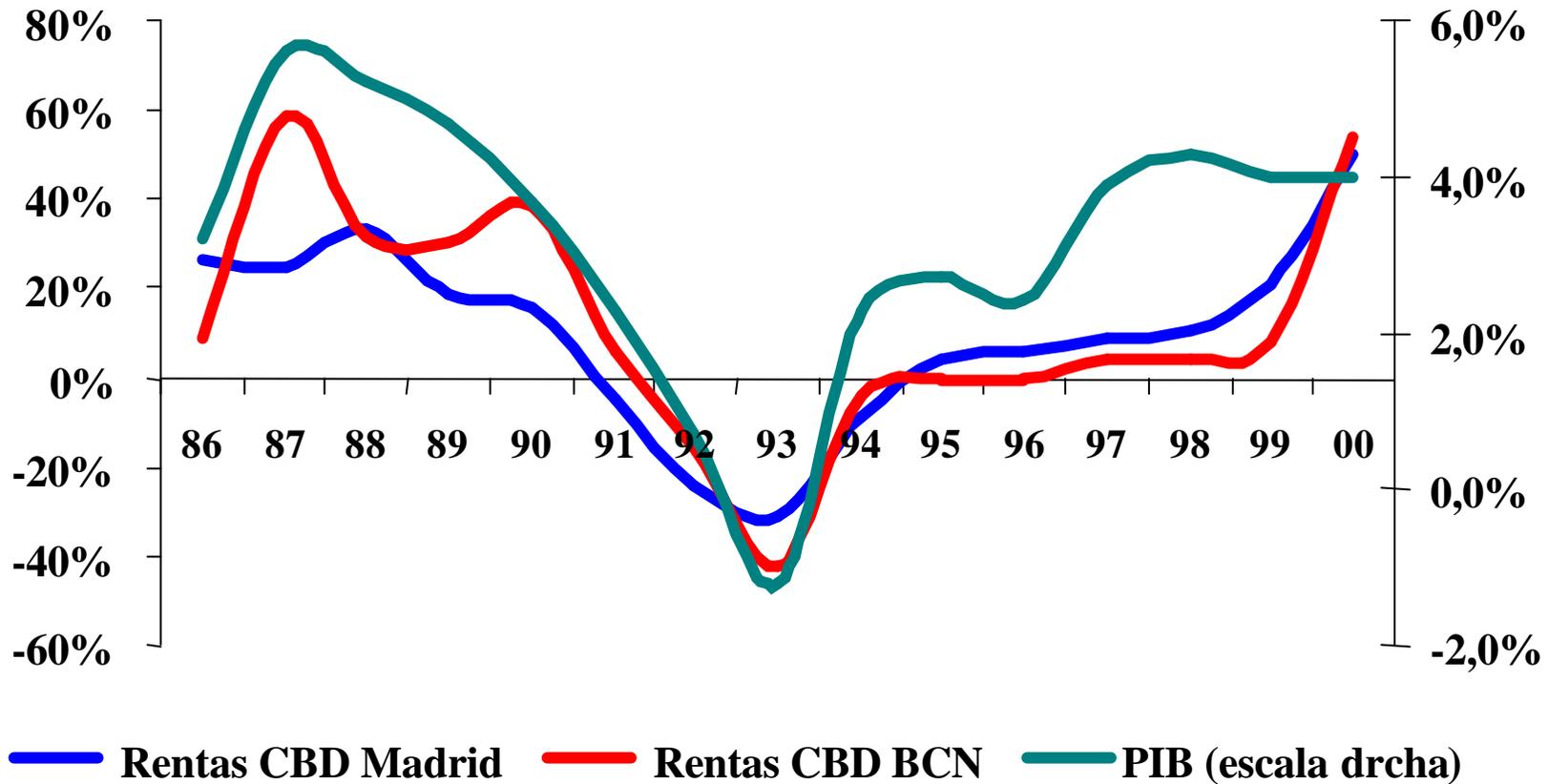
- *Consolidación del negocio de promoción residencial*

- ☞ *OPV (Octubre 1999)*

# Anexos - El ciclo de oficinas en España

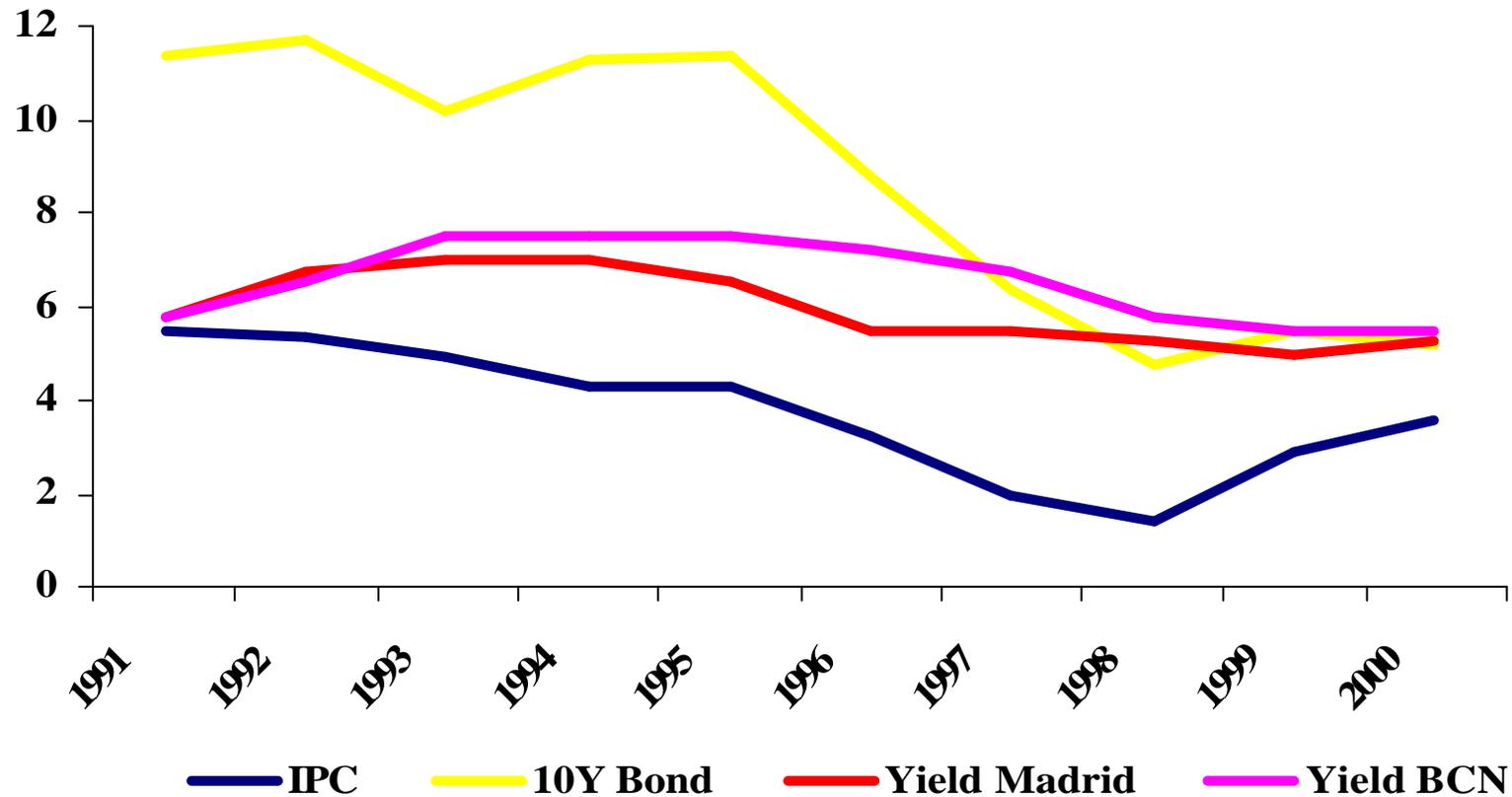
## Elevada correlación PIB - rentas CBD

*% variación interanual*



# Anexos - El ciclo de oficinas en España

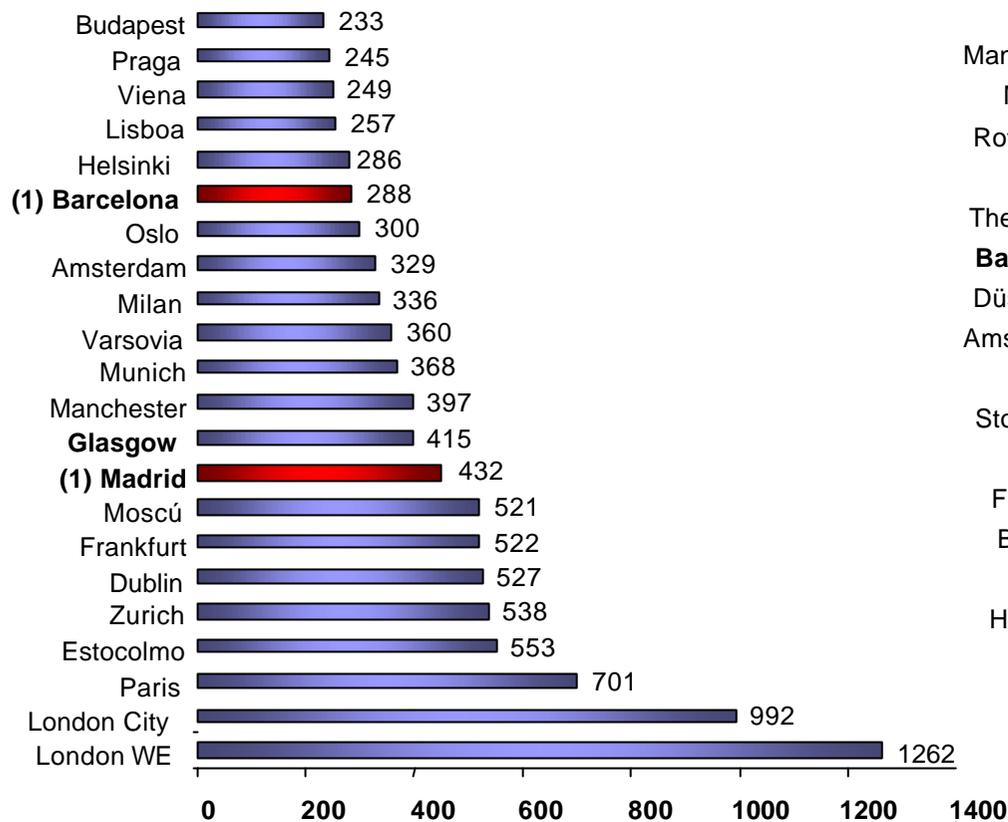
Un entorno de tipos diferente para cada ciclo.



# Anexos - El ciclo de oficinas en España

## Rentas y tamaño del mercado español.

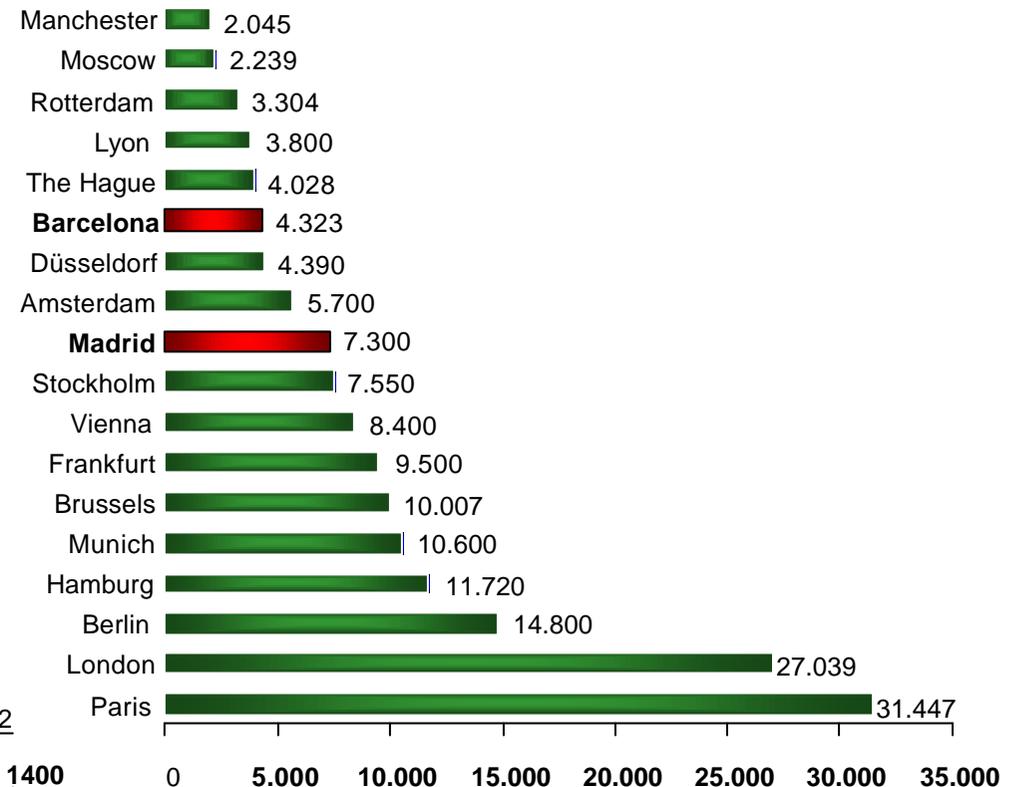
Rentas (Euros/m<sup>2</sup>/año)



(1) Precios máximos CBD a 31/12/00

Fuente: CB Richard Ellis

Stock (Mn. m<sup>2</sup>)



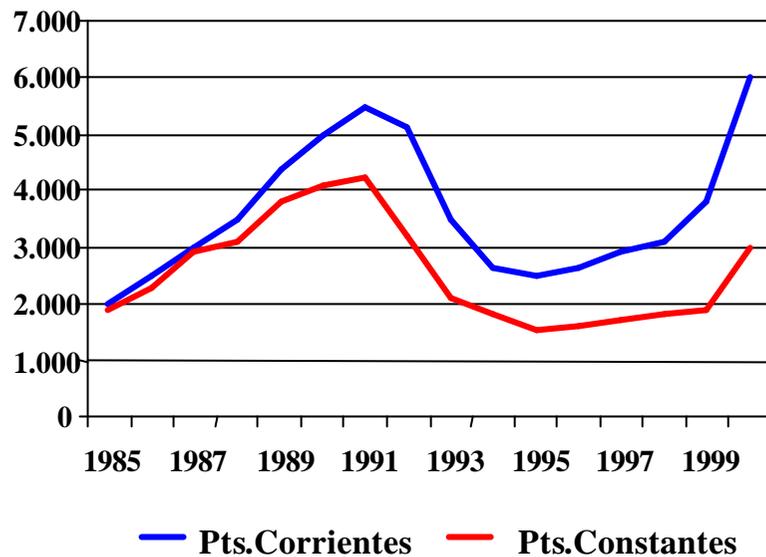
Fuente: JL LaSalle Research Enero 2000

# Anexos - El ciclo de oficinas en España

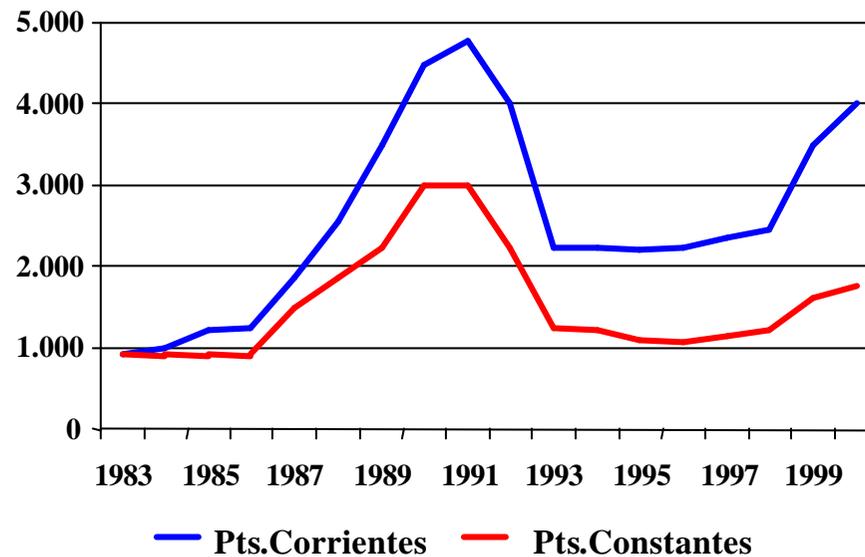
## Evolución de las rentas

Rentas máximas en Madrid. ¿Seguirán subiendo?

### Madrid



### Barcelona



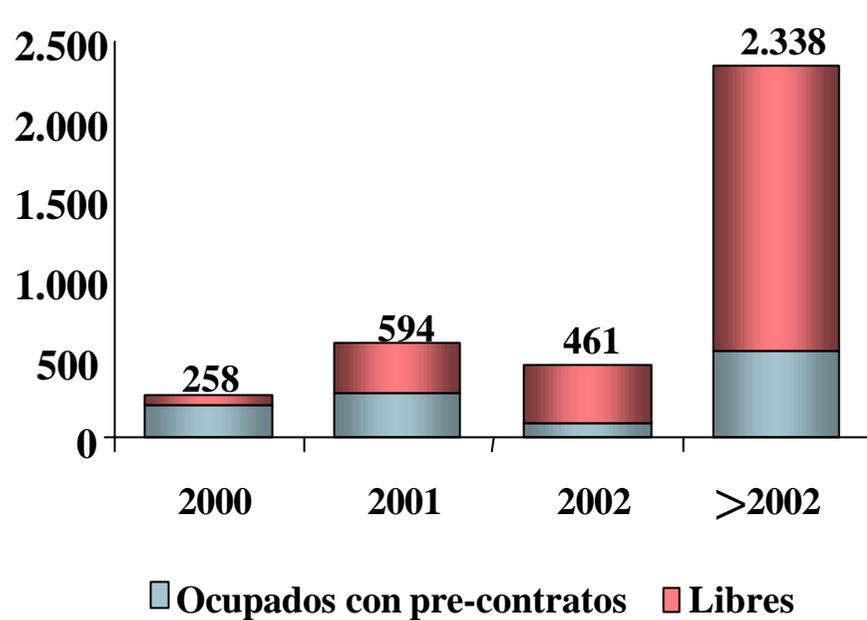
Fuente: CB Richard Ellis

# Anexos - El ciclo de oficinas en España

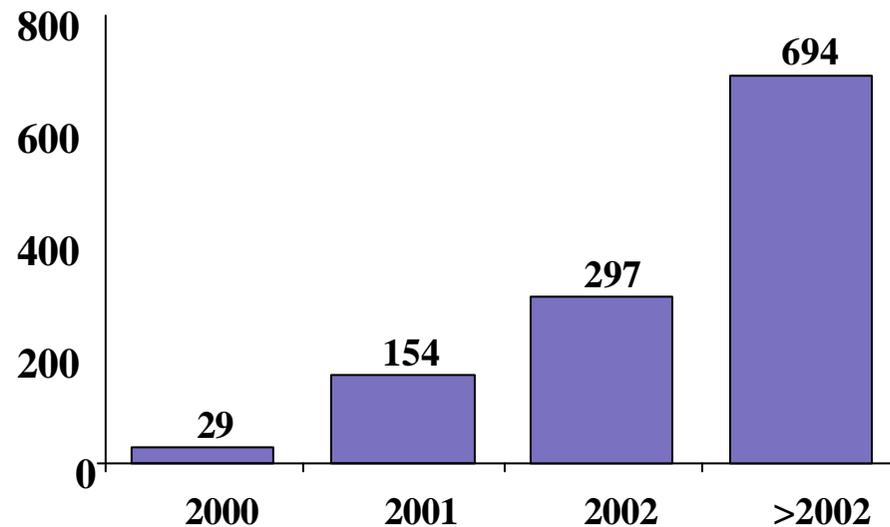
## Oferta Futura

Se activan los proyectos en desarrollo

Oferta futura Madrid (miles de m<sup>2</sup>)



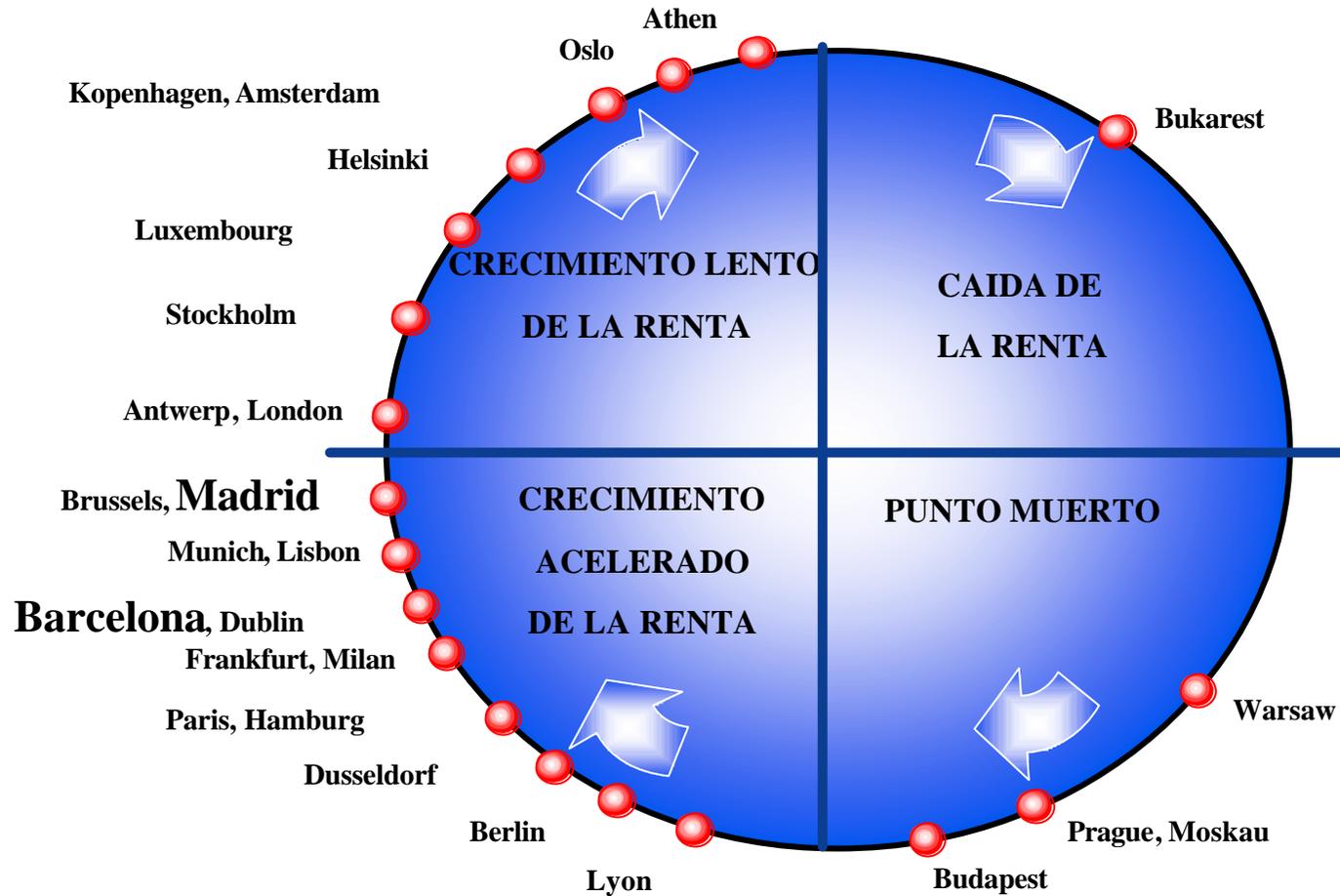
Oferta futura Barcelona (miles de m<sup>2</sup>)



Fuente: CB Richard Ellis

# Anexos - El ciclo de oficinas en España

Los precios moderarán su crecimiento.



Fuente: JLL

# Anexos - Cartera de Alquiler

CARTERA DE ALQUILER - Clasificación por Valor (a dic-00) - Millones Ptas.

	Edificios Oficinas		Centro Comercial		Logístico		Retail		Residencial		Total Cartera Alquilable		Proyectos en Curso		Total Cartera	
<b>Barcelona</b>																
CBD	60.000	27%	5.300	2%	-	-	-	-	7.340	3%	72.640	32%	-	-	72.640	32%
BD	54.790	24%	-	-	-	-	-	-	-	-	54.790	24%	-	-	54.790	24%
Otros	2.020	1%	-	-	-	-	-	-	-	-	2.020	1%	3.427	2%	5.447	2%
<b>Tot. BCN</b>	<b>116.810</b>	<b>52%</b>	<b>5.300</b>	<b>2%</b>	-	-	-	-	<b>7.340</b>	<b>3%</b>	<b>129.451</b>	<b>58%</b>	<b>3.427</b>	<b>2%</b>	<b>132.878</b>	<b>59%</b>
<b>Madrid</b>																
CBD	31.300	14%	-	-	-	-	-	-	-	-	31.300	14%	-	-	31.300	14%
BD	39.290	18%	-	-	-	-	-	-	-	-	39.290	18%	5.100	2%	44.390	20%
Otros	-	-	-	-	6.200	3%	-	-	-	-	6.200	3%	-	-	6.200	3%
<b>Tot.Madrid</b>	<b>70.590</b>	<b>32%</b>	-	-	<b>6.200</b>	<b>3%</b>	-	-	-	-	<b>76.790</b>	<b>34%</b>	<b>5.100</b>	<b>2%</b>	<b>81.890</b>	<b>37%</b>
<b>Resto España</b>	<b>3.175</b>	<b>1%</b>	-	-	-	-	-	-	<b>5.773</b>	<b>3%</b>	<b>8.948</b>	<b>4%</b>	-	-	<b>8.948</b>	<b>4%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>190.575</b>	<b>85%</b>	<b>5.300</b>	<b>2%</b>	<b>6.200</b>	<b>3%</b>	-	-	<b>7.340</b>	<b>3%</b>	<b>215.189</b>	<b>96%</b>	<b>8.527</b>	<b>4%</b>	<b>223.716</b>	<b>100%</b>
<b>Total Mill €</b>	<b>1.145</b>		<b>32</b>		<b>37</b>		<b>35</b>		<b>44</b>		<b>1.293</b>		<b>51</b>		<b>1.345</b>	

CARTERA DE ALQUILER - Clasificación por Superficie (a dic-00) - M2

	Edificios Oficinas		Centro Comercial		Logístico		Retail		Residencial		Total Cartera Alquilable		Proyectos en Curso		Total Cartera	
<b>Barcelona</b>																
CBD	179.896	25%	6.410	1%	-	-	-	-	27.802	4%	214.108	29%	-	-	214.108	29%
BD	161.588	22%	-	-	-	-	-	-	-	-	161.588	22%	13.491	2%	175.079	24%
Otros	10.993	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	10.993	2%	46.538	6%	57.531	8%
<b>Tot. BCN</b>	<b>352.477</b>	<b>48%</b>	<b>6.410</b>	<b>1%</b>	-	-	-	-	<b>27.802</b>	<b>4%</b>	<b>386.689</b>	<b>53%</b>	<b>60.029</b>	<b>8%</b>	<b>446.718</b>	<b>61%</b>
<b>Madrid</b>																
CBD	51.375	7%	-	-	-	-	-	-	-	-	51.375	7%	-	-	51.375	7%
BD	90.506	12%	-	-	-	-	-	-	-	-	90.506	12%	15.422	2%	105.928	14%
Otros	-	-	-	-	67.552	9%	-	-	-	-	67.552	9%	-	-	67.552	9%
<b>Tot.Madrid</b>	<b>141.881</b>	<b>19%</b>	-	-	<b>67.552</b>	<b>9%</b>	-	-	-	-	<b>209.433</b>	<b>29%</b>	<b>15.422</b>	<b>2%</b>	<b>224.855</b>	<b>31%</b>
<b>Resto</b>	<b>17.288</b>	<b>2%</b>	-	-	-	-	-	-	<b>42.673</b>	<b>6%</b>	<b>59.961</b>	<b>8%</b>	-	-	<b>59.961</b>	<b>8%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>511.646</b>	<b>70%</b>	<b>6.410</b>	<b>1%</b>	<b>67.552</b>	<b>9%</b>	-	-	<b>27.802</b>	<b>4%</b>	<b>656.084</b>	<b>90%</b>	<b>75.451</b>	<b>10%</b>	<b>731.535</b>	<b>100%</b>

CARTERA DE ALQUILER - Ingresos por Alquileres (Total año 2000) - Millones Ptas.

	Edificios Oficinas		Centro Comercial		Logístico		Retail		Residencial		Total Cartera Alquilable		Proyectos en Curso		Total Cartera	
<b>Barcelona</b>																
CBD	3.165	29%	431	4%	-	-	-	-	335	3%	3.932	36%	-	-	3.932	36%
BD	2.516	23%	-	-	-	-	-	-	-	-	2.516	23%	-	-	2.516	23%
Otros	83	1%	-	-	-	-	-	-	-	-	83	1%	-	-	83	1%
<b>Tot. BCN</b>	<b>5.764</b>	<b>52%</b>	<b>431</b>	<b>4%</b>	-	-	-	-	<b>335</b>	<b>3%</b>	<b>6.532</b>	<b>59%</b>	-	-	<b>6.532</b>	<b>59%</b>
<b>Madrid</b>																
CBD	1.665	15%	-	-	-	-	-	-	-	-	1.665	15%	-	-	1.665	15%
BD	1.795	16%	-	-	-	-	-	-	-	-	1.795	16%	-	-	1.795	16%
Otros	-	-	-	-	411	4%	-	-	-	-	411	4%	-	-	411	4%
<b>Tot.Madrid</b>	<b>3.460</b>	<b>31%</b>	-	-	<b>411</b>	<b>4%</b>	-	-	-	-	<b>3.871</b>	<b>35%</b>	-	-	<b>3.871</b>	<b>35%</b>
<b>Resto</b>	<b>354</b>	<b>3%</b>	-	-	-	-	-	-	<b>313</b>	<b>3%</b>	<b>667</b>	<b>6%</b>	-	-	<b>667</b>	<b>6%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.578</b>	<b>87%</b>	<b>431</b>	<b>4%</b>	<b>411</b>	<b>4%</b>	-	-	<b>335</b>	<b>3%</b>	<b>11.069</b>	<b>100%</b>	-	-	<b>11.069</b>	<b>100%</b>
<b>Total Mill €</b>	<b>58</b>		<b>3</b>		<b>2</b>		<b>2</b>		<b>2</b>		<b>67</b>		<b>-</b>		<b>67</b>	

# Anexos - Cartera de Alquiler

Cartera de Alquiler (Diciembre 2000)	Año construc.(C) rehabilit. (R)	EDIFICIOS DE OFICINAS			Centro Comercial	Resid.	Logíst.	Retail
		Superficie S / Rasante	Parking	Total Superficie				
<b>CBD BARCELONA</b>								
AV. DIAGONAL, 405	1998/1999 (R)	3.703	598	4.301	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 458	1995/1999 (R)	4.056	128	4.184	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 464 -PALACETE	1994 (R)	1.387	140	1.527	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 530	1998/99 (R)	11.782	5.664	17.446	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	1995/1999 (R)	21.999	18.811	40.810	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 621 (TORRE II)	1997 (R)	11.007	-	11.007	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 682	1999 (C)	8.622	2.444	11.066	-	-	-	-
PEDRALBES CENTRE	1995/1999 (R)	-	-	-	6.410	-	-	-
BARCELONA 2	1998/2002 (R)	35.732	46.509	82.241	-	27.802	-	-
LES PUNXES	1999 (R)	7.093	221	7.314	-	-	-	-
<b>BD BARCELONA</b>								
ARIBAU, 192-198	1995 /1999 (R)	11.219	1.745	12.964	-	-	-	-
AUSIAS MARC / LEPANT	1992 C	6.379	1.792	8.171	-	-	-	-
BALMES, 89-91	1995/1999 (R)	7.164	5.620	12.784	-	-	-	-
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	1997 (R)	13.281	3.482	16.763	-	-	-	-
BOQUERIA, 2	1997 (R)	1.744	-	1.744	-	-	-	-
DR.TRUETA /AVILA /R. TURRO	1997 (R)	12.004	3.919	15.923	-	-	-	-
GLORIES	1995 (C)	16.286	1.339	17.625	-	-	-	-
J.TARRADELLAS,2-6	1995 (R)	16.853	11.030	27.883	-	-	-	-
JONQUERES / AMADEU VIVES	1999/2000 (R)	12.264	2.947	15.211	-	-	-	-
LONDRES, 29	1989 (C)	1.917	444	2.361	-	-	-	-
PLAÇA ANTONIO LOPEZ, 5	1999 (R)	1.440	-	1.440	-	-	-	-
RBLA. SANT JOSEP, 91	2000 (R)	848	-	848	-	-	-	-
TILOS	1997 (R)	5.143	3.081	8.224	-	-	-	-
TRAVESSERA DE GRACIA, 11-AMIGO	1980 (C)	7.539	4.225	11.764	-	-	-	-
TUSET, 5-11	1976 (C)	3.045	-	3.045	-	-	-	-
VIA AUGUSTA, 21-23	1999 (C)	4.838	-	4.838	-	-	-	-
TORRE BCN (*)	2001 (C)	9.815	3.676	13.491	-	-	-	-
<b>OTROS BARCELONA</b>								
SANT JOAN-SANT CUGAT (*)	2001/2002 (C)	27.901	18.637	46.538	-	-	-	-
MAS BLAU	1997 (C)	5.732	5.261	10.993	-	-	-	-
<b>CBD MADRID</b>								
ED. BRONCE	1996 (C)	7.220	600	7.820	-	-	-	-
P. CASTELLANA, 108	1998/1999 (R)	10.020	1.573	11.593	-	-	-	-
P. CASTELLANA, 52	1999/2000 (R)	7.523	2.616	10.139	-	-	-	-
PASEO DE LA HABANA, 3	1998 (R)	1.384	-	1.384	-	-	-	-
PSO. DE LA CASTELLANA, 51	1995/1999 (R)	9.908	10.531	20.439	-	-	-	-
<b>BD MADRID</b>								
ALCALA, 30-32	1995/1996 (R)	9.088	1.819	10.907	-	-	-	-
ALFONSO XII (*)	2002 (C)	13.135	2.287	15.422	-	-	-	-
ALMIRANTE, 27	1998 (R)	1.554	662	2.216	-	-	-	-
AV. DOCTOR ESQUERDO, 136	1996 (C)	7.830	276	8.106	-	-	-	-
AVDA.EUROPA-LA MORALEJA	1992 (C)	16.481	22.064	38.545	-	-	-	-
FRANCISCO SILVELA, 42	1999 (C)	6.136	3.606	9.742	-	-	-	-
ORTEGA Y GASSET 100	1997 (C)	7.792	2.543	10.335	-	-	-	-
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	1985 (C)	6.074	-	6.074	-	-	-	-
SERRANO, 60	1995/1999 (R)	2.446	2.135	4.581	-	-	-	-
<b>OTROS MADRID</b>								
COSLADA	1985 (C)	-	-	-	-	67.552	-	-
<b>RESTO ESPAÑA</b>								
EDIF.COLUMBUS	1994 (C)	4.806	1.616	6.422	-	-	-	-
S.Fco JAVIER	1970(C)	7.098	150	7.248	-	-	-	-
PL. ARAGON	1995/1999 (R)	2.634	984	3.618	-	-	-	-
<b>TOTAL SINGULARES</b>		<b>391.922</b>	<b>195.175</b>	<b>587.097</b>	<b>6.410</b>	<b>27.802</b>	<b>67.552</b>	<b>-</b>
<b>RESTO LOCALES</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.673</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>391.922</b>	<b>195.175</b>	<b>587.097</b>	<b>6.410</b>	<b>27.802</b>	<b>67.552</b>	<b>42.673</b>

# Anexos - Cartera de Promociones

## Promociones en curso a Diciembre 2000

Promociones en curso a 31.12.2000	Ubicación	m2 edificabilidad	Nº Viviendas	Empresa Constructora	Inicio Ventas	Ventas comerciales	% Pendiente Ventas
<b>Contabilizada en el año 2000</b>							
Viladecans 2	Barcelona	19.317	150	COMSA	mar-99	3.443	12%
<b>A contabilizar con posterioridad al año 2000</b>							
Colón Palma	Palma de Mallorca	5.193	22	Dragados	mar-99	2.165	5%
Poblenou 2	Barcelona	31.958	246	Dragados	mar-99	8.128	2%
St.Joan Despí C1	Barcelona	9.764	74	OHL	jul-99	2.369	3%
St.Joan Despí C2	Barcelona	3.200	30	OHL	sep-99	859	1%
La Maquinista F2	Barcelona	25.472	239	Ferrovial-Agr.	oct-99	5.872	20%
Viladecans 3	Barcelona	20.961	183	CORSAN	mar-00	2.268	56%
St.Joan Despí D1	Barcelona	9.122	74	OHL	abr-00	2.390	2%
La Ilustración F2	Madrid	7.184	73	SACYR	jun-00	1.949	50%
La Maquinista F1	Barcelona	16.300	146	Fomento	jul-00	2.357	50%
St.Joan Despí D2	Barcelona	3.200	30	OHL	oct-00	488	45%
La Ilustración F1	Madrid	8.715	57	SACYR	1 Sem 01	0	100%
La Maquinista F4	Barcelona	26.619	240	Fomento	1 Sem 01	0	100%
La Maquinista F3	Barcelona	21.778	204	Guinov-OHSA	1 Sem 01	0	100%
Producto acabado pendiente entrega						183	
<b>Stock venta comercial pendiente de contabilizar</b>						<b>29.029</b>	
<b>TOTAL PROMOCIONES EN CURSO</b>		<b>208.783</b>	<b>1.768</b>			<b>32.471</b>	

# Anexos - Cartera de Promociones

## Reserva de suelo a Diciembre 2000

Reserva de suelo al cierre del año 2000	Año Compra	M2 Edificabilidad	Nº Viviendas <sup>2</sup>	FECHA INICIO <sup>3</sup>	SITUACIÓN URBANÍSTICA
<b>Zona Este (Catalunya)</b>					
Sabadell (Barcelona)	1999	24.395	227	2001	Suelo Urbano
Mataró (Barcelona)	2000	7.564	61	2001	Suelo Urbano
Els Químics (Girona)	2000	38.938	317	2001	Suelo Urbano
Can Matas (Sant Cugat-BCN)	1996	100.729	772	2002	Aprobado inicialm. modif.PGO <sup>4</sup> y P.Parc.
Badalona CLH (Barcelona)	1998	22.200	222	2002	Aprobación definitiva Plan Especial
Badalona (Barcelona)	1998	28.220	290	2002	Aprobación definitiva Plan Especial
Pardiñas (Lleida)	1998	17.916	148	2002	Aprobación inicial Plan Parcial
Avda. Meridiana (Barcelona) <sup>1</sup>	1998	15.770	156	2002	Suelo Urbano
Copa d'Or (Lleida)	1999	32.129	206	2002	Aprobación inicial Plan Parcial
Sant Just (Barcelona)	1999	39.439	394	2002	Pendiente aprobación inicial Plan Parcial
Vullpalleres (Sant Cugat-BCN)	1998	17.620	147	2003	Aprobada inicialm.modif. PGM <sup>5</sup> y PAU <sup>6</sup>
<b>SUBTOTAL SUELO ESTE</b>		<b>344.920</b>	<b>2.940</b>		
<b>Zona Centro (Madrid)</b>					
Las Rozas	1999	60.575	606	2001	Aprobado def.P.Compensación (Inscrito)
Las Tablas	1998	56.957	525	2001	Aprobado def.P.Compensación (Pdte.inscrip)
Montecarmelo	1998	22.900	229	2001	Aprobado def.P.Compensación (Pdte.inscrip)
Vallecas	1998	55.370	480	2003	Plan Parcial aprobado definitivamente
Vallecas <sup>1</sup>	1998	90.000	745	2003	Plan Parcial aprobado definitivamente
<b>SUBTOTAL SUELO CENTRO</b>		<b>285.802</b>	<b>2.585</b>		
<b>TOTAL RESERVA SUELO</b>		<b>630.722</b>	<b>5.525</b>		

(1) Suelos sujetos a cláusulas suspensivas de adquisición

(2) Estimado por la Compañía

(3) Fecha estimada en la que Inmobiliaria Colonial espera obtener licencia de edificación

(4) PGO= Plan General Ordenación

(5) PGM= Plan General Municipal

(6) PAU= Plan Actuación Urbanística

# Anexos - Situación económico financiera

## Cuenta de resultados

Cuenta de Resultados de Gestión Datos en Millones	2000		1999	Var
	Euro	Ptas .	Ptas .	99/00
<b>ALQUILER</b>				
Total Ingresos Patrimonio	66,5	11.069	8.000	38,4%
Gastos Actividad Alquiler	(16,6)	(2.765)	(2.314)	19,5%
<b>EBITDA (*) Alquiler</b>	<b>49,9</b>	<b>8.303</b>	<b>5.686</b>	<b>46,0%</b>
<b>VENTA DE ACTIVOS</b>				
Ventas	28,0	4.660	5.787	-19,5%
Coste de Ventas	(14,3)	(2.382)	(3.407)	-30,1%
<b>EBITDA Venta de Activos</b>	<b>13,7</b>	<b>2.278</b>	<b>2.380</b>	<b>-4,3%</b>
<b>PROMOCIONES</b>				
Ventas Promociones	195,2	32.479	9.100	256,9%
Ventas Suelo	14,2	2.363	9.109	-74,1%
<b>Total Ingresos Promociones</b>	<b>209,4</b>	<b>34.841</b>	<b>18.209</b>	<b>91,3%</b>
Coste Ventas Promociones	(139,3)	(23.172)	(7.479)	209,8%
Coste Ventas Suelo	(8,8)	(1.471)	(4.422)	-66,7%
Gastos Actividad	(12,0)	(1.991)	(1.091)	82,6%
<b>EBITDA Promociones</b>	<b>49,3</b>	<b>8.207</b>	<b>5.217</b>	<b>57,3%</b>
<b>ESTRUCTURA GENERAL</b>				
Gastos Generales	(7,2)	(1.190)	(1.059)	12,3%
<b>= EBITDA</b>	<b>105,8</b>	<b>17.598</b>	<b>12.225</b>	<b>44,0%</b>
<b>Total Amortizaciones y Provisiones</b>	<b>(22,9)</b>	<b>(3.812)</b>	<b>(2.688)</b>	<b>41,8%</b>
<b>= EBIT (**)</b>	<b>82,9</b>	<b>13.787</b>	<b>9.537</b>	<b>44,6%</b>
Resultado Financiero Neto	(10,9)	(1.819)	(715)	154,5%
Activación de Gastos Financieros	3,2	533	494	8,0%
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(1.286)</b>	<b>(221)</b>	<b>482,2%</b>
Resultado Extraordinario Neto	(1,2)	(199)	430	-146,3%
<b>= Resultado antes de Impuestos</b>	<b>73,9</b>	<b>12.302</b>	<b>9.746</b>	<b>26,2%</b>
Impuesto de Sociedades	(23,2)	(3.864)	(2.853)	35,5%
<b>= Resultado después de Impuestos</b>	<b>50,7</b>	<b>8.438</b>	<b>6.894</b>	<b>22,4%</b>
<b>Cash Flow (***)</b>	<b>73,6</b>	<b>12.249</b>	<b>9.581</b>	<b>27,8%</b>

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

(\*\*) Beneficio antes de intereses e impuestos

(\*\*\*) Beneficio neto+ amortizaciones+ provisiones

# Anexos - Situación económico financiera

## Balance de gestión

BALANCE DE GESTIÓN Datos en Millones	2000		1999
	Euro	Ptas .	Ptas .
<b>ACTIVO NETO</b>			
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>772,3</b>	<b>128.494</b>	<b>98.545</b>
Activos Fijos Netos en Explotación	694,2	115.512	77.976
Activos Fijos Netos fuera de Explotación	54,7	9.095	18.295
Otro Inmovilizado	23,4	3.887	2.274
<b>Gastos a Distribuir</b>	<b>5,0</b>	<b>835</b>	<b>119</b>
<b>Capital Circulante</b>	<b>129,9</b>	<b>21.618</b>	<b>24.649</b>
Existencias	266,4	44.330	43.477
<i>Reserva de Suelo</i>	154,6	25.715	22.008
<i>Producto en curso y terminado</i>	111,9	18.615	21.469
Clientes y Deudores de Explotación	38,5	6.402	9.016
Otro circulante	2,6	430	663
Pasivos a corto plazo	(177,6)	(29.544)	(28.507)
<b>ACTIVO TOTAL NETO= CAPITAL EMPLEADO</b>	<b>907,2</b>	<b>150.947</b>	<b>123.313</b>
<b>PASIVO NETO</b>			
<b>Recursos Permanentes</b>	<b>873,9</b>	<b>145.404</b>	<b>123.220</b>
Fondos propios	613,7	102.115	98.466
Deuda Financiera a Largo Plazo	223,6	37.204	20.228
Acreedores a Largo Plazo	36,6	6.085	4.526
<b>Financiación Neta a Corto Plazo</b>	<b>33,3</b>	<b>5.543</b>	<b>93</b>
Deuda Financiera a Corto Plazo	33,3	5.543	93
<b>PASIVO TOTAL NETO= FINANCIACION NETA</b>	<b>907,2</b>	<b>150.947</b>	<b>123.313</b>
<b>ESTRUCTURA DE BALANCE</b>			
		<b>2000</b>	<b>1999</b>
<b>Activo Neto</b>			
Activo Fijo Neto + Gastos a Distribuir		85,7%	80,0%
Reserva de Suelo		17,0%	17,8%
Capital Circulante		-2,7%	2,1%
<b>Activo Total Neto = Pasivo Total Neto</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Fondos Propios		67,6%	79,9%
Financiación a Largo Plazo		28,7%	20,1%
Financiación Neta a Corto Plazo		3,7%	0,1%