



INMOBILIARIA
Colonial

PRESENTACIÓN RESULTADOS 1.999

ENERO 2.000



I. *ÍNDICE*

- A. RESULTADOS 1999.**
- B. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**
- C. ACTIVIDAD DE PATRIMONIO**
- D. ACTIVIDAD DE PROMOCIONES**
- E. ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO**

A. RESULTADOS 1999

RESUMEN PRINCIPALES MAGNITUDES

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA A 31 DE DICIEMBRE DE 1999

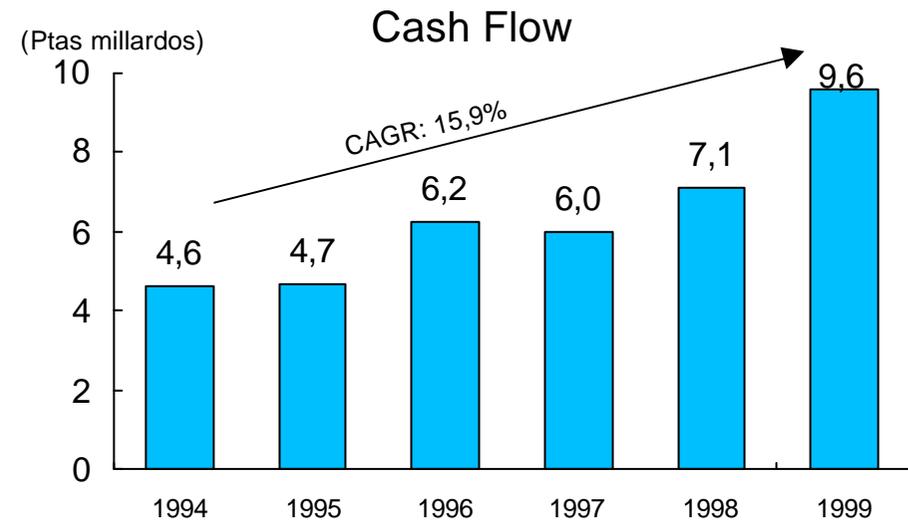
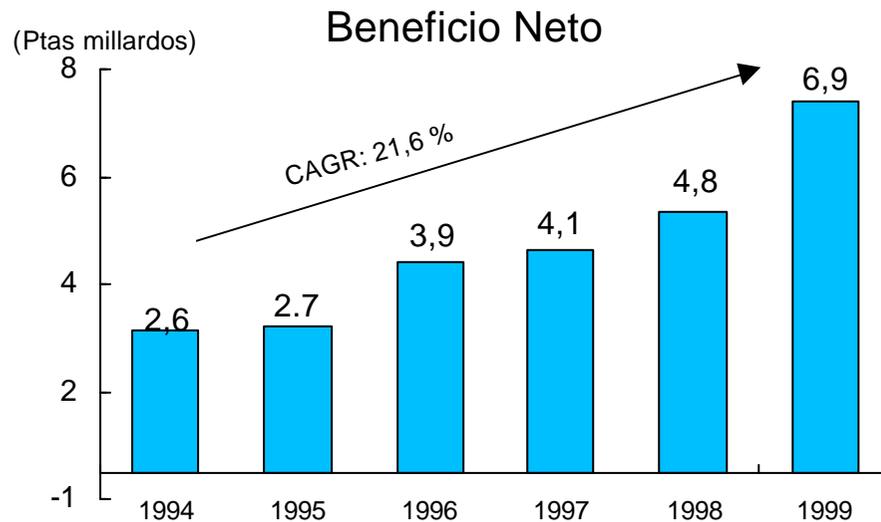
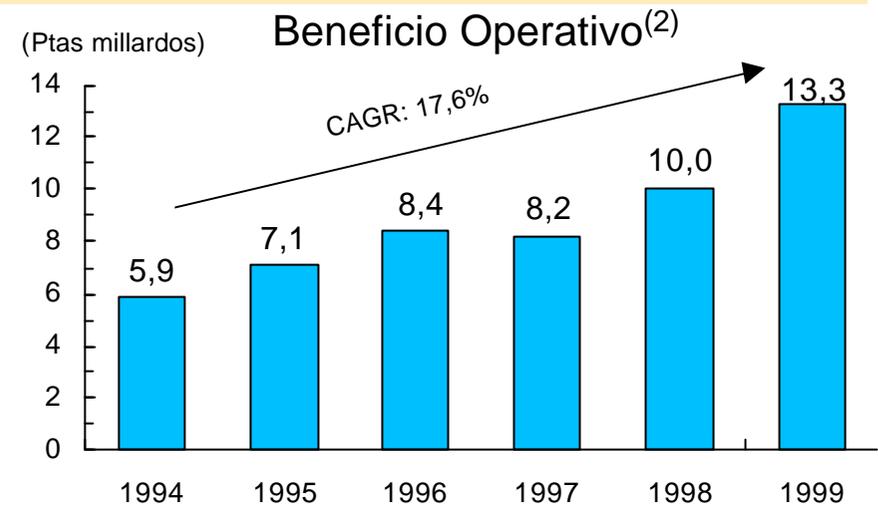
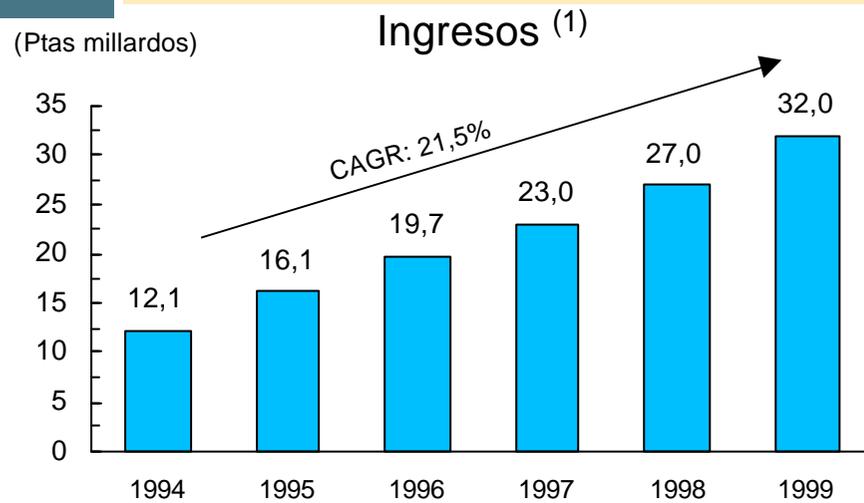
(Millones de pesetas)

	1.999	1.998	% VARIACIÓN
CIFRA TOTAL DE NEGOCIO	31.996	26.971	19%
BENEFICIO OPERATIVO PATRIMONIO	8.066	7.034	15%
BENEFICIO OPERATIVO PROMOCIONES	5.217	3.051	71%
BENEFICIO OPERATIVO TOTAL (EBITDA)	13.284	10.084	32%
GASTOS DE ESTRUCTURA	1.059	810	31%
AMORTIZACIONES Y PROVISIONES	2.688	2.342	15%
BENEFICIO ANTES INTERESES E IMPUESTOS (EBIT)	9.537	6.933	38%
RESULTADO FINANCIERO	-221	-22	902%
RESULTADO EXTRAORDINARIO	430	93	362%
BENEFICIO ANTES IMPUESTOS	9.746	7.004	39%
IMPUESTO DE SOCIEDADES	2.853	2.182	31%
BENEFICIO NETO	6.894	4.822	43%
CASH-FLOW	9.581	7.163	34%

* La cifra total de negocio y el beneficio operativo de patrimonio incluye datos de la venta de activos.

A. RESULTADOS 1999

EVOLUCIÓN PRINCIPALES MAGNITUDES



Nota: (1) Incluye venta de activos (2) Incluye venta de activos y excluye gastos de estructura

A. RESULTADOS 1999

BALANCE 1999 - PRINCIPALES MAGNITUDES

ACTIVO	1.999	1.998	% VARIACIÓN
INMOVILIZADO MATERIAL	96.430	78.290	23,2%
OTRO INMOVILIZADO	2.234	7.004	-68,1%
INMOVILIZADO	98.664	85.294	15,7%
EXISTENCIAS	42.730	36.163	18,2%
DEUDORES	12.022	16.988	-29,2%
ACTIVO CIRCULANTE	54.753	53.151	3,0%
TOTAL ACTIVO	153.417	138.445	10,8%

PASIVO	1.999	1.998	% VARIACIÓN
FONDOS PROPIOS	98.465	95.573	3,0%
ACREEDORES A LARGO PLAZO	25.305	16.144	56,7%
ACREEDORES A CORTO PLAZO	29.647	26.728	10,9%
TOTAL PASIVO	153.417	138.445	10,8%

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	20.153	20.012	0,7%
COSTE MEDIO DE LA DEUDA FINANCIERA	3,6%	3,8%	-5,3%
END. FINANCIERO / FONDOS PROPIOS	20,5%	20,9%	-2,3%
R.O.E.	7,2%	5,1%	41,2%
EBIT / ACTIVO TOTAL MEDIO	7,4%	6,1%	21,3%

A. RESULTADOS 1999

COMPORTAMIENTO BURSÁTIL

EVOLUCIÓN PRECIO COTIZACIÓN

	<u>27/10/99</u>	<u>31/12/99</u>	<u>11/1/00</u>	<u>VAR S/OPV</u>	<u>VAR.2000</u>
Precio Acción (Euros)	15,20	10,75	12,95	-14,8 %	20,5 %

VALORACIÓN CB. RICHARD ELLIS

VALOR ACTIVOS (Mn Euros):	1.339
N.A.V. (Mn. Euros)	1.154
N.A.V. Por Acción (Euros)	21,6
Cotización 11/1/00 (Euros)	<u>12,95</u>
Descuento	40 %

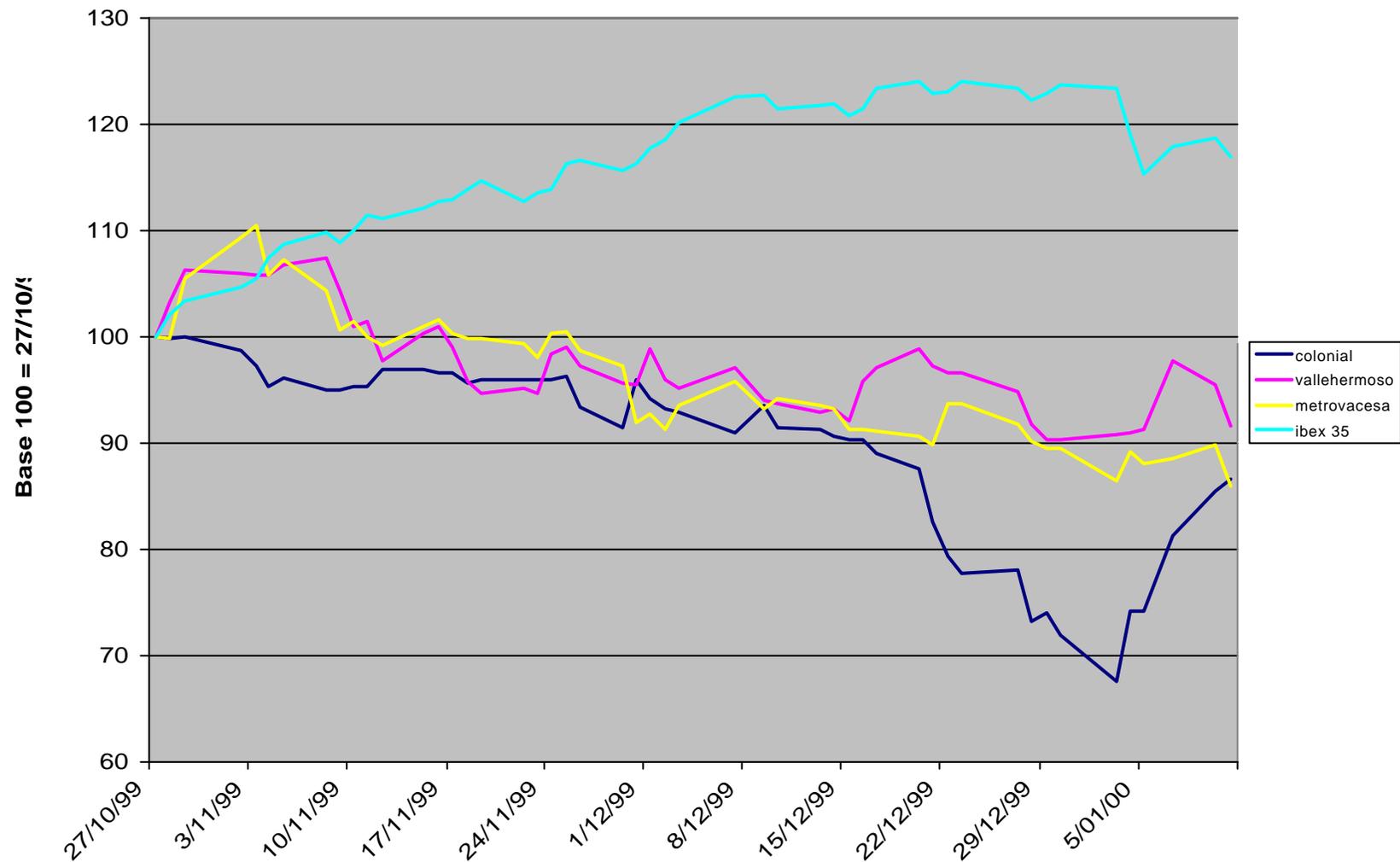
RENTABILIDAD POR DIVIDENDO⁽¹⁾

	<u>1999e</u>	<u>2000e</u>
VALLEHERMOSO	2,1 %	2,2%
METROVACESA	2,6 %	2,8 %
INMOB. COLONIAL	3,6 %	4,0 %

(1) VAL y MVC: Fuente: WDR Noviembre'99 COLONIAL: Fuente compañía a 11/1/00

A. RESULTADOS 1999

Evolución Comparada de la Cotización de las principales inmobiliarias respecto al IBEX 35. Del 27/10/99 (=100) al 11/01/00



B. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

- Principales áreas de negocio: Propiedad y alquiler de edificios
Promoción Residencial
- Principales mercados geográficos: Barcelona y Madrid
- Cartera de alquiler: 626.176 m² alquilables
- Promociones en construcción: 252.584 m² construibles
- Reserva de suelo: 723.219 m² construibles

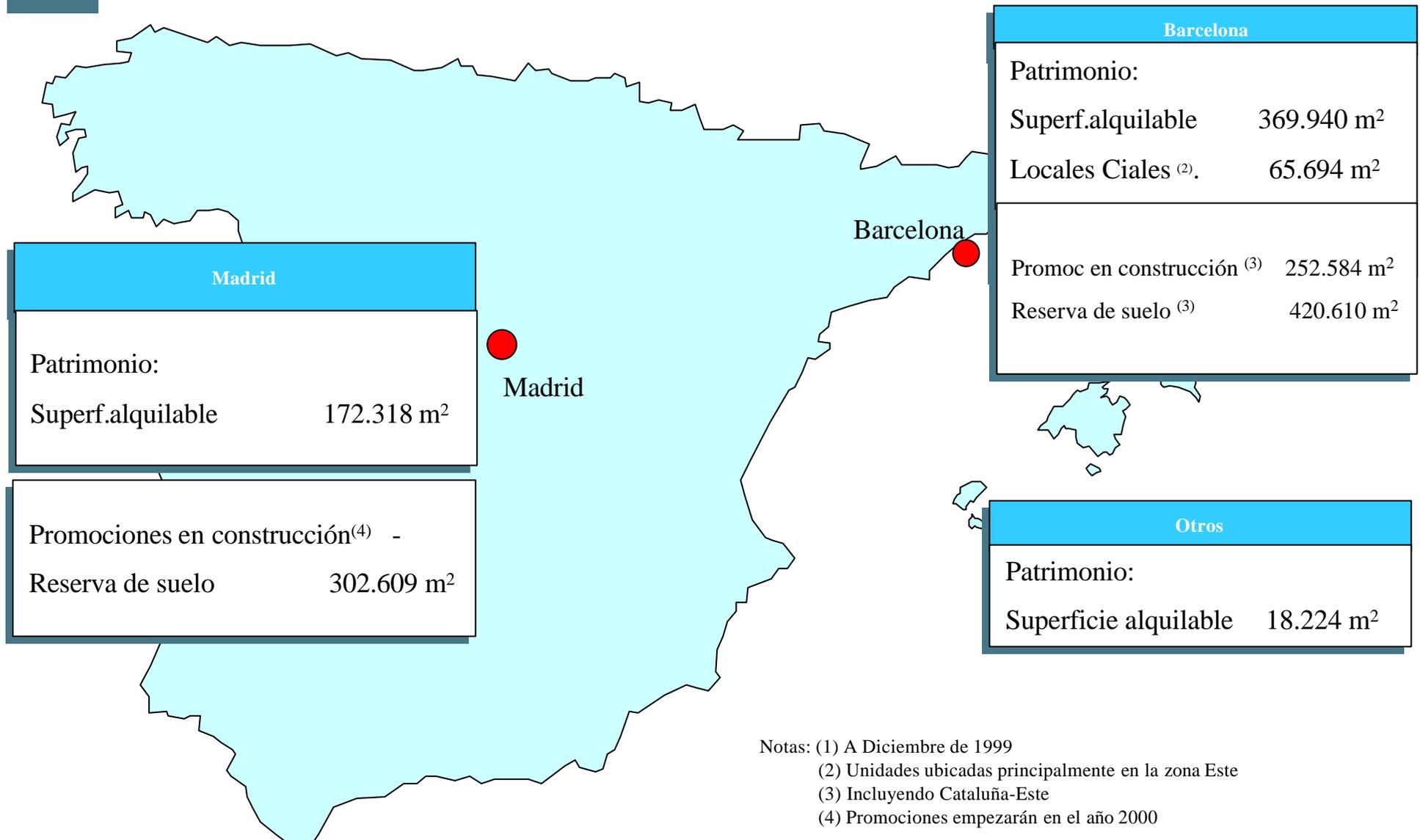
PRINCIPALES MAGNITUDES (Millones Ptas)

	<u>1999</u>	<u>1998</u>	<u>Variación</u>
TOTAL INGRESOS	31.996	26.971	18,6%
BENEFICIO ANTES IMPUESTOS	9.746	7.004	39,2%
BENEFICIO DESPUÉS IMPUESTOS	6.894	4.822	43,0%
CASH FLOW	9.581	7.163	33,8%
FONDOS PROPIOS	98.465	95.573	3,0%
R.O.E.	7,2%	5,1%	41,1%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	20.153	20.012	0,7%
VALOR TASACIÓN ACTIVOS (*)	222.715	167.303	33,1%

(*) Junio '99 y Julio '98 respectivamente. Valoraciones efectuadas por CB Richard Ellis

B. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

Enfocada en los mercados españoles más fuertes (1)



Notas: (1) A Diciembre de 1999

(2) Unidades ubicadas principalmente en la zona Este

(3) Incluyendo Cataluña-Este

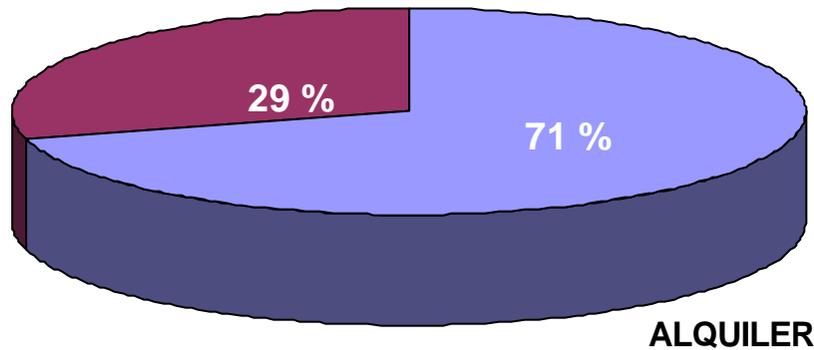
(4) Promociones empezarán en el año 2000

B. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

Un Negocio y Mix Geográfico Equilibrado y Complementario

VALOR DE LOS ACTIVOS

PROMOCIÓN

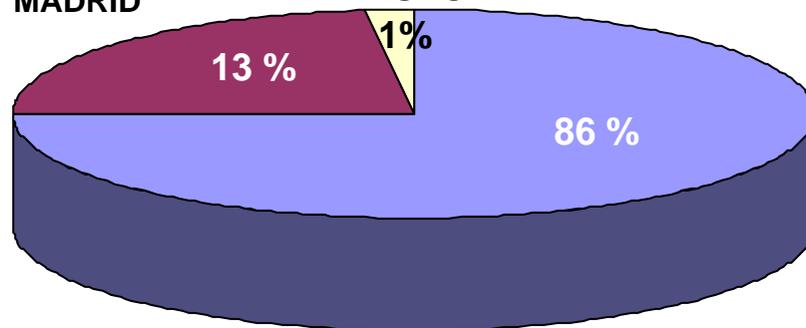


ALQUILER

INGRESOS POR ZONA GEOGRÁFICA

MADRID

RESTO



CATALUÑA/ ESTE

- Líder en Oficinas en España.
- Importante Presencia en el mercado de promoción residencial.

- Centrada en las dos mayores ciudades de España.
- Fuerte presencia histórica en Barcelona, con importante y creciente protagonismo en Madrid

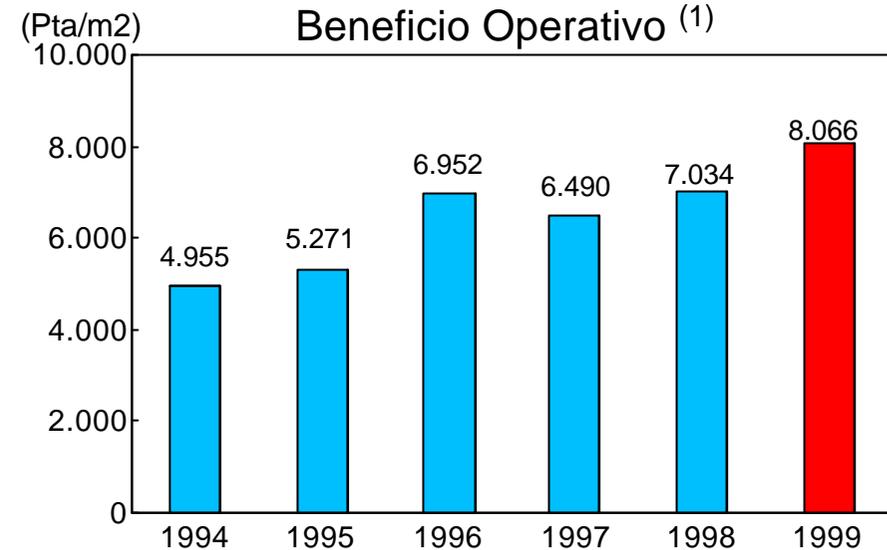
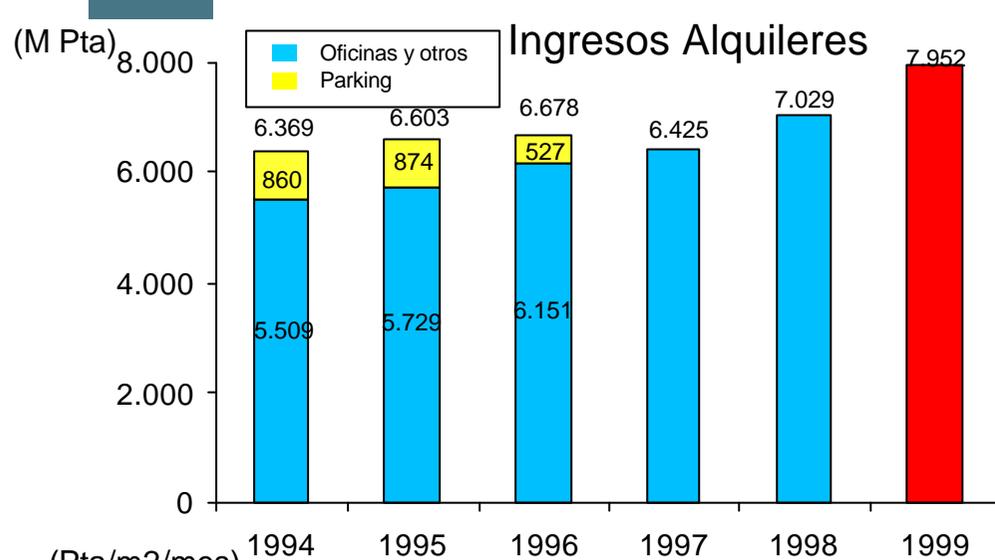
C. ÁREA DE PATRIMONIO

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA DEL ÁREA (Millones Ptas.)

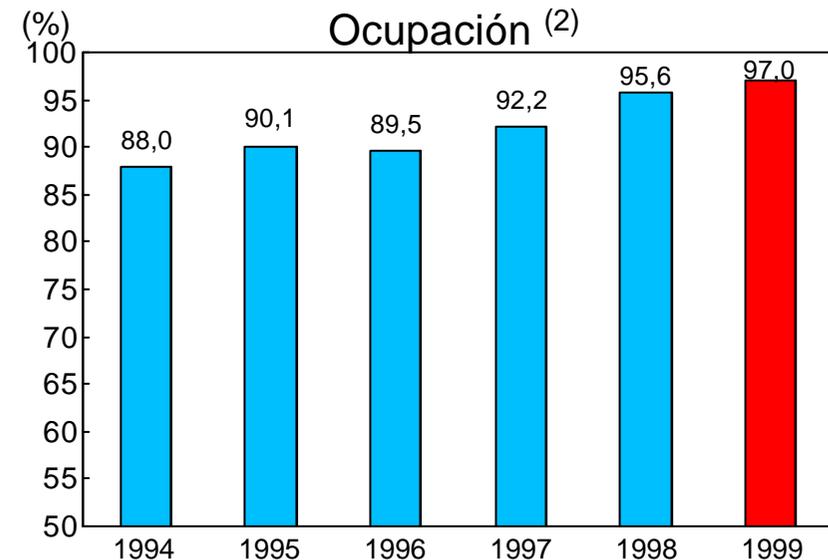
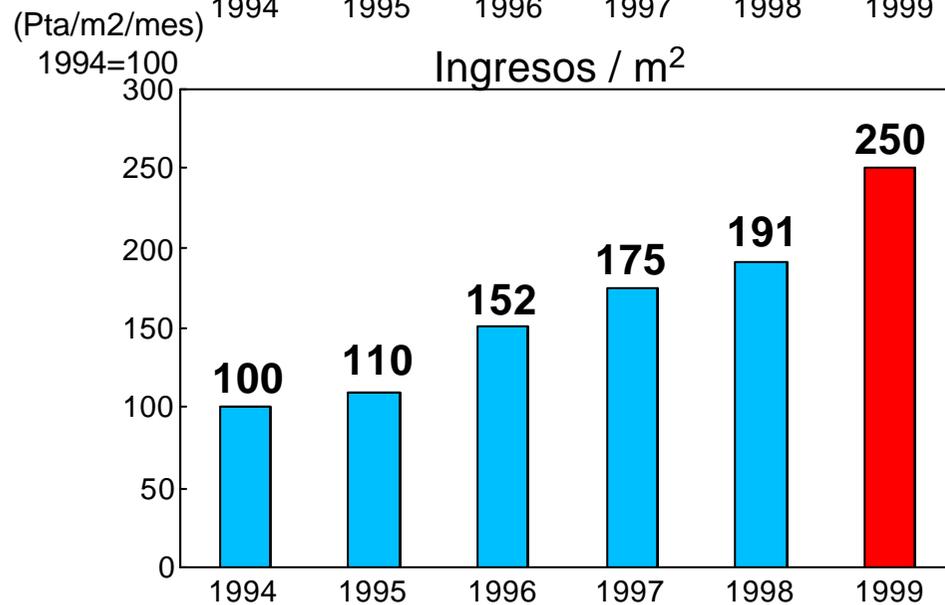
	31/12/99	31/12/98	% Variacion
Patrimonio			
Ingresos por alquileres	7.952	7.029	13,1%
Ventas	5.787	3.411	69,7%
Otros ingresos	48	62	-22,3%
Total Ingresos Patrimonio	13.787	10.502	31,3%
Coste de Ventas	3.407	1.356	151,2%
Gastos Actividad Patrimonio	2.314	2.112	9,6%
Margen de Explotación	8.066	7.034	14,7%
Amortizaciones y Provisiones	2.530	2.041	24,0%
Margen Contribución	5.536	4.993	10,9%

C. ÁREA DE PATRIMONIO

Evolución de las principales magnitudes del área.



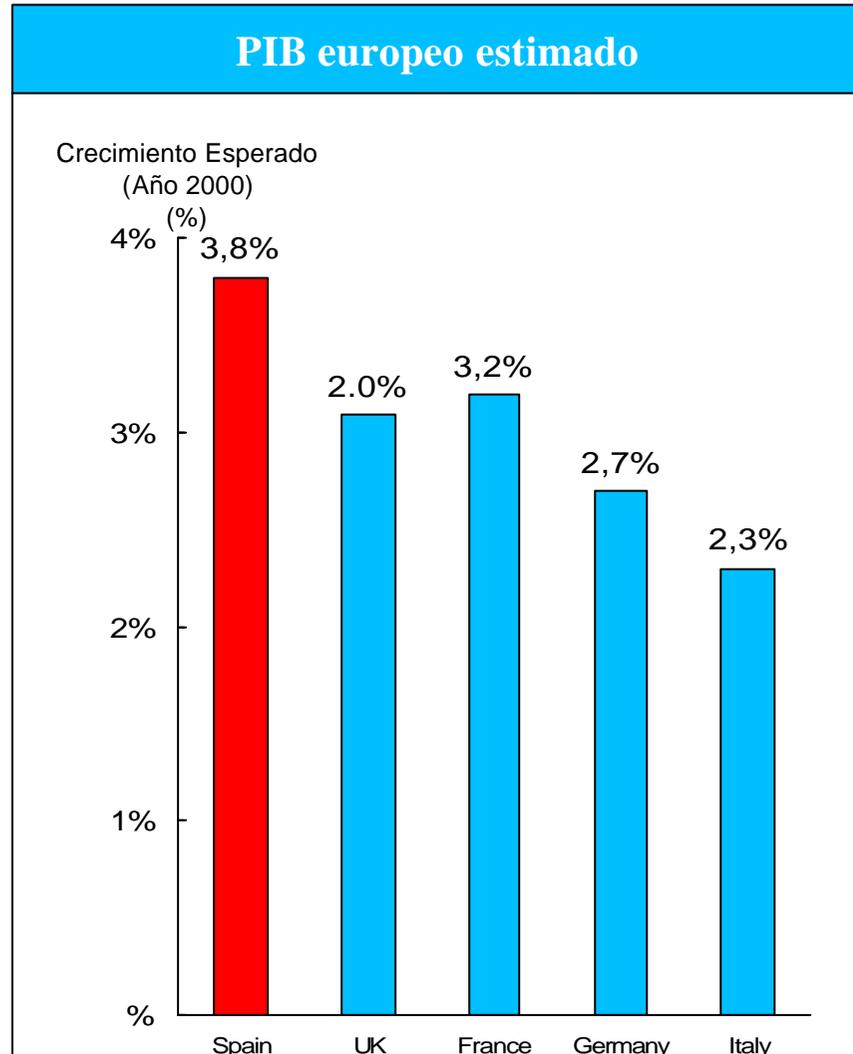
Note (1): incluye ventas de activos y excluye gastos de estructura



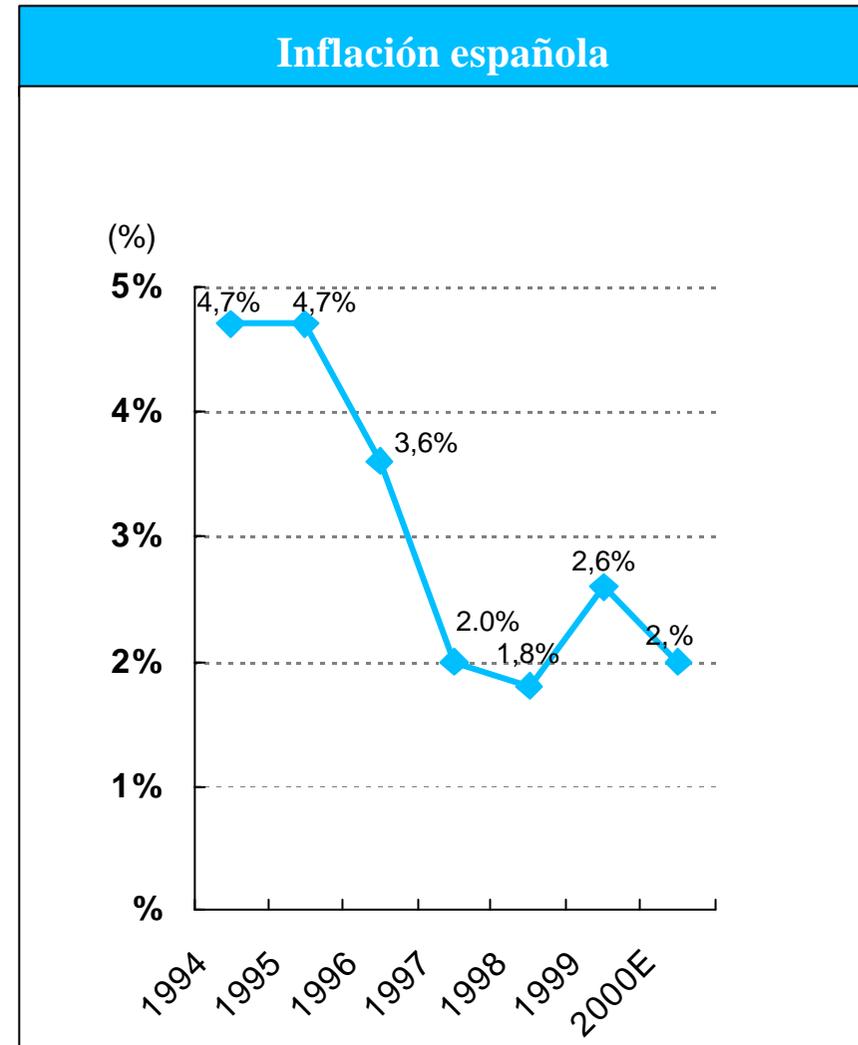
Nota (2): Incluye oficinas y viviendas (no locales)

C. ÁREA DE PATRIMONIO

Mercado con grandes perspectivas de crecimiento - ENTORNO MACROECONÓMICO



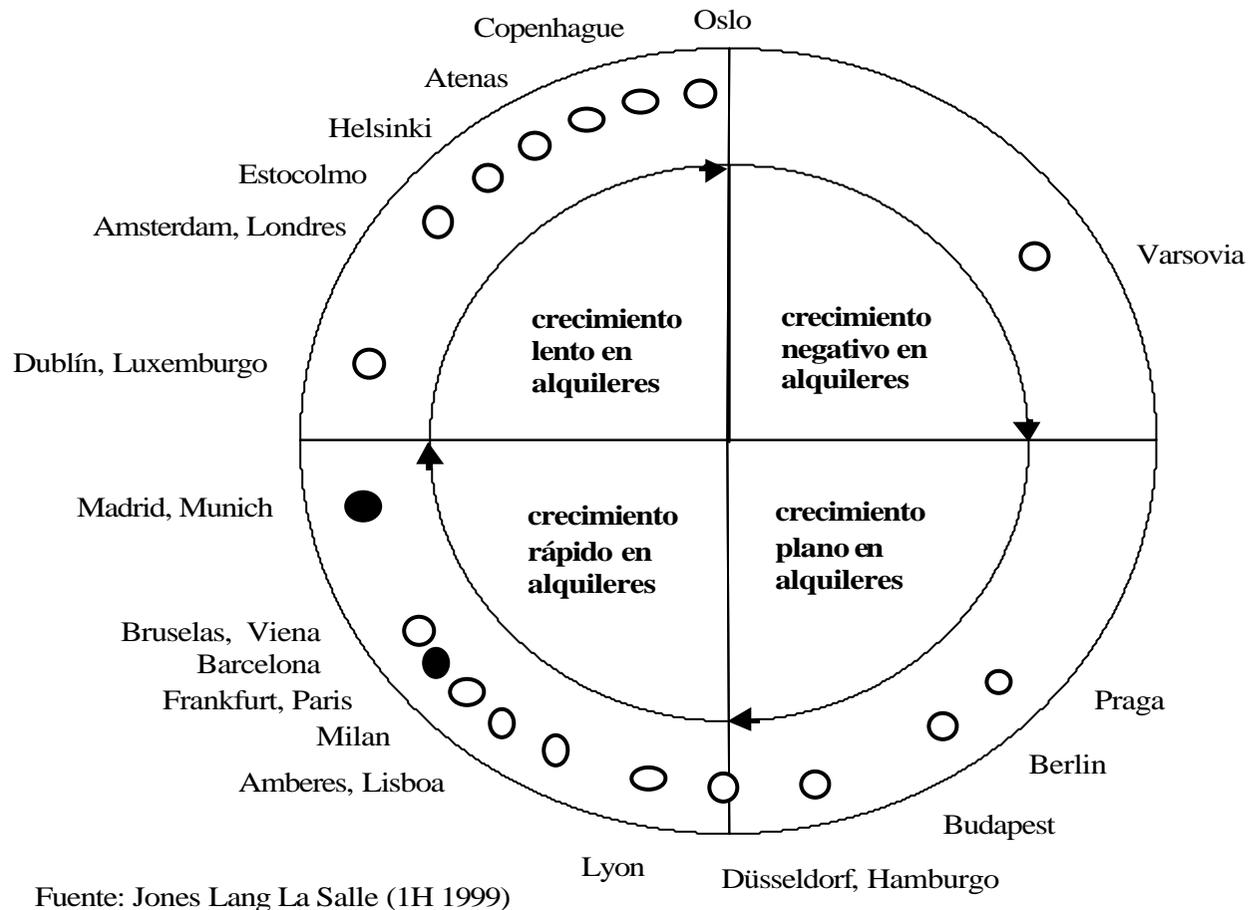
Fuente: THE ECONOMIST



Fuente: Estimados: MEH

C. ÀREA PATRIMONIO

Mercado con grandes perspectivas de crecimiento
CICLO DEL MERCADO DE OFICINAS

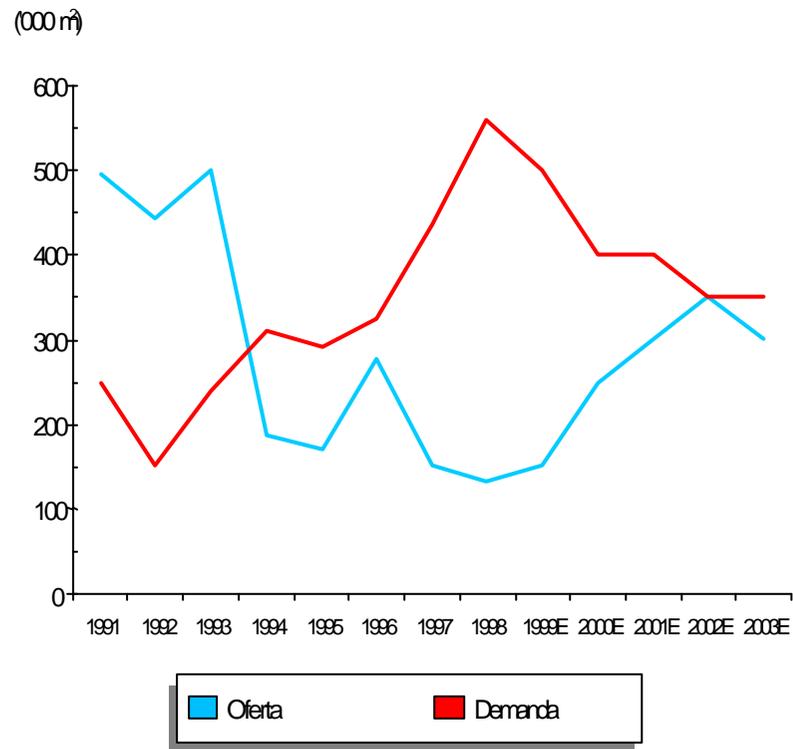


Fuente: Jones Lang La Salle (1H 1999)

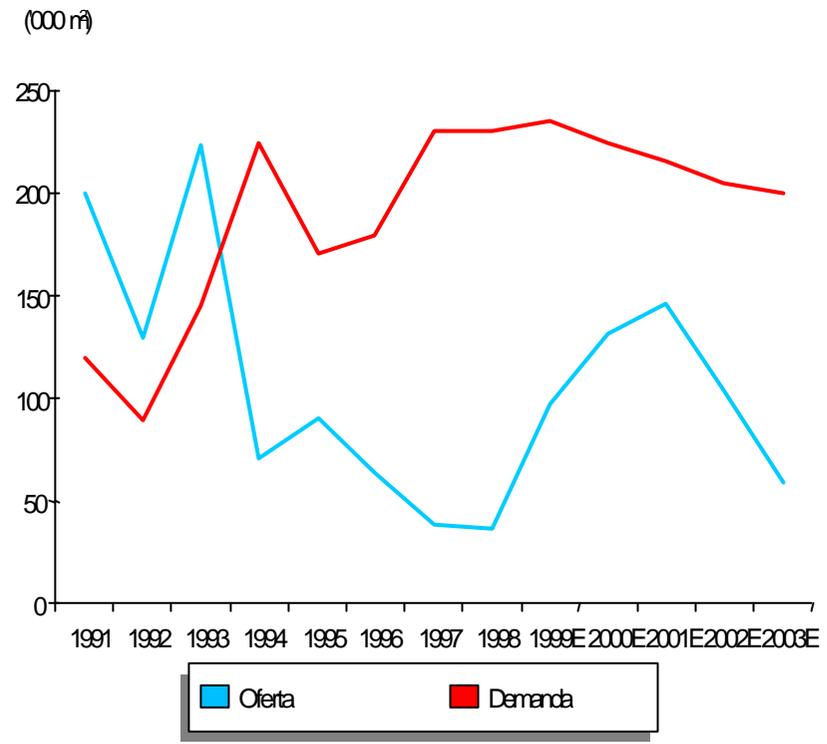
C. ÀREA PATRIMONIO

Mercado con grandes perspectivas de crecimiento
DESEQUILIBRIO ENTRE OFERTA Y DEMANDA

MADRID



BARCELONA



Fuente: CB RICHARD ELLIS

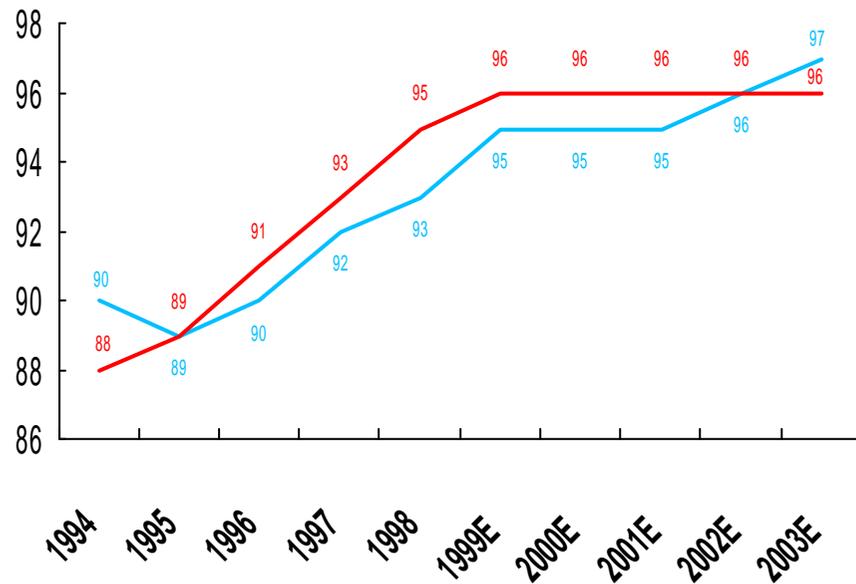
C. ÀREA PATRIMONIO

Mercado con grandes perspectivas de crecimiento

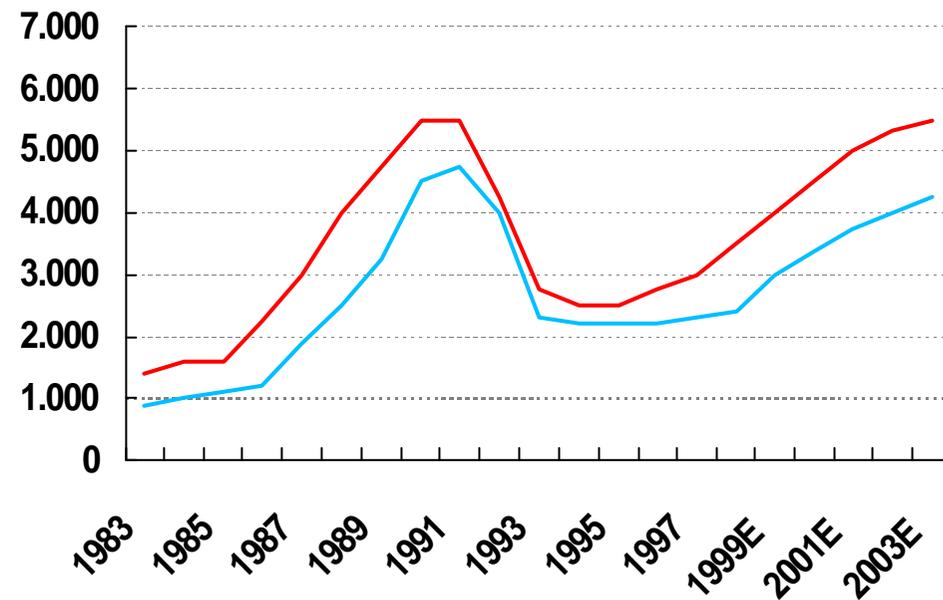
LAS ELEVADAS TASAS DE OCUPACIÓN PRESIONAN LAS RENTAS AL ALZA



Tasas globales ocupación oficinas



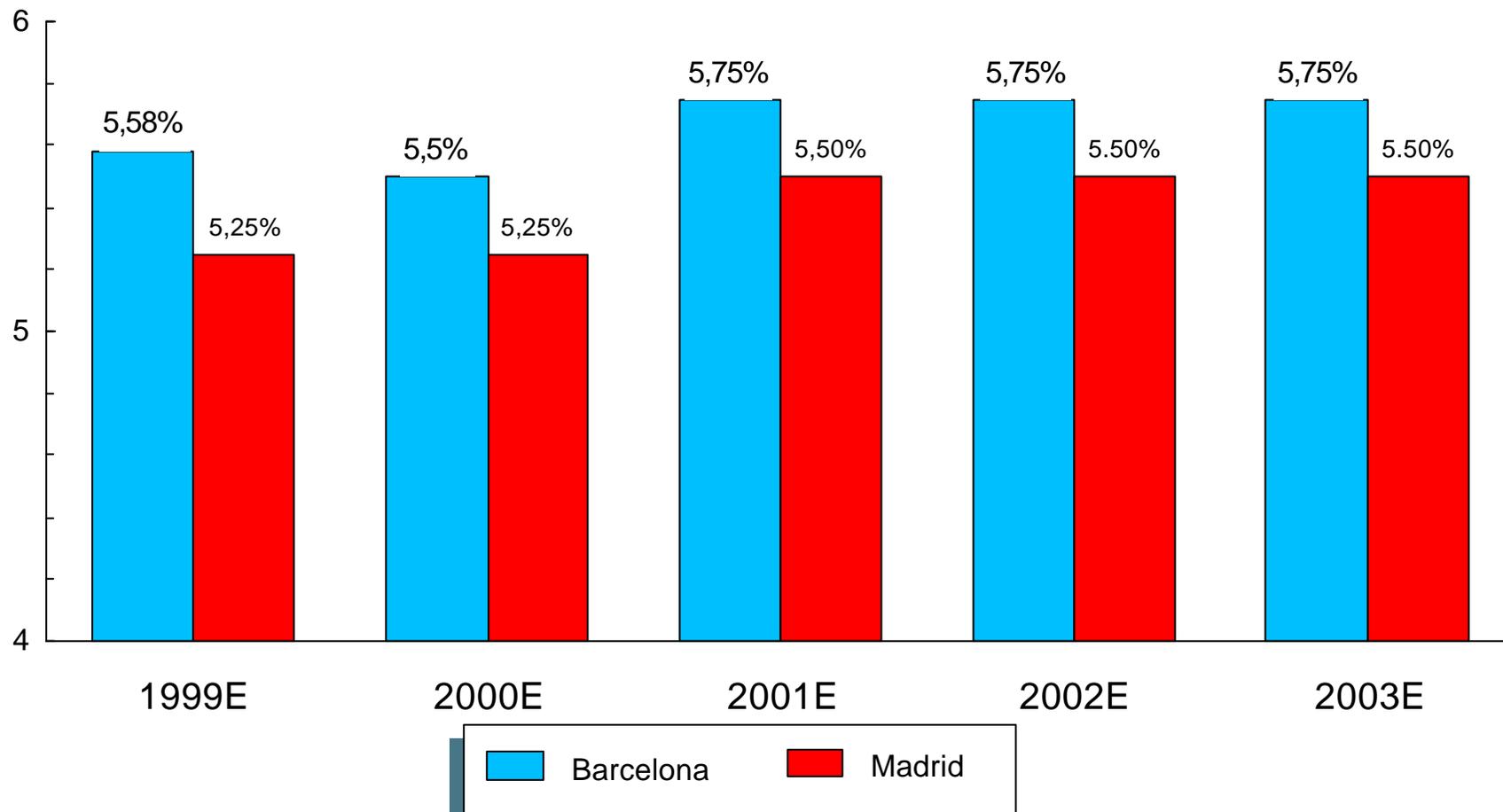
Alquileres Máximos Oficinas



Fuente: CB RICHARD ELLIS

C. ÁREA DE PATRIMONIO

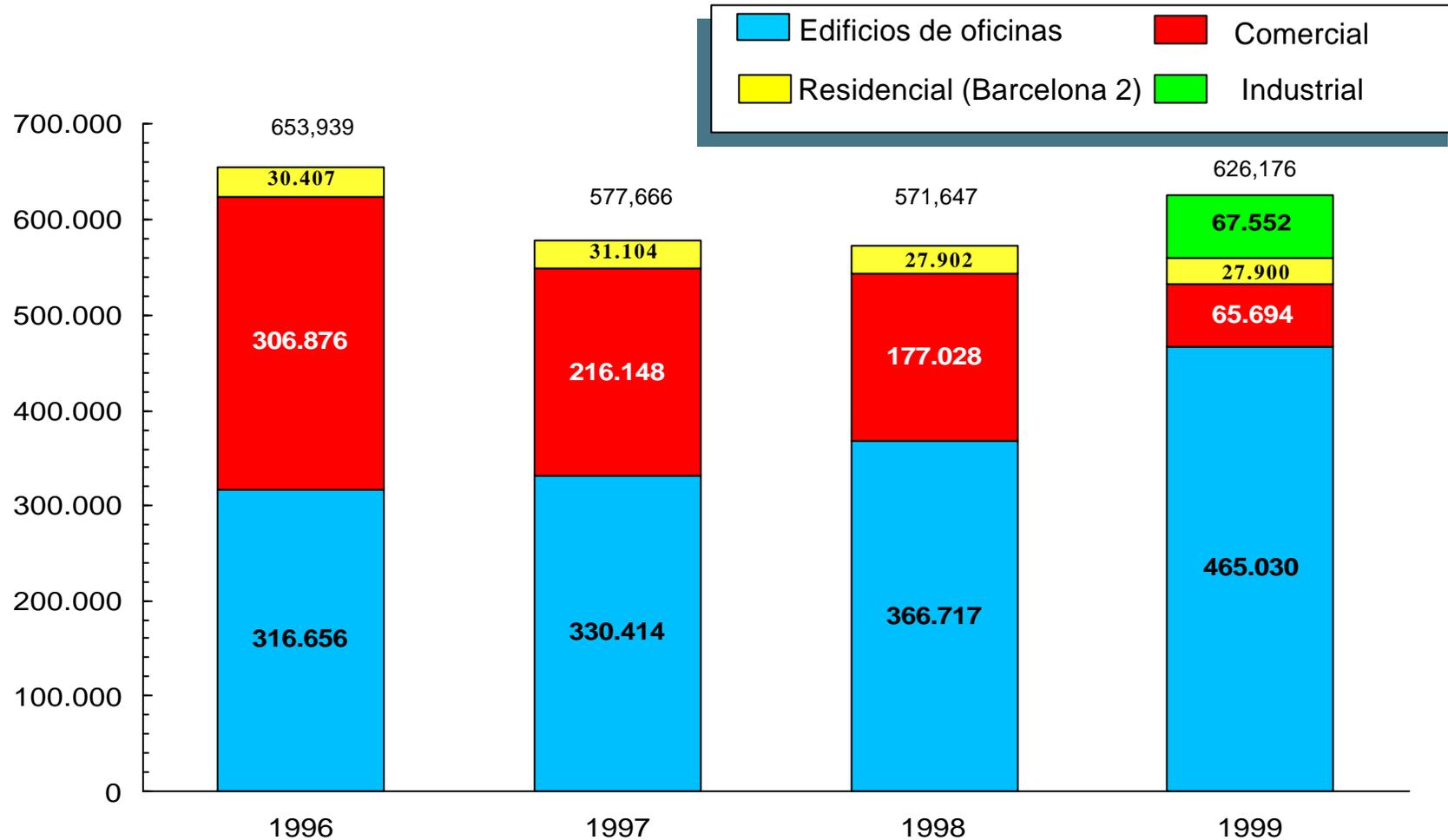
Mercado con grandes perspectivas de crecimiento
EVOLUCIÓN DE LAS RENTABILIDADES



Fuente: CB Richard Ellis Research Consultancy Database

C. ÁREA DE PATRIMONIO

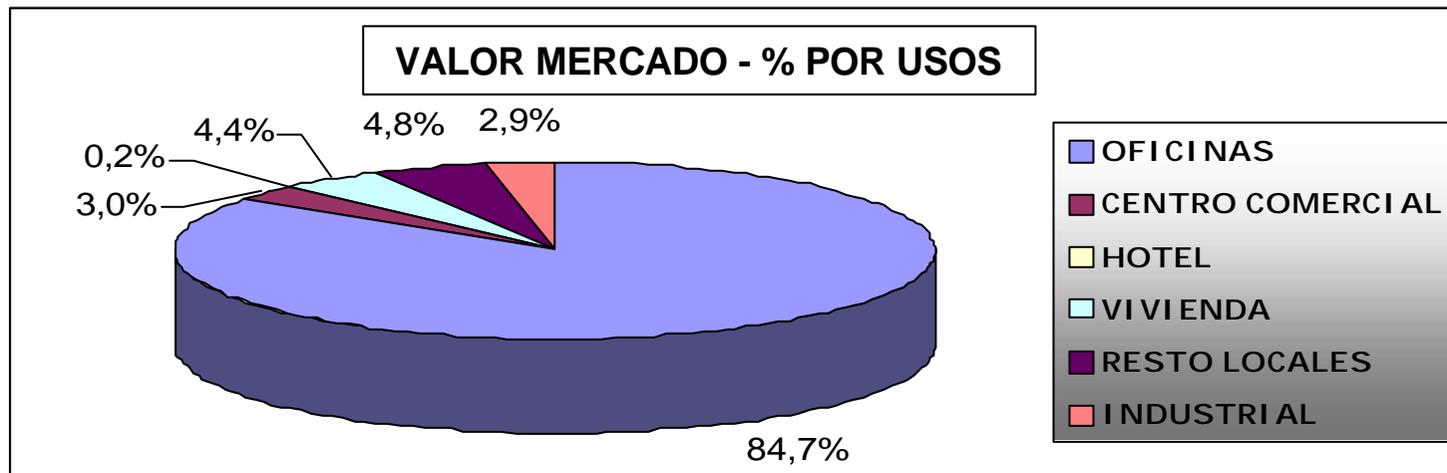
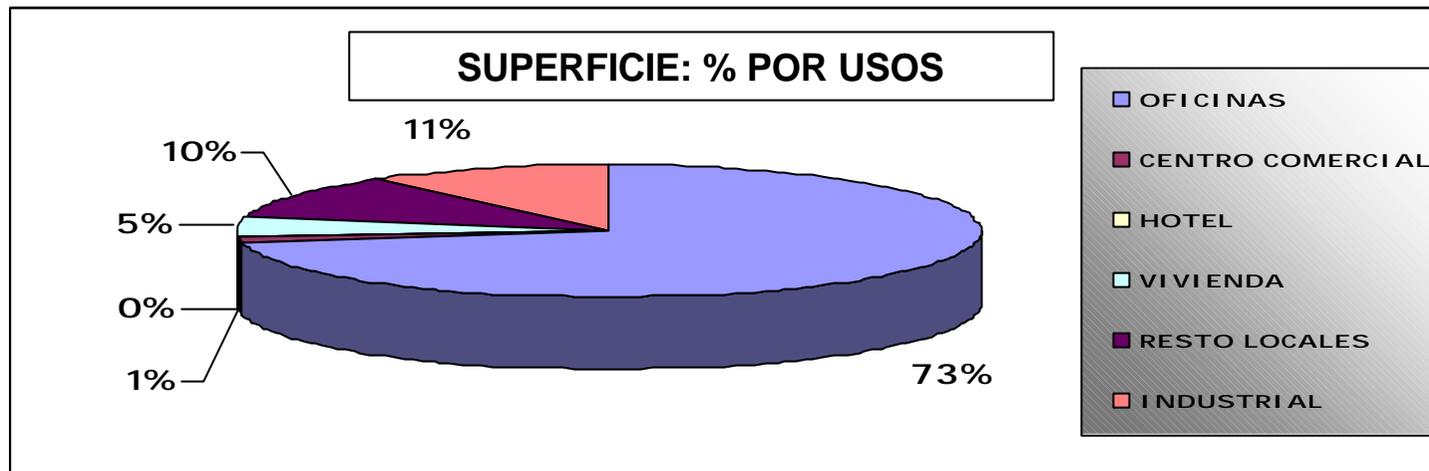
PROCESO DE REPOSICIONAMIENTO DE ACTIVOS - La compañía ha realizado un ambicioso plan de inversiones y desinversiones concentrándose así en edificios de oficinas



Nota: La superficie de los edificios de oficinas incluye el espacio destinado a parkings y locales comerciales

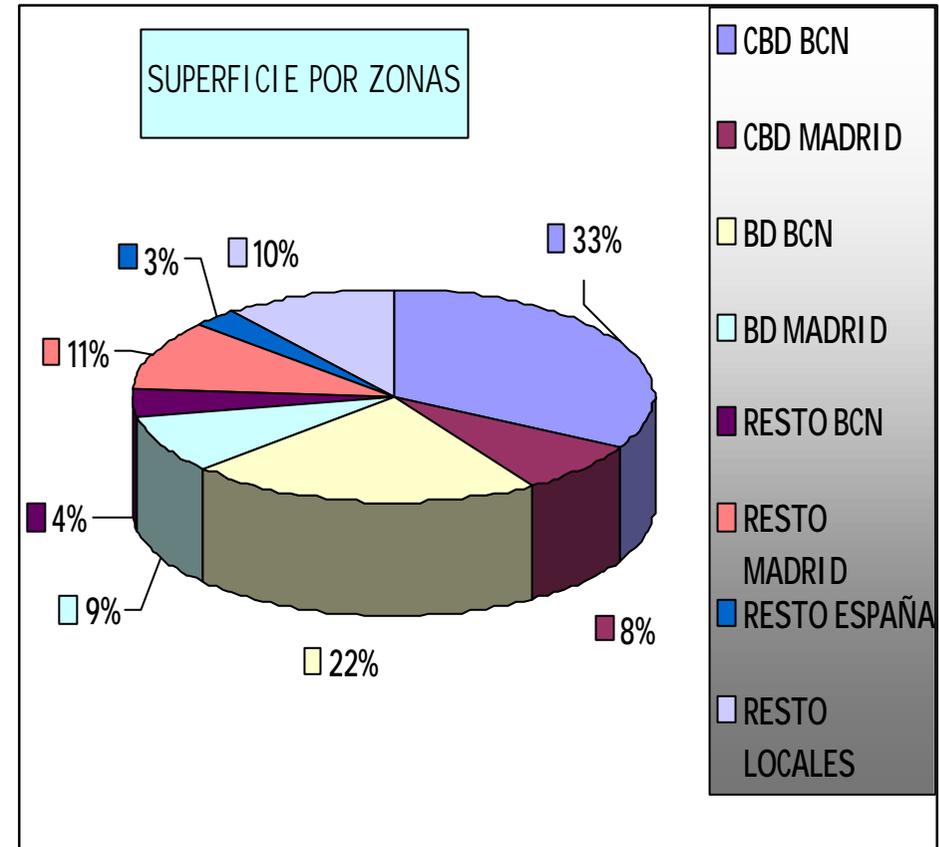
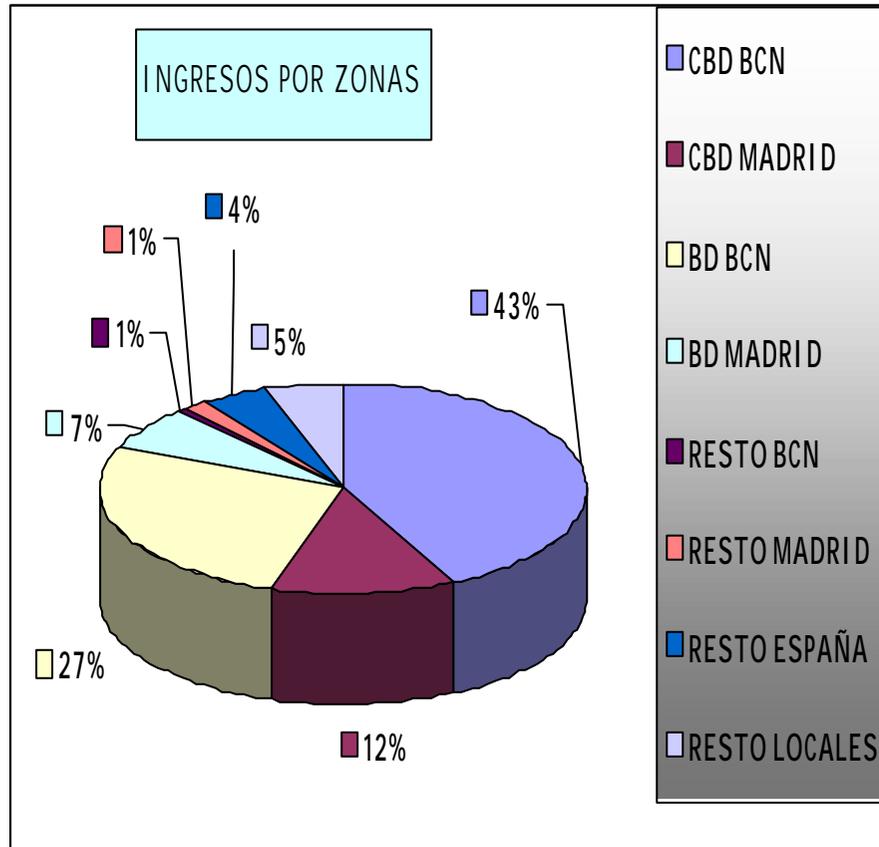
C. ÁREA DE PATRIMONIO

Actualmente, la compañía está centrada casi exclusivamente en el segmento de oficinas.



C. ÁREA DE PATRIMONIO

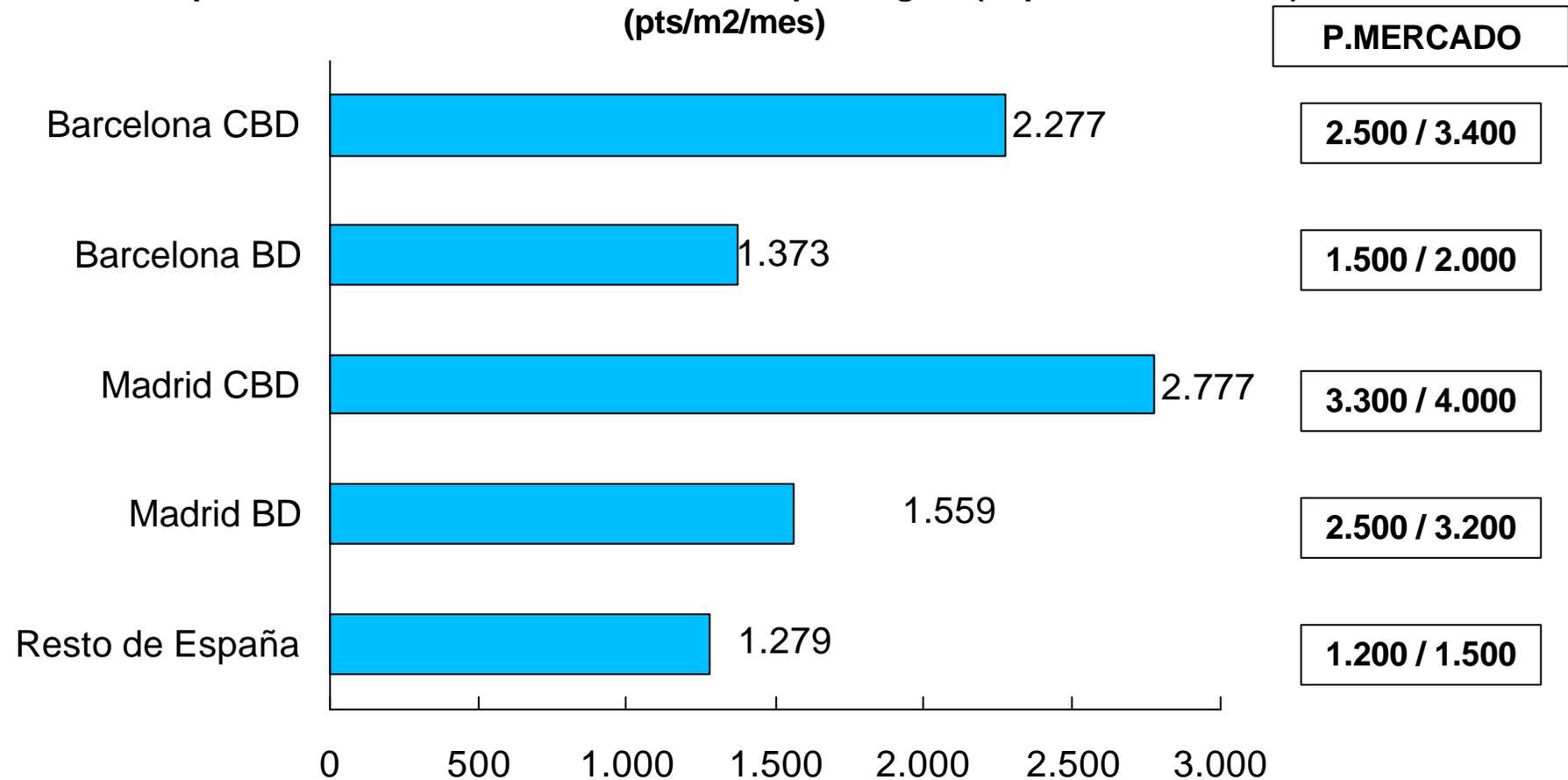
LA DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS Y LA SUPERFICIE MUESTRA LA FOCALIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA EN BARCELONA Y MADRID.



C. ÀREA PATRIMONIO

I - CLAVES PARA EL CRECIMIENTO FUTURO DE LAS RENTAS - POTENCIAL DE INCREMENTO

Alquiler Medio de la Cartera de Oficinas - por Región (Septiembre de 1999)
(pts/m2/mes)



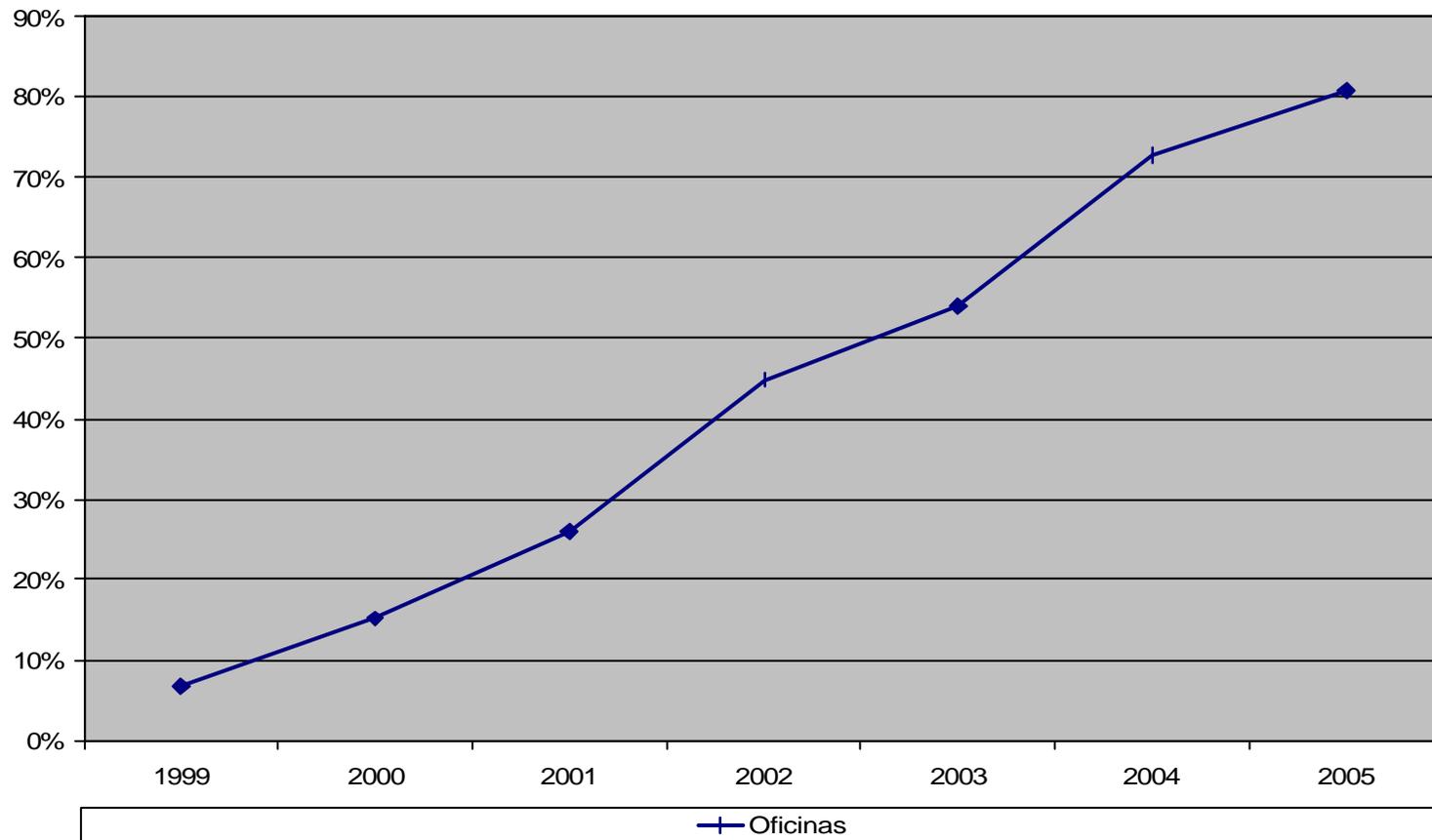
Fuente P.Mercado: CB RICHARD ELLIS - Noviembre 1.999

C. ÀREA PATRIMONIO

I - CLAVES PARA EL CRECIMIENTO FUTURO DE LAS RENTAS - VENCIMIENTO DE CONTRATOS

Calendario de Vencimiento y Revisión de Contratos de Alquiler - OFICINAS

(% acumulado de la superficie de la cartera de oficinas a 9/99)



C. ÁREA DE PATRIMONIO

II - CLAVES PARA EL CRECIMIENTO FUTURO DE LAS RENTAS - NUEVAS INVERSIONES / REHABILITACIÓN

DETALLE NUEVAS INVERSIONES 1999

EDIFICIO	UBICACIÓN	Inversión Materializ.	Inversión Compromet.	M2	Fecha Compra	Inicio Explotación
BRONCE	MADRID	2.842	2.842	7.820	feb-99	mar-99
ESQUERDO	MADRID	1.901	1.901	8.106	feb-99	mar-99
MAS BLAU	BARCELONA	1.352	1.352	10.993	feb-99	mar-99
FCO.SILVELA	MADRID	3.927	3.927	6.078	feb-99	jun-00
COSLADA	MADRID	4.723	4.723	67.552	oct-99	oct-99
ALFONSO XII	MADRID	505	5.944	15.751	jun-99	jun-01
RAMIREZ ARELLANO	MADRID	3.175	3.175	9.194	dic-99	ene-00
SANT CUGAT	BARCELONA	1.494	8.254	27.900	dic-99	sep-01
TOTAL		19.919	32.118	153.394		

DETALLE REHABILITACIONES 1999

EDIFICIO	UBICACIÓN	Inversión Materializ.	Inversión Compromet.	M2	Fecha Compra	Inicio Explotación
DIAGONAL 682	BARCELONA	532	1.123	8.622	1997	ene-00
CASTELLANA 108	MADRID	511	1.122	11.593	1998	ene-00
VIA AUGUSTA	BARCELONA	114	550	4.910	1998	abr-00
TOTAL		1.157	2.795	25.125		

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO - I

Objetivos:	Fortalecer la posición de liderazgo en el sector de oficinas
Acciones:	Invertir activamente en el negocio de alquiler
Inversión '99:	37.000 Mn Pta realizados y comprometidos
Inversión '00-02:	50.000 Mn Pta proyectados
Calidad en la inversión:	Producto: Edificios de oficinas grandes y de calidad
	Mercado: Principalmente en Madrid
Expectativas de yields:	Mas del 6 %

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO - II

Objetivo: Aumentar la rentabilidad

Acciones: Mantener la optimización y renovación de los activos

- Aplicar una estricta política de mantenimiento y rehabilitación
- Mejorar la base de clientes

Incrementar los precios hasta los niveles de mercado mediante revisiones y renovaciones de contratos

Mejorar la eficiencia a través de innovaciones

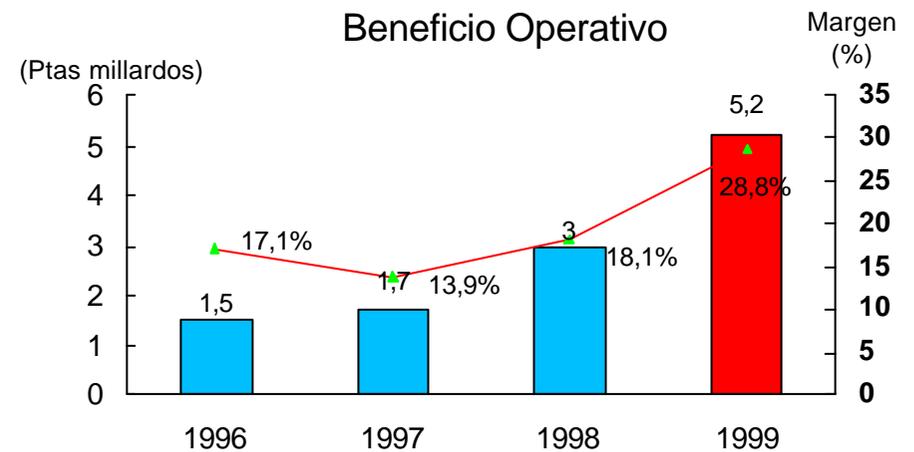
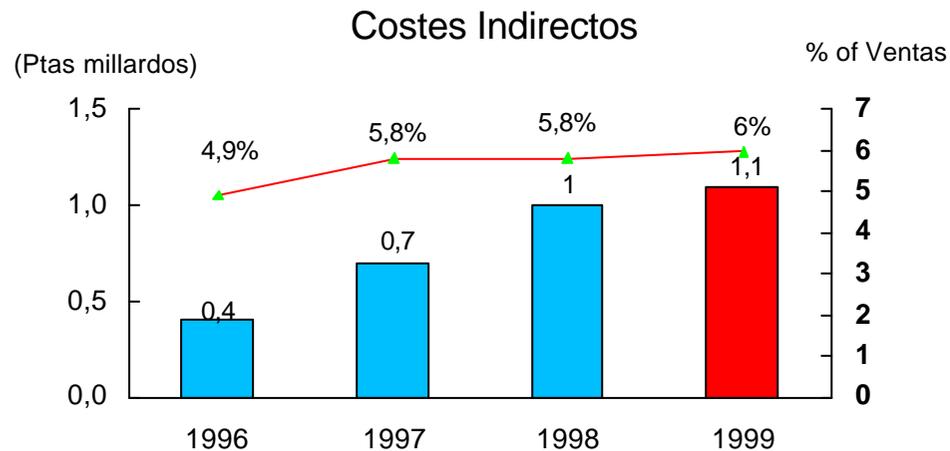
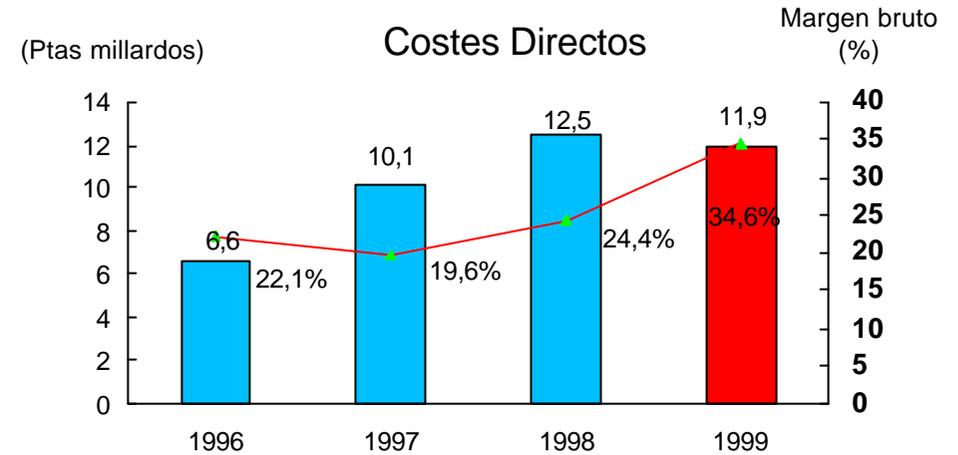
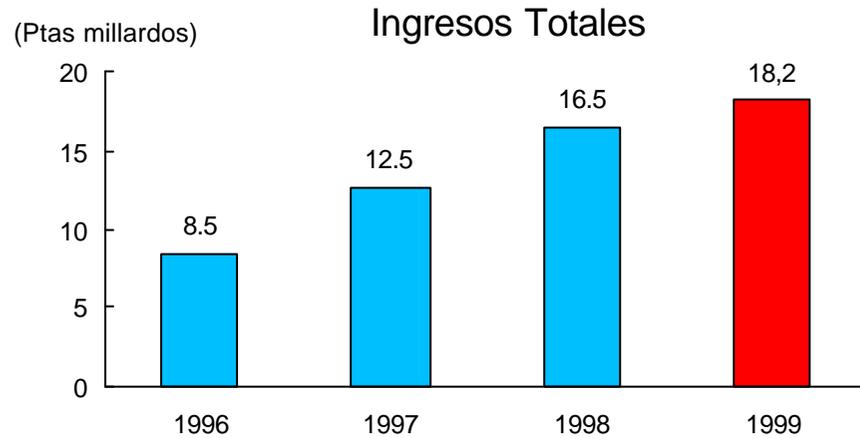
D. ÁREA DE PROMOCIONES

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA DEL ÁREA (Millones Ptas.)

Promociones	31/12/99	31/12/98	VARIACIÓN
Ventas Promociones	9.100	12.472	-27,0%
Ventas Suelo	9.109	3.997	127,9%
Total Ingresos Promociones	18.209	16.469	10,6%
Coste Ventas Promociones	7.479	9.786	-23,6%
Coste Ventas Suelo	4.422	2.670	65,6%
Gastos Actividad	1.091	962	13,3%
Margen de Explotación	5.217	3.051	71,0%
Provisiones	-27	61	-144,6%
Margen Contribución	5.244	2.990	75,4%

D. ÁREA DE PROMOCIONES

Evolución de las principales magnitudes del área.

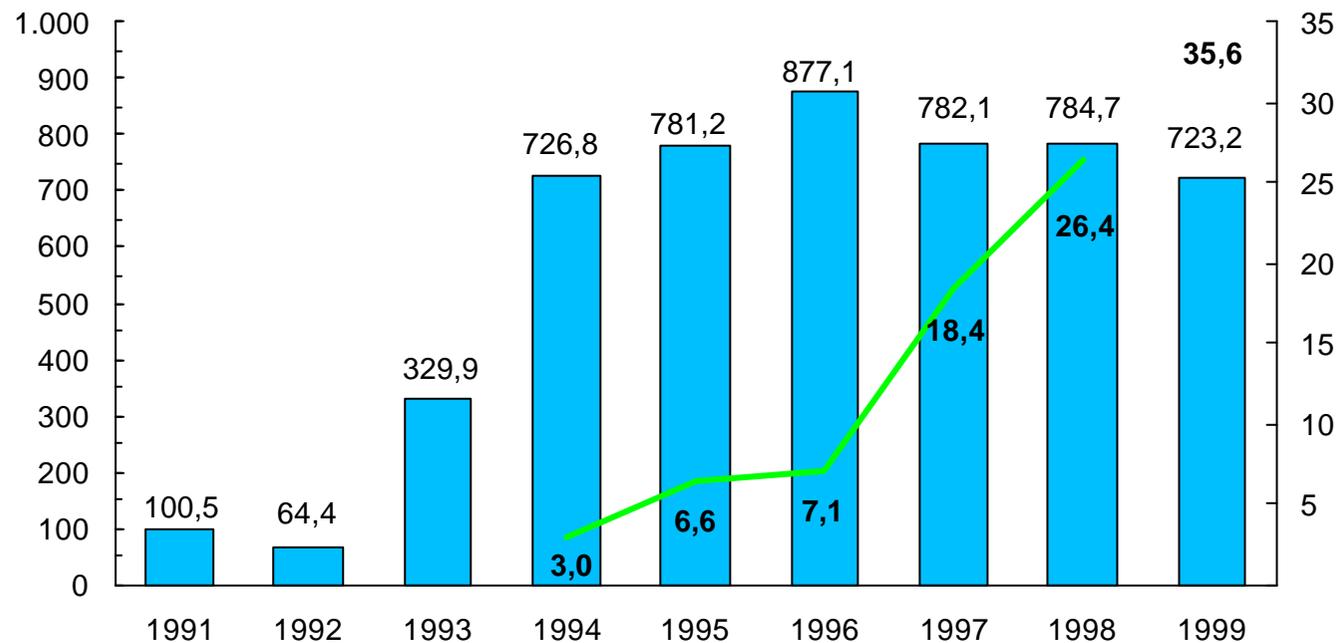


D. ÁREA DE PROMOCIONES

EVOLUCIÓN DE LA RESERVA DE SUELO / VENTAS COMPROMETIDAS.

Reserva de suelo
(^{'000} m²)

(Ptas Millardos)



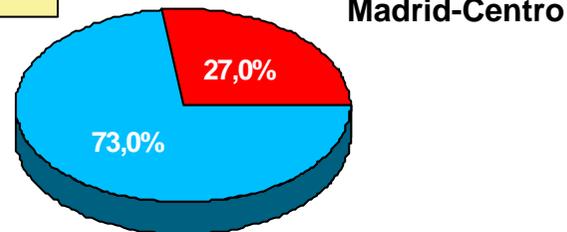
Ventas comprometidas

D. ÁREA DE PROMOCIONES

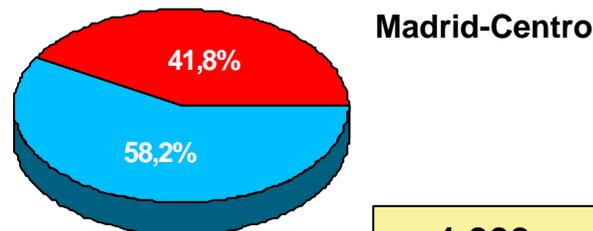
ESTRATEGIA DE LA RESERVA DE SUELO.

Localización de reserva de suelo (1998 - 1999)

1.998



Barcelona-Este



Barcelona-Este

1.999

- La compañía siempre compra suelo urbanizable, cualificado para construir viviendas
- Suelo urbanizable con un período medio de madurez de 4 años - período inferior al típico de desarrollo de suelo.
- Con el fin de mantener la competitividad a largo plazo, Colonial continuará invirtiendo para mantener el actual nivel de reserva de suelo y 1.200 viviendas al año
- Centrado principalmente en Madrid, Cataluña y Levante, las áreas de mayor crecimiento en España

D. ÁREA DE PROMOCIONES

DETALLE DE LA RESERVA DE SUELO ACTUAL.

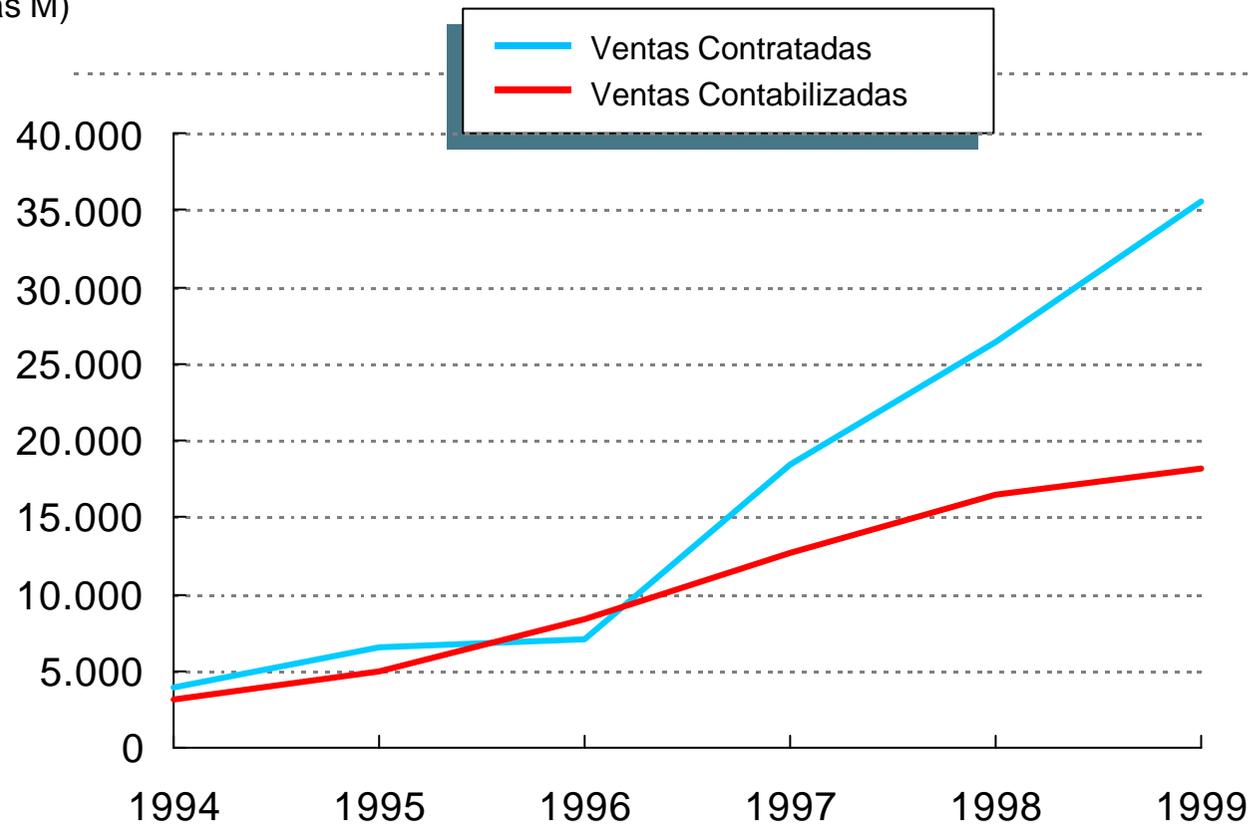
Solar	Ubicación	Año compra	Edificabilidad	
			Unidades	m2
Sant Joan Despí	Barcelona	1993	56	5.634
Valencia	Valencia	1994	43	4.302
Viladecans	Barcelona	1995	292	29.205
Can Matas	Barcelona	1996	936	93.646
Sant Andreu G.A	Barcelona	1998	639	63.900
Badalona CLH	Barcelona	1998	222	22.200
Badalona Industria	Barcelona	1998	282	28.220
Pardiñas	Lérida	1998	179	17.916
Vulpalleres	Barcelona	1998	176	17.621
Av. Meridiana	Barcelona	1998	158	15.770
Balafia	Lérida	1998	128	12.787
Sabadell	Barcelona	1999	244	24.395
Torrebonica	Barcelona	1999	134	13.446
Copa d'or	Lérida	1999	321	32.129
Sant Just	Barcelona	1999	394	39.439
Total Este			4.206	420.610
Ilustración	Madrid	1998	158	15.767
Las Tablas - Montecarmelo	Madrid	1998	797	79.681
Vallecas	Madrid	1998	900	90.000
Vallecas 2	Madrid	1998	566	56.586
Las Rozas	Madrid	1999	606	60.575
Total Centro			3.026	302.609
TOTAL RESERVA DE SUELO			7.232	723.219

D. ÁREA DE PROMOCIONES

EVOLUCIÓN CIFRA DE VENTAS

Las ventas han crecido muy significativamente en los últimos años. El alto volumen actual de las ventas contratadas indica un incremento en el corto plazo de las ventas contabilizadas.

(Ptas M)



D. ÁREA DE PROMOCIONES

DETALLE DE LAS PROMOCIONES EN CURSO.

Promoción	Ubicación	Superficie	Total unidades	Unidades vendidas	Venta comercial (millones ptas.)
Poblenou 1 (Plurif.)	Barcelona	28.565	220	219	5.876
Viladecans 1	Barcelona	21.900	185	185	3.797
Mas Lluhí 4	Barcelona	11.023	92	83	2.139
Sant Joan Despí (I+J)	Barcelona	23.698	159	152	3.809
Plaça Cerdà	Barcelona	17.267	150	150	3.706
Valencia 2 (P. 68)	Valencia	17.936	124	85	2.540
Valencia 3 (P.22)	Valencia	7.602	53	16	377
Tarragona Vall 4	Tarragona	6.220	49	37	627
Poblenou 1 (Unif.)	Barcelona	3.333	20	14	774
Girona 9B	Girona	7.814	56	41	1.010
Viladecans 2	Barcelona	19.317	150	126	2.861
Colom Palma	Palma de Mallorca	5.193	22	18	1.278
Poblenou 2	Barcelona	31.958	240	134	4.236
Sant Joan Despí C+D	Barcelona	25.286	208	38	1.038
La Maquinista (S. Andreu)	Barcelona	25.472	239	27	798
Total promociones en curso		252.584	1.967	1.325	34.866

Nota: (1) Unidades: viviendas construidas (unifamiliares y plurifamiliares)

D. ÁREA DE PROMOCIONES

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO - I

- Objetivo:** * Utilizar a Madrid como el artífice del crecimiento
- Acciones:**
- * Mantener el volumen de negocio en Barcelona y Zona Este.
Alcanzar el mismo nivel de negocio en Madrid
 - * Reserva de suelo en Madrid: 42 % del total
 - * Desarrollar la reserva de suelo actual suficiente para la producción de 4 años
 - * Aumentar las ventas totales a: 1.200 viviendas/año
 - * Comprar suelo de reposición para mantener el compromiso de negocio a largo plazo

D. ÁREA DE PROMOCIONES

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO - II

- Objetivo:** * Mejorar márgenes
- Acciones:**
- * Compra de suelo selectivas
 - * Seguir identificando suelo barato para desarrollar
 - * Calidad de producto gracias a la localización y el diseño
 - * Control del proceso incluyendo la monitorización de las relaciones con los contratistas, del trabajo subcontratado y de la calidad de entrega
 - * Mantener una estructura flexible y ligera

RESUMEN

Negocio de Alquiler

- Fortalecer el liderazgo en el sector de oficinas
- Aumentar la rentabilidad

Negocio de Promoción

- Madrid será el artífice del crecimiento
- Mejorar márgenes

CREAR VALOR PARA EL ACCIONISTA
A TRAVÉS DEL CRECIMIENTO RENTABLE

Plan Financiero

- Optimizar la estructura financiera
- Optimizar la política de dividendos
- Mejorar la eficiencia general