

Re:

VERSION 2.0

INFORMACION SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL:

SEMESTRE

2

AÑO

2002

Denominación Social:

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

Domicilio Social:

Avda. DIAGONAL, 530-532. 08006 BARCELONA

A-08061426

Personas que asumen la responsabilidad de esta información, cargos que ocupan e identificación de los poderes o facultades en virtud de los cuales ostentan la representación de la sociedad:

Albert Casajuana Miras.
Director de Planificación y Control. Relación con Inversores

Firma:

CA /

CONTENIDO INFORMACION SEMESTRAL
(marcar con una X en caso afirmativo)

- I. Datos Identificativos del Emisor
- II. Variación del Grupo Consolidado
- III. Bases de Presentación y Normas de Valoración
- IV. Balance de Situación
- V. Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- VI. Distribución por Actividad I.N.C.N.
- VII. Número de Personas Empleadas
- VIII. Evolución de los Negocios
- IX. Dividendos Distribuidos
- X. Hechos Significativos
- XI. Anexo Explicativo Hechos Significativos
- XII. Informe Especial de los Auditores

	FINANCIERAS	COMERCIALES
01/01/02	X	
02/01/02		X
03/01/02	X	X
04/01/02	X	X
05/01/02	X	X
06/01/02	X	X
07/01/02	X	X
08/01/02	X	X
09/01/02	X	X
10/01/02	X	X
11/01/02	X	X
12/01/02		

I. VARIACIÓN DE LAS SOCIEDADES QUE FORMAN EL GRUPO CONSOLIDADO (19)

Este es el primer ejercicio en que se ha constituido el Grupo y se presentan cuentas anuales consolidadas. Por consiguiente, el balance de situación y la cuenta de resultados consolidados no se presentan comparados con los del ejercicio anterior.

Las sociedades incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% de participación
Inmobiliaria Colonial, S.A.	Sociedad dominante
Subireta-Costada Logística, S.L.	100%
Diagonal Les Punxes 2002, S.L.	100%
Torre Marencstrum, S.L.	55%

Todas las sociedades del Grupo tienen su domicilio en la Avenida Diagonal, 532 de Barcelona.

En el presente ejercicio la sociedad Diagonal 532 (2001), S.L. ha cambiado su denominación social por la actual Subireta-Costada Logística, S.L.

A 31 de diciembre de 2002 la sociedad Diagonal Les Punxes 2002, S.L. está inactiva.

La Sociedad dominante es la única sociedad del Grupo que ha sido auditada.

La consolidación se ha realizado, en todos los casos, por el método de integración global, oado que se tiene un dominio efectivo, por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión. El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses de socios externos" del pasivo del balance de situación consolidado y "Pérdidas atribuidas a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.

III. BASES DE PRESENTACION Y NORMAS DE VALORACION

(En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica, deberán aplicarse los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa en vigor para la elaboración de información de carácter financiero-contable a incorporar a las cuentas anuales y estados financieros intermedios correspondiente al sector al que pertenece la entidad. Si excepcionalmente no se hubieran aplicado a los datos e informaciones que se adjuntan los principios y criterios de contabilidad generalmente aceptados exigidos por la correspondiente normativa en vigor, este hecho deberá ser señalado y motivado suficientemente, dejando explicarse la influencia que su no aplicación pudiera tener sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa o su grupo consolidado. Adicionalmente, y con un alcance similar al anterior, deberán mencionarse y comentarse las modificaciones que, en su caso y en relación con las últimas cuentas anuales auditadas, puedan haberse producido en los criterios contables utilizados en la elaboración de las informaciones que se adjuntan. Si se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales, y si aquellos responden a la prevista en la normativa contable en vigor que le sea de aplicación a la entidad, indíquese así expresamente).

Toda la información de carácter financiero-contable incluida en la presente información ha sido obtenida de los registros contables de la sociedad y se presenta de acuerdo con las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias, sin haberse producido ningún cambio de criterio respecto a las cuentas anuales auditadas correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2001.

ESTADO FINANCIERO DE LA ENTIDAD

Uds.: Miles de Duros

ACTIVO		Ejercicio anterior	
I. Inmovilizaciones por Depreciación y Amortización			
I. Gastos de Establecimiento	0	0	0
II. Inmovilizaciones Inmateriales	959	1.056	0
II.1. Derechos arrendados en régimen de arrendamiento financiero	0	0	0
II.2. Otro Inmovilizado Inmaterial	959	1.056	0
III. Inmovilizaciones Materiales	1.003.843	975.602	0
IV. Inmovilizaciones Financieras	81.395	7.650	0
V. Acciones Propias a Largo Plazo	0	0	0
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo	6.328	12.362	0
TOTAL ACTIVO	1.092.525	996.670	0
II. Inmovilizaciones por Depreciación y Amortización			
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos	0	0	0
II. Existencias	288.881	274.186	0
III. Deudoras	92.191	94.386	0
IV. Inversiones Financieras Temporales	79	58	0
V. Acciones Propias a Corto Plazo	0	0	0
VI. Tesorería	281	743	0
VII. Ajustes por Periodificación	7.153	2.664	0
TOTAL PASIVO	388.595	372.037	0
TOTAL ACTIVO	1.484.523	1.373.474	0

PASIVO		Ejercicio anterior	
I. Capital Suscrito	168.045	168.045	0
II. Reservas	451.748	426.824	0
III. Resultados de Ejercicios Anteriores	0	0	0
IV. Resultado del Periodo	73.126	60.413	0
V. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio	-15.684	-13.979	0
TOTAL PASIVO	677.235	641.303	0
III. Inmovilizaciones por Depreciación y Amortización			
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	867	1.741	0
II. Deudas con Entidades de Crédito	11	9	0
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0	0	0
IV. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	406.992	423.516	0
V. Otras Deudas a Largo	40.674	0	0
TOTAL PASIVO	11.447	23.482	0
IV. Inmovilizaciones por Depreciación y Amortización			
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	10.150	9.579	0
II. Deudas con Entidades de Crédito	469.263	456.577	0
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0	0	0
IV. Acreedores Comerciales	112.845	90.870	0
V. Otras Deudas a Corto	444	4.013	0
VI. Ajustes por Periodificación	177.646	143.402	0
TOTAL PASIVO	43.074	35.453	0
V. Inmovilizaciones por Depreciación y Amortización			
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	3.198	106	0
II. Deudas con Entidades de Crédito	337.147	273.844	0
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0	0	0
IV. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	0	0	0
V. Otras Deudas a Corto	0	0	0
VI. Ajustes por Periodificación	0	0	0
TOTAL PASIVO	1.484.523	1.373.474	0

CONSEJO REGULADOR DE LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Uds.: Miles de Euros

+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (5)
+ Otros Ingresos (6)
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCIÓN
- Compras Netas
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles
- Gastos Externos y de Explotación (7)
= VALOR AÑADIDO AJUSTADO
+/- Otros Gastos e Ingresos (8)
- Gastos de Personal
= RESULTADO POR OPERACIONES ORDINARIAS
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado
- Dotaciones al Fondo de Reversión
- Variación Provisiones de Circulante (9)
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN
+ Ingresos Financieros
- Gastos Financieros
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados
- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (10)
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (11)
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (13)
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (14)
+/- Otros Resultados Extraordinarios (15)
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
+/- Impuestos sobre Sociedades y Otros
= RESULTADO DEL EJERCICIO

EJERCICIO 2015		EJERCICIO 2014	
Importe	%	Importe	%
277.186	100,00%	289.547	100,00%
317	0,11%	0	0,00%
4.576	1,65%	4.945	1,71%
282.079	101,77%	294.492	101,71%
-127.676	-46,06%	-146.130	-50,47%
0	0,00%	0	0,00%
-39.592	-14,28%	-27.589	-9,53%
114.811	41,42%	120.773	41,71%
0	0,00%	0	0,00%
-7.800	-2,81%	-6.841	-2,36%
107.011	38,61%	113.932	39,35%
-24.827	-8,96%	-24.828	-8,57%
0	0,00%	0	0,00%
112	0,04%	-253	-0,09%
82.296	29,69%	88.851	30,69%
981	0,35%	2.013	0,70%
-23.263	-8,39%	-23.944	-8,27%
11.456	4,13%	8.084	2,79%
0	0,00%	0	0,00%
71.470	25,78%	75.004	25,90%
31.606	11,40%	12.504	4,32%
0	0,00%	0	0,00%
0	0,00%	0	0,00%
0	0,00%	0	0,00%
-833	-0,30%	903	0,31%
102.243	36,89%	88.411	30,53%
-29.117	-10,50%	-27.998	-9,67%
73.126	26,38%	60.413	20,86%

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA

Uds.: Miles de Euros

ACTIVO

I. Gastos de Establecimiento	0	0
II. Inmovilizaciones Intangibles	965	0
II.1. Derechos s/ bienes en régimen de arrendamiento financiero	0	0
II.2. Otro Inmovilizado Intangible	966	0
III. Inmovilizaciones Materiales	1.078.777	0
IV. Inmovilizaciones Financieras	9.359	0
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Largo Plazo	0	0
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo	6.928	0
ACTIVO PASIVO	1.895.430	0
ACTIVO PASIVO	0	0
ACTIVO PASIVO	3.444	0
ACTIVO PASIVO	0	0
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos	288.881	0
II. Existencias	92.373	0
III. Deudores	79	0
IV. Inversiones Financieras Temporales	0	0
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Corto Plazo	289	0
VI. Tesorería	7.163	0
VII. Ajustes por Periodificación	388.787	0
ACTIVO PASIVO	1.487.661	0

PASIVO

	EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
I. Capital Suscrito	168.043	0
II. Reservas Sociedad Dominante	451.748	0
III. Reservas Sociedades Consolidadas (16)	-2	0
IV. Diferencias de Conversión (17)	0	0
V. Resultados Atribuibles a la Sociedad Dominante	72.579	0
VI. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio	-15.684	0
ACTIVO PASIVO	676.686	0
ACTIVO PASIVO	0	0
ACTIVO PASIVO	0	0
ACTIVO PASIVO	867	0
ACTIVO PASIVO	11	0
ACTIVO PASIVO	0	0
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	406.992	0
II. Deudas con Entidades de Crédito	40.674	0
III. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	21.603	0
IV. Otras Deudas a Largo	469.269	0
ACTIVO PASIVO	0	0
ACTIVO PASIVO	116.851	0
ACTIVO PASIVO	177.704	0
III. Acreedores Comerciales	43.135	0
IV. Otras Deudas a Corto	3.138	0
V. Ajustes por Periodificación	340.828	0
ACTIVO PASIVO	0	0
ACTIVO PASIVO	1.487.661	0
ACTIVO PASIVO	1.487.661	0

ANEXO 10. RESULTADOS DE LA EJECUCIÓN DEL EJERCICIO

Uds.: Miles de Euros

	Importe	%	Importe	%
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (5)	277.185	100,00%	0	
+ Otros Ingresos (6)	12	0,00%	0	
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	4.576	1,65%	0	
- VALOR TOTAL DE LA PRODUCCIÓN	281.774	101,66%	0	
- Compras Netas	-127.676	-46,06%	0	
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles	0	0,00%	0	
- Gastos Externos y de Explotación (7)	-39.629	-14,30%	0	
- VALOR AGREGADO AJUSTADO	114.469	41,30%	0	
+/- Otros Gastos e Ingresos (8)	0	0,00%	0	
- Gastos de Personal	-7.800	-2,81%	0	
- RESULTADO ORDINARIO DE LA EJECUCIÓN	106.669	38,48%	0	
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	-25.068	-9,04%	0	
- Dotaciones al Fondo de Reversión	0	0,00%	0	
- Variación Provisiones de Circulante (9)	112	0,04%	0	
- RESULTADO ORDINARIO DE LA EJECUCIÓN AJUSTADO	81.713	29,48%	0	
+ Ingresos Financieros	981	0,35%	0	
- Gastos Financieros	-23.346	-8,42%	0	
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	11.464	4,14%	0	
- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (10)	0	0,00%	0	
+/- Resultados de Conversión (11)	0	0,00%	0	
+/- Participación Resultados Sociedades Puestas en Equivalencia	0	0,00%	0	
- Amortización Fondo Comercio Consolidación	0	0,00%	0	
+ Reversión Diferencias Negativas de Consolidación	70.812	25,55%	0	
- RESULTADO ORDINARIO DE LA EJECUCIÓN AJUSTADO	31.606	11,40%	0	
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (11)	0	0,00%	0	
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)	0	0,00%	0	
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (13)	0	0,00%	0	
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (14)	-833	-0,30%	0	
+/- Otros Resultados Extraordinarios (15)	101.585	36,65%	0	
- RESULTADO ORDINARIO DE LA EJECUCIÓN AJUSTADO	-29.033	-10,47%	0	
+/- Impuesto sobre Beneficios	72.552	26,17%	0	
- RESULTADO ORDINARIO DE LA EJECUCIÓN AJUSTADO	27	0,01%	0	
+/- Resultado Atribuido a Socios Externos	72.579	26,18%	0	
- RESULTADO ORDINARIO DE LA EJECUCIÓN AJUSTADO	0		0	

VI. DISTRIBUCION POR ACTIVIDAD DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

		NEGOCIO DE ALQUILER		NEGOCIO DE PROMOCIONES	
		Ejec. Actual	Ejec. Anterior	Ejec. Actual	Ejec. Anterior
	218	84.920	81.296	84.920	0
	219	192.266	208.251	192.266	0
	220				
	221				
	222				
	223				
	224				
	225				
	226				
	227				
	228				
	229				
	230				
	231				
	232				
	233				
	234				
	235				
	236				
	237				
	238				
	239				
	240				
	241				
	242				
	243				
	244				
	245				
	246				
	247				
	248				
	249				
	250				
	251				
	252				
	253				
	254				
	255				
	256				
	257				
	258				
	259				
	260				
	261				
	262				
	263				
	264				
	265				
	266				
	267				
	268				
	269				
	270				
	271				
	272				
	273				
	274				
	275				
	276				
	277				
	278				
	279				
	280				
	281				
	282				
	283				
	284				
	285				
	286				
	287				
	288				
	289				
	290				
	291				
	292				
	293				
	294				
	295				
	296				
	297				
	298				
	299				
	300				
	301				
	302				
	303				
	304				
	305				
	306				
	307				
	308				
	309				
	310				
	311				
	312				
	313				
	314				
	315				
	316				
	317				
	318				
	319				
	320				
	321				
	322				
	323				
	324				
	325				
	326				
	327				
	328				
	329				
	330				
	331				
	332				
	333				
	334				
	335				
	336				
	337				
	338				
	339				
	340				
	341				
	342				
	343				
	344				
	345				
	346				
	347				
	348				
	349				
	350				
	351				
	352				
	353				
	354				
	355				
	356				
	357				
	358				
	359				
	360				
	361				
	362				
	363				
	364				
	365				
	366				
	367				
	368				
	369				
	370				
	371				
	372				
	373				
	374				
	375				
	376				
	377				
	378				
	379				
	380				
	381				
	382				
	383				
	384				
	385				
	386				
	387				
	388				
	389				
	390				
	391				
	392				
	393				
	394				
	395				
	396				
	397				
	398				
	399				
	400				
	401				
	402				
	403				
	404				
	405				
	406				
	407				
	408				
	409				
	410				
	411				
	412				
	413				
	414				
	415				
	416				
	417				
	418				
	419				
	420				
	421				
	422				
	423				
	424				
	425				
	426				
	427				
	428				
	429				
	430				
	431				
	432				
	433				
	434				
	435				
	436				
	437				
	438				
	439				
	440				
	441				
	442				
	443				
	444				
	445				
	446				
	447				
	448				
	449				
	450				
	451				
	452				
	453				
	454				
	455				
	456				
	457				
	458				
	459				
	460				
	461				
	462				
	463				
	464				
	465				
	466				
	467				
	468				
	469				
	470				
	471				
	472				
	473				
	474				
	475				
	476				
	477				
	478				
	479				
	480				
	481				
	482				
	483				
	484				
	485				
	486				
	487				
	488				
	489				
	490				
	491				
	492				
	493				
	494				
	495				
	496				
	497				
	498				
	499				
	500				
	501				
	502				
	503				
	504				
	505				
	506				
	507				
	508				
	509				
	510				
	511				
	512				
	513				
	514				
	515				
	516				
	517				
	518				
	519				
	520				
	521				
	522				
	523				
	524				
	525				
	526				
	527				
	528				
	529				
	530				
	531				
	532				
	533				
	534				
	535				
	536				
	537				
	538				
	539				
	540				
	541				
	542				
	543				
	544				
	545				
	546				
	547				
	548				
	549				
	550				
	551				
	552				
	553				
	554				
	555				
	556				
	557				
	558				
	559				
	560				
	561				
	562				
	563				
	564				
	565				
	566				
	567				
	568				
	569				
	570				
	571				
	572				
	573				

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

[La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las Instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; evolución de la cartera de valores; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto de los comunicados en el trimestre anterior].

Se adjunta en anexo informe explicativo de la evolución de los negocios en el ejercicio 2002



INMOBILIARIA Colonial

Resultados 2002

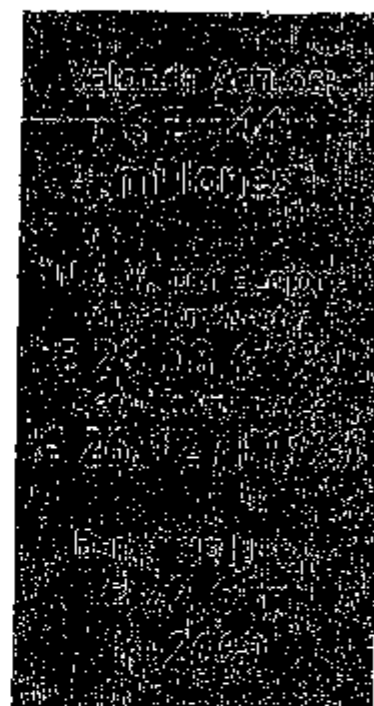
enero - diciembre 2002

INMOBILIARIA COLONIAL S.A. - RESULTADOS 2002

Negocio de Alquiler			
Superficie Total (m2)	892.888	923.004	-3%
Alquilable	757.819	647.775	17%
Proyectos en curso	135.079	270.229	-50%
% Ocupación	92,0%	92,7%	-6%

Negocio de Promociones			
Promociones en curso (m2)	168.968	197.674	-15%
Reserva de Suelo (m2)	574.858	613.483	-6%
Venta Comercial del periodo			
Millones €	225	136	65%
Unidades (Viviendas)	965	619	36%
Venta Cía. presentabilizar (€ Mill.)	176	125	41%

INMOBILIARIA COLONIAL S.A. - RESULTADOS 2002			
Miles de millones de €			
2002			
2001			
2000			
2000			
Otros Negocio			
Ingresos por Alquileres	84,9	81,3	4%
EBITDA Alquiler	66,9	64,1	4%
EBITDA Promociones	50,6	56,5	-12%
EBITDA Venta Activos	31,5	12,6	151%
EBITDA Total (Incluye estructura)	149,0	134,3	12%
Beneficio Neto	72,6	60,4	20%
Cash Flow	100,5	83,3	19%
Total Activo Neto	1.264	1.191	6%
Fondos Propios	677	641	6%
Endeudamiento Financiero	565	514	10%
Valor de Mercado de Activos	2.344	2.181	7%
Valor Liquidativo de Activos (N.A.V.)	1.629	1.534	6%
10 Acciones (millones)	56,02	56,02	0%
N.A.V. por acción (€)	29,08	27,38	6%
Beneficio por acción (€)	1,30	1,08	20%
Cash Flow por acción (€)	1,79	1,52	18%
Dividendo Pagado por acción (€)	0,48	0,39	19%



El valor de mercado del patrimonio inmobiliario a 31 de diciembre de 2002 (basado en valoración independiente) alcanzó los € 2.344 millones. El valor liquidativo de los activos (N.A.V.) se sitúa en € 1.629 millones y en consecuencia el N.A.V. por acción alcanza los € 29,08, creciendo un 6 % respecto al año anterior. El N.A.V. neto por acción, una vez deducidos los impuestos sobre las plusvalías latentes de la compañía, ha ascendido a € 26,12 euros por acción, con un incremento del 11 % respecto al NAV neto del periodo precedente.

Los ingresos de alquileres crecen un 4%, hasta alcanzar los € 84,9 millones, impulsados por el crecimiento en superficies comparables en los edificios de oficinas del 8,4%, que han compensado el retraso en la puesta en explotación de nuevos proyectos y la pérdida de ingresos derivada de los edificios vendidos. En este sentido la compañía ha continuado con su política de venta de activos no estratégicos. El valor de las ventas alcanza los €50,8 millones, un 32% superior a la valoración de los inmuebles vendidos efectuada a diciembre de 2001.

El EBITDA del negocio de promoción alcanza los € 50,6 millones, con un descenso del 11% respecto al año anterior que cabe atribuir al efecto calendario en la contabilización de promociones y los mayores gastos de actividad del área. En cuanto a la actividad comercial de venta de viviendas, en el año 2002 Colonial ha alcanzado los € 225 millones de ventas, máximo histórico de la compañía, con un incremento del 65% respecto al año anterior.

El beneficio neto alcanza los € 72,6 millones, con un avance del 20% respecto al año anterior. El beneficio por acción crece en la misma proporción, alcanzando los € 1,30 euros por acción.

Valoración del Activo

Metodología de Valoración

Los inmuebles que configuran el patrimonio inmobiliario de Inmobiliaria Colonial, S.A. a 31/12/02 han sido valorados por el experto independiente Jones Lang LaSalle de forma individual, y no como parte de una cartera inmobiliaria. El valor de mercado se entiende como el valor del activo en el "mercado libre", el cual representa una opinión del mejor precio que podría obtenerse de la venta del inmueble en caso de realizarse sin condiciones y al contado en la fecha de la valoración en un mercado eficiente. El experto ha basado su opinión de valor en su experiencia y conocimiento del mercado, sustentado en un análisis financiero de cada inmueble que permita obtener un retorno aceptable para el inversor/promotor. En el caso de la cartera en alquiler la valoración es el resultado de la combinación de los métodos del Flujo de Caja Descontados, método comparativo y método de capitalización de rentas. En el caso de la cartera de suelo, promociones en curso y proyectos en desarrollo para alquiler se ha utilizado el método residual en combinación con el método comparativo.

En la valoración se han tenido en cuenta los gastos normales de compra, que ascienden aproximadamente al 3,95% del valor de venta.

Valoración del Patrimonio Inmobiliario:

El patrimonio inmobiliario de Inmobiliaria Colonial, S.A. a 31/12/02 ha sido valorado en 2.344 millones de euros, con un incremento del 7,5 % respecto la valoración del año anterior. El 71% de la valoración (€ 1.672 mn) corresponde al negocio de alquiler y el 29% restante (€ 672 mn) al de promociones.

Valoración de Activos Inmobiliaria Colonial	Millones de Euros		
	2002	2001	Var. (%) 2002/2001
Inmuebles en Renta	1.467	1.273	
Proyectos en curso para alquiler	205	251	
Total Negocio Alquiler	1.672	1.524	9,8%
Total Negocio Promociones	672	657	2,2%
TOTAL PATRIMONIO	2.344	2.181	7,5%

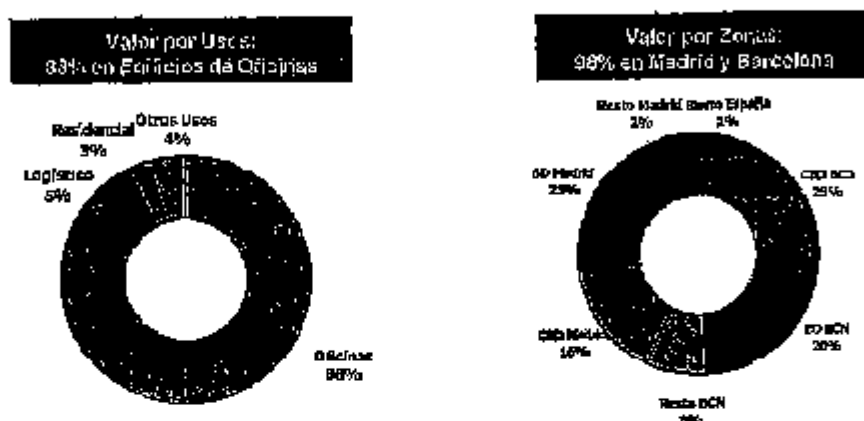
Valoración del Negocio de Alquiler:

El valor de los inmuebles asociados al negocio de alquiler a 31/12/02 asciende a € 1.672 millones, cifra que supone un incremento 9,8 % respecto a la valoración de 2001.

Valoración de Activos Negocio de Alquiler	Millones de Euros		
	2002	2001	Var. (%) 2002/2001
Superficies Comparables			
Barcelona	710	663	7,1%
Madrid	401	424	-5,2%
Resto	11	8	28,6%
Total Oficinas	1.122	1.095	2,5%
Logístico	38	37	1,9%
Centro Comercial	30	32	-6,0%
Residencial	62	46	35,2%
Total Superficies Comparables	1.252	1.210	3,9%
Superficies No Comparables			
Compras y Proyectos en curso	396	251	
Ventas y resto de locales	25	63	
Total No Comparables	420	314	
TOTAL NEGOCIO DE ALQUILER	1.672	1.524	9,8%

En términos homogéneos, el valor de los edificios de oficinas se incrementa un 2,5%, gracias al buen comportamiento observado en el mercado de Barcelona (+7,1%), donde la estabilidad de los precios de los alquileres y la sostenibilidad de la demanda ha continuado atrayendo el interés de los inversores, interés que se ha traducido en un descenso de las rentabilidades exigidas. En el mercado de Madrid, los inversores han sido más selectivos en aceptar reducciones en las rentabilidades exigidas ante la mayor caída de la demanda e incremento de la desocupación, que se ha traducido en un mayor descenso de las rentas, hecho que ha provocado que el valor de las superficies comparables de oficinas de Colonial haya registrado un descenso del 5,2%.

Si consideramos la evolución del resto de superficies comparables de Colonial (logístico, residencial y comercial), la valoración del negocio de alquiler en términos *like for like* ha registrado un incremento del 3,3%.



Los datos clave de la valoración efectuada en la cartera de alquiler de la compañía se muestran a continuación:

Valoración del Patrimonio Inmobiliario			Superficie (m ²) ⁽¹⁾	Yield Iniciol ⁽²⁾	Yield de Mercado ⁽²⁾	Vta. Medio de la Cartera ⁽³⁾	Cost. Yields promedio ⁽³⁾
€ m ²	% s/total valoración	€/m ² Usos	%	%	%	Años	%
Edificios singulares en explotación							
CBD BCN	307	18%	4.012	4,80%	6,10%	2,3	6,00% - 6,25%
BD BCN	323	19%	2.027	5,53%	6,06%	2,8	6,25% - 7,50%
Resto BCN	52	3%	1.770	6,15%	7,04%	4,4	7,25% - 7,50%
CBD Madrid	192	11%	5.293	4,60%	6,27%	2,5	6,25% - 6,50%
BD Madrid	358	16%	3.572	6,10%	6,71%	3,4	6,50% - 6,75%
Resto España	11	1%	1.853	5,95%	7,25%	1,9	8,00% - 8,50%
Total Oficinas	1.151	69%	8.558	5,85%	6,54%	2,9	
Residencial - BCN2	62	4%					4,25% - 4,50%
Ofic. Locales y Park	78	5%					6,75% - 7,00%
Total Complejo BCN 2	138	8%	1.932	4,39%	6,08%	5,1	
Logístico	87	5%	586	6,21%	8,50%	4,6	8,00%-8,50%
Comercial	90	5%	4.934	6,23%	6,78%	2,3	7,00%-7,25%
Total singulares	1.405	84%					
Proyectos en curso y Resto de Locales	266	16%					
Total Patrimonio	1.672	100%					

(1) Sin considerar valor de la superficie bajo uso suelo

(2) Yield Inicial y de mercado rentabilidades netas brutas Yield Rentabilidades brutas

(3) Considerando fechas de vencimiento y relación de rentas a precios de mercado

(1) Sin considerar valor de la superficie bajo reserva

(2) Yield Inicial y de mercado para rentabilidades netas. Sin Yield para rentabilidades brutas

(3) Considerando fechas de vencimiento y revisión de rentas a precios de mercado

Valoración del Negocio de Promociones:

El negocio de Promociones de Inmobiliaria Colonial, S.A. ha sido valorado en € 672 millones, un 2,2 % superior respecto a la valoración de 2001:

Valoración de Activos Negocio de Promociones	Millones de Euros		
	2002	2001	Var. (%) 2002/2001
Reserva de Suelo			
Suelo Comparable	425,9	347,3	22,6%
Suelo no Comparable	30,9	120,9	
Total Reserva de Suelo	456,8	468,2	
Total Promociones en Curso	204,1	180,6	
Total Producto Acabado	10,8	8,5	
TOTAL NEGOCIO PROMOCION	671,7	657,5	2,2%

▪ **Valor Liquidativo de los Activos (N.A.V.):**

El valor liquidativo de los Activos de Inmobiliaria Colonial antes de impuestos (NAV) a 31/12/02 asciende a € 1.629,2 millones, cifra que representa un incremento del 6,2 % respecto a la valoración del año 2001.

Valor Liquidativo de los Activos (NAV)	Millones de Euros		
	2002	2001	Vsr. (%) 2002/2001
<i>Plusvalías del Negocio de Alquiler</i>			
Plusvalías Brutas Alquiler	580,1	556,7	4,2%
Tasa Impositiva Efectiva	6,2%	18,0%	
Impuesto sobre plusvalías	(35,7)	(100,3)	
Total Plusvalías Netas Alquiler	544,3	456,4	19,3%
<i>Plusvalías del Negocio de Promoción</i>			
Plusvalías Brutas Promoción	372,4	336,0	10,9%
Tasa Impositiva Efectiva	35,0%	35,0%	
Impuesto sobre plusvalías	(130,4)	(117,6)	
Total Plusvalías Netas Promoción	242,1	218,4	10,9%
NAV antes de impuestos			
Total Plusvalías Brutas	952,5	892,6	6,7%
Total Recursos Propios	676,7	641,3	5,5%
N.A.V. (antes impuestos)	1.629,2	1.338,9	6,2%
NAV (a.d.i.) / acción (€)	29,08	27,38	8,2%
NAV después de impuestos			
Total Plusvalías Netas	756,4	674,7	16,6%
Total Recursos Propios	676,7	641,3	5,5%
N.A.V. (después impuestos)	1.433,1	1.316,0	11,2%
NAV (d.d.i.) / acción (€)	26,12	23,48	11,2%
Nº Acciones a 31-dic (millones)	56,015	56,015	0%

El NAV de la compañía se determina por la adición a los fondos propios contables de la sociedad de las plusvalías asociadas a los activos afectos a los negocios de alquiler y de promociones, sin considerar otras plusvalías latentes no contabilizadas en el balance de la Compañía al cierre del ejercicio.

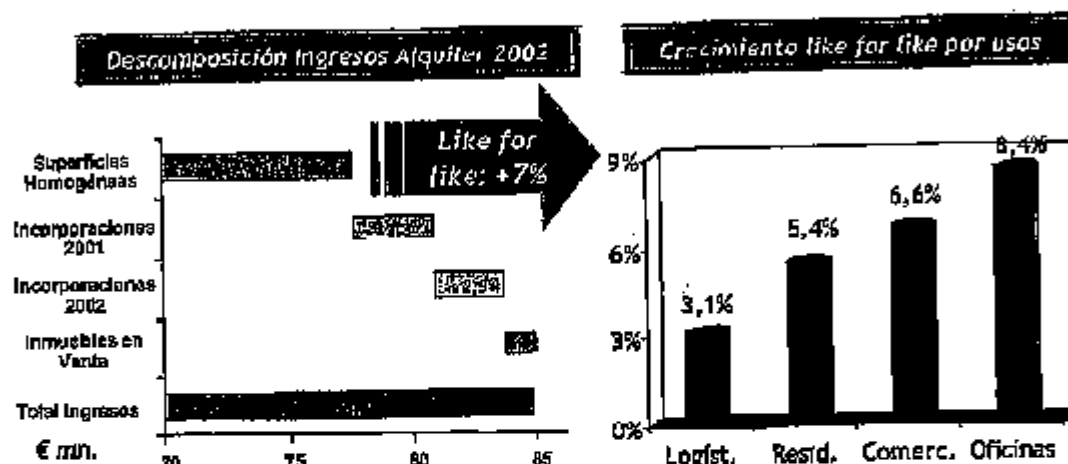
Las plusvalías implícitas en los activos valorados, por comparación del valor de mercado asignado por Jones Lang LaSalle y el coste contable, ascienden a € 952,5 millones, un 6,7% superiores a las del año anterior; de esta cifra, € 580,1 millones corresponden a las plusvalías asociadas al negocio de alquiler (+4,2%) y € 372,4 millones al negocio de promociones (+10,9%)

El NAV bruto por acción se sitúa en 29,08 euros por acción, con un incremento del 6,2 % respecto al NAV por acción del año 2001.

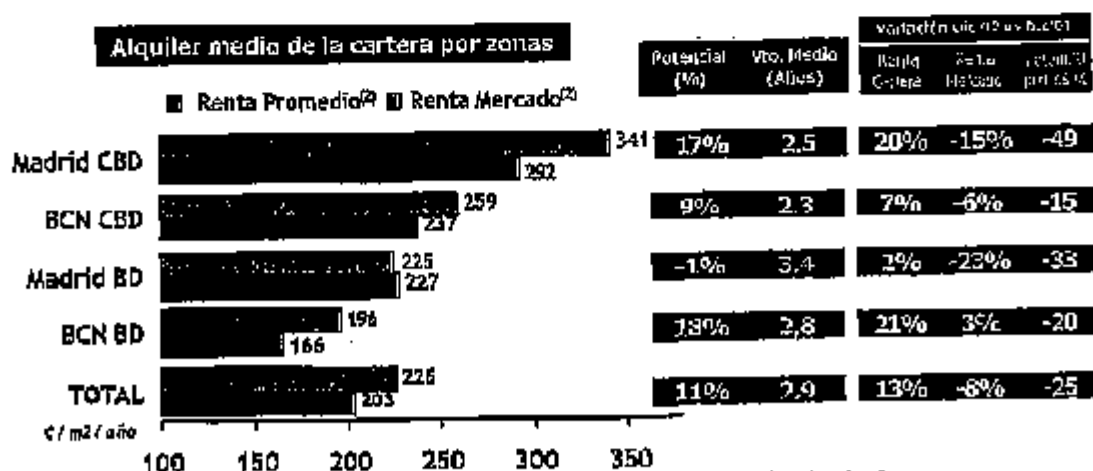
El NAV neto por acción, una vez deducidos los impuestos sobre las plusvalías latentes de la compañía, ha ascendido a 26,12 euros por acción, con un incremento del 11,2 % respecto al NAV neto del período precedente. Para el cálculo del NAV después de impuestos se ha aplicado el criterio de empresa en funcionamiento.

- Los ingresos por alquiler ascienden a € 84,9 millones, con un incremento del 4,5 % respecto al año anterior. El EBITDA de alquiler asciende a € 66,9 millones (+4,4%), con una eficiencia, medida en términos de EBITDA sobre ingresos, del 78,8%, similar al 78,9% del año anterior.

- En términos homogéneos (*like for like*) los ingresos de alquiler se han incrementado un 7,0%, si bien los ingresos de alquiler crecen en menor proporción por efecto de las ventas de activos realizadas hasta la fecha. Por productos, las rentas comparables han crecido entre el 8,4% de la superficie de oficinas y el 3,1% de los parques logísticos:



- Durante el año 2002 la división de Patrimonio de Inmobiliaria Colonial ha revisado a rentas de mercado contratos que representan una superficie total de 50.745 m², siendo la renta promedio de los nuevos contratos firmados un 54 % superior a la de las rentas anteriores. Gracias a estas renovaciones el precio promedio de la cartera de oficinas de Colonial se ha incrementado un 13% hasta alcanzar los 203 €/m²/año; este hecho, combinado con el descenso de un 8% observado en la renta de mercado promedio de Colonial determina que la compañía siga contando con un potencial de crecimiento orgánico de las rentas estimado en el 11% (28 puntos inferior al potencial registrado a diciembre 2001)



(1) Promedios calculados sobre la base de las PIZ 5/02 de los edificios de oficinas. Total: España. Fuente: BCN: Jans & Jans. Madrid: Jans & Jans.

(2) Fuente: Renta Mercado: Jones Lang LaSalle, 01/02

- La superficie en explotación a diciembre de 2002 asciende a 757.819 m², con un porcentaje de ocupación del 92,0 %; si no se consideran las altas del ejercicio que están en fase de comercialización el porcentaje de ocupación asciende al 95,5% (97,8% en Barcelona y 91,6% en Madrid).

SUPERFICIE Y OCUPACIÓN POR USOS Y ZONAS A DICIEMBRE 2002							
	2ª ZONAS		LOGÍSTICA		OTRAS		TOTAL
	Superficie Total	% Ocup.	Superficie Total	% Ocup.	Superficie Total	% Ocup.	Superficie Total % Ocup.
BARCELONA	341.343	97,0%	89.061	100%	33.881	96,89%	464.185 97,8%
MADRID	147.232	84,7%	67.552	100%	11.792	82,25%	226.576 91,6%
RESTO	6.422	100,0%	-	-	12.207	-	18.629 88,1%
EDIFICIOS EN EXPLOTACIÓN	494.957	93,4%	156.613	100%	57.079	94,43%	709.384 95,5%
Alfonso XII	15.422	0,0%	-	-	-	-	15.422 0,0%
S/Cuget Edificios A+B+C	33.013	59,2%	-	-	-	-	33.013 59,2%
EN COMERCIALIZACIÓN	48.435	95,5%	-	-	-	-	48.435 95,5%
TOTAL EN EXPLOTACIÓN	541.332	92,9%	156.613	100%	57.079	94,43%	757.819 92,0%
PROYECTOS EN CURSO ⁽¹⁾	135.079	-	-	-	-	-	135.079
TOTAL PATRIMONIO	676.411	-	156.613	-	57.079	-	890.103

(1) Calculado sobre la superficie sobre rasante

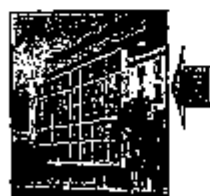
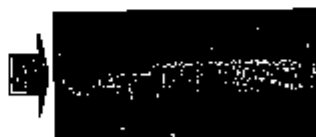
(2) Incluye Residencial BCN 2, Centro Campanell Pedrolles, Hotel Centro Norte y Resto de Locales

(3) Incluye Capital Haya, Diagonal 409, Torre Ágora, Sant Cugat (D) y Torre del Gai

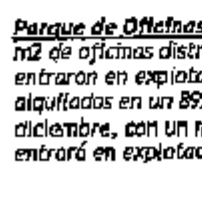
- Las nuevas superficies incorporadas al patrimonio inmobiliario de Colonial en el año 2002 totalizan 149.288 m², detallados a continuación:

Altas 2002	Superficie (m ²)			Comercialización (s/insulte)
	s/ras	b/ras	Total	
Alt Penedès	89.061	-	89.061	100%
Sant Cugat A+B	10.960	8.999	19.949	89%
Sant Cugat C	8.394	4.670	13.064	21%
Total Sant Cugat	19.354	13.669	33.013	59%
Alfonso XII	13.135	2.287	15.422	Acuerdo Mº Agric.
Total Centro Norte	11.792	-	11.792	98%
TOTAL	133.342	15.946	149.288	

Parque Logístico Alt Penedès (Barcelona): consta de 89.061 m² alquilados en su totalidad a diversos operadores del sector logístico. La inversión total del proyecto ha ascendido a 643,7 millones, que proporcionan una rentabilidad del 9,5%.



Alfonso XII (Madrid): edificio de oficinas cuyo proyecto de rehabilitación integral finalizó en el 4º trimestre de 2002. En junio de 2002 Colonial alcanzó un acuerdo con el Ministerio de Agricultura para el alquiler del mismo, estando prevista la firma del contrato durante el primer trimestre de 2003. La inversión total alcanza los € 38 millones, con una rentabilidad estimada del 11%.



Parque de Oficinas Sant Cugat Nord (Barcelona): consta de 27.900 m² de oficinas distribuidas en 4 edificios: los dos primeros (A y B) entraron en explotación a mediados de 2002, encontrándose alquilados en un 85%; el edificio C ha entrado en explotación en diciembre, con un nivel de ocupación del 21%. El cuarto edificio (D) entrará en explotación a lo largo del primer trimestre de 2003.



Centro Norte (Madrid): complejo inmobiliario que consta de tres edificios de oficinas, un hotel, locales comerciales y aparcamientos con una superficie conjunta superior a los 37.000 m². La inversión comprometida por Colonial asciende a € 99,6 millones y se ha materializado en dos fases: en octubre se adquirió el 20% de la titularidad del complejo más una opción de compra sobre el 80% restante que ha sido ejecutada durante enero de 2003. El proyecto genera una rentabilidad inicial neta del 7%.



- Adicionalmente a estos inmuebles que han entrado en explotación en el año 2002, Colonial continúa con la ejecución del resto de proyectos que están en curso de desarrollo y que suponen una superficie aproximada de 135.000 m².



Proyectos en desarrollo	Ciudad	Superficie (m ²)		Inversión		Entrega
		superficie promovida	superficie pasante	Comprom. (L. m ²)	Materializ. (%)	
Sant Cugat (Edificio D)	Resto BCN	8.547	7.324	19	77%	2003
Torre Agorà-Mus	CBD Madrid	30.028	15.634	106	86%	2003
Diagonal 409	CBD BCN	4.909	313	20	83%	2003
Capitán Maya, 53	BD Madrid	17.856	8.727	96	89%	2004
Torre del Gas	BD BCN	22.201	19.370	67	0%	2005
Total en desarrollo		83.541	51.933	308	71%	



- Ventas:** La sociedad ha seguido avanzando en su política de rotación de activos maduros o ubicados en mercados no estratégicos; en este contexto, los ingresos por venta de activos del ejercicio 2002 han ascendido a € 50,8 millones, cifra superior en un 32% a la valoración de los inmuebles vendidos efectuada a diciembre de 2001. El margen asociado es de € 31,6 millones, un 62,2 % de las ventas. Estos ingresos corresponden a los edificios de oficinas Boquería, Jonqueras, Londres y Antonio López, ubicados en zonas secundarias de negocios de Barcelona y Francisco Javier en Sevilla, así como locales comerciales no asociados a edificios de oficinas.

Actividad de Promoción Residencial

- El margen bruto de promoción residencial ha ascendido a € 58,1 millones, cifra que representa el 33,5% de las ventas, margen muy similar al 34,2% obtenido en 2001. Las ventas contables de promoción han ascendido a € 173,5 millones, un 7 % inferiores a las ventas de promociones del ejercicio anterior.

La venta de suelo, por su parte, se ha situado en € 18,8 millones, con un margen bruto asociado del 59,2%. Estas ventas se corresponden con parcelas ubicadas en Badalona, Lleida y Hospitalet que totalizan 34.517 m²; el precio de venta alcanzado es un 18% superior a la valoración de dichos suelos efectuada en diciembre de 2001.

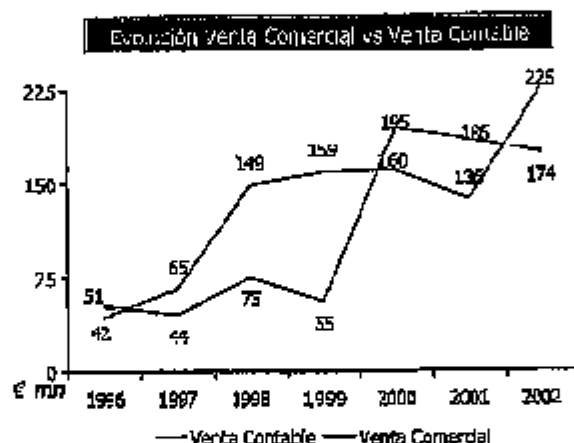
- El EBITDA del negocio de promociones y suelo ha ascendido a € 50,6 millones, inferior a los € 56,6 millones del año 2001, por el efecto calendario en la contabilización de promociones y los mayores gastos de actividad. De estos gastos destacan los relativos a la atención post-venta, tanto de promociones ya finalizadas como por dotaciones a provisiones para cubrir posibles gastos futuros de promociones en curso, siguiendo criterios de prudencia.
- El movimiento de las ventas de viviendas en el año 2002 respecto al ejercicio anterior ha sido el siguiente:

	Movimiento del stock de venta comercial					
	2002		2001		Variación 2002 vs 2001	
	Ventas (millones €)	Viviendas (Unidades)	Ventas (millones €)	Viviendas (Unidades)	Ventas (millones €)	Viviendas (Unidades)
Stock Inicial de Venta comercial	124,6	809	174,5	864		
+ Venta comercial ejercido	225,0	855	136,2	819	65,2%	38,1%
- Venta contable ejercido	-173,5	-829	-186,1	-874	-6,8%	-5,1%
Stock Final de Venta Comercial	176,2	835	124,5	809	41,4%	4,3%

Los € 173,5 millones contabilizados en el ejercicio 2002 corresponden a 829 viviendas ubicadas en las siguientes promociones:

Promociones contabilizadas Año 2002	Ubicación	Nº Viviendas	Ventas (€ Mill)
La Maquinista F2	Barcelona	239	43,9
La Ilustración F1	Madrid	57	19,8
La Maquinista F4	Barcelona	238	45,1
La Maquinista F3	Barcelona	201	41,6
"Retamar" Las Rozas F1	Madrid	94	22,3
Promociones cerradas ejercicios anteriores			0,7
Total Venta Contable Año 2002		829	173,5

En cuanto a la venta comercial del ejercicio 2002, ésta asciende a € 225,6 millones, importe superior en un 65 % a los € 136,2 millones de comprometidos durante el mismo período del ejercicio anterior, cifra que supone el mayor volumen de venta comercial en la historia de Inmobiliaria Colonial. El número de viviendas vendidas en el período asciende a 855, un 38% superior a las 619 del año 2001.



El saldo de venta comercial pendiente de contabilizar a diciembre de 2002 asciende a € 176,2 millones, un 41% superior al stock final del ejercicio 2001.

- Las promociones en curso (pendientes de entrega) al cierre del ejercicio 2002 representan una superficie edificable de 168.968 m², correspondientes a 1.508 viviendas.

Promociones en Curso a Diciembre 2002	Ubicación	m ² edificables	Inicio Ventas	Total Viviendas	Ventas (€ Mill)	Pendiente Ventas
Contabilizables en 2002 y pendientes de entrega						
"Retamar" Las Rozas P17-F1	Madrid	16.316	may-01	95	22,3	2%
La Maquinista F3	Barcelona	21.778	nov-01	204	41,6	9%
Pendientes de contabilizar						
"Retamar" Las Rozas P17-F2	Madrid	5.259	may-01	49	7,8	36%
"Retamar" Las Rozas P19	Madrid	8.088	sep-02	94	11,4	64%
Saladell - Centre	Barcelona	7.611	jun-01	66	10,6	28%
Els Quítics	Girona	19.129	oct-01	125	8,8	66%
Marató Marítim	Barcelona	7.510	nov-01	72	0,5	98%
Badalona Mar	Barcelona	30.826	oct-02	188	20,0	64%
Las Tablas	Madrid	98.857	ene-02	539	110,7	33%
Montsemmel	Madrid	11.500	nov-02	120	4,2	89%
Producto acabado pendiente entrega					2,3	
Stock venta comercial pendiente de contabilizar					176,2	
Total promociones en curso		168.968		1.508		

A lo largo del ejercicio se han iniciado nuevas promociones en Las Rozas, Las Tablas y Montecarmelo (Madrid), con un total de 726 viviendas, y se han entregado un total de 938 viviendas. La inversión en ejecución de obra del ejercicio 2002 ha alcanzado los € 59 millones

	Movimiento del stock de promociones			
	2002		2001	
	Superficie (m2)	Viviendas (Unidades)	Superficie (m2)	Viviendas (Unidades)
Promoción en curso Inicial	197.574	1.720	208.783	1.769
+ Promociones iniciadas en el ejercicio	76.545	726	70.645	578
- Promociones entregadas en el ejercicio	-105.251	-938	-81.754	-626
Promoción en curso Final	168.868	1.508	197.674	1.720

- La reserva de suelo de Inmobiliaria Colonial a diciembre de 2002 alcanza los 574.858 m2, un 75% de los cuales concentrados en Catalunya y el 25% restante en Madrid.

Reserva de suelo (Diciembre 2002)	Año Compra	M2 Edificabilidad	Nº Viviendas ¹	Fecha Inicio ²	STATUS
Zona Este (Catalunya)					
Can Maïnes (Sant Cugat-BCN)	1996	104.543	767	2003	Aprobación Proyecto Compensación
Badalona (Barcelona)	1998	23.253	200	2003	Suelo Urbano
Pandiñás (Uelco)	1998	17.850	127	2003	Aprobación definitiva Plan Parcial
Avda. Meridiana (Barcelona)	1998	14.663	84	2003	Suelo Urbano
Caja d'Or (Uelco)	1999	9.461	59	2003	Aprobación definitiva Plan Parcial
Sabadell (Barcelona)	1999	15.701	189	2003	Suelo Urbano
El Químico (Girona)	2000	24.742	201	2003	Suelo Urbano
Vallpaleros (Sant Cugat-BCN)	1999	17.051	142	2004	Aprobación definitiva Plan Parcial
Sant Just (Barcelona)	1999	43.736	435	2004	Pendiente aprobación inicial Plan Parcial
Hospitalet (Barcelona)	2001	26.868	122	2004	Suelo Urbano. Pendiente Plan Especial
Terrassa (Barcelona)	2001	62.357	624	2004	Pendiente revisión P.G.O. ⁽²⁾
Vallès Oriental (Barcelona)	2002	52.882	485	2004	Pendiente revisión P.G.O.
Viladecans (Barcelona)	2002	17.021	170	2005	Pendiente revisión P.G.O.
SUBTOTAL SUELO ESTE		430.516	3.596		
Zona Centro (Madrid)					
Las Rozas	1999	7.956	74	2003	Suelo Urbano
Montecarmelo	1998	11.400	117	2003	Suelo Urbano
Velázquez	1998	117.700	1.158	2004	Plan Parcial aprobado definitivamente
Castellana	2002	6.885	61	2006	Aprobación definitiva P.G.O.
SUBTOTAL SUELO CENTRO		143.942	1.410		
TOTAL RESERVA SUELO		574.458	5.016		

(1) Estimado por la Compañía

(2) Plan General de Ordenación

Las inversiones en concepto de reposición de reserva de suelo durante el año 2002 han ascendido a € 52,2 millones. Durante el ejercicio se han incorporado a la reserva de suelo un total de 76.788 m2 correspondientes a la adquisición de solares en el Vallès Oriental y Viladecans (Barcelona) y en el Paseo de la Castellana de Madrid. Las bajas por venta de solares e inicio de promociones han ascendido por su parte a 115.385 m2.

INMOBILIARIA COLONIAL - RESULTADOS 2002

▪ Cuenta de Resultados Consolidada

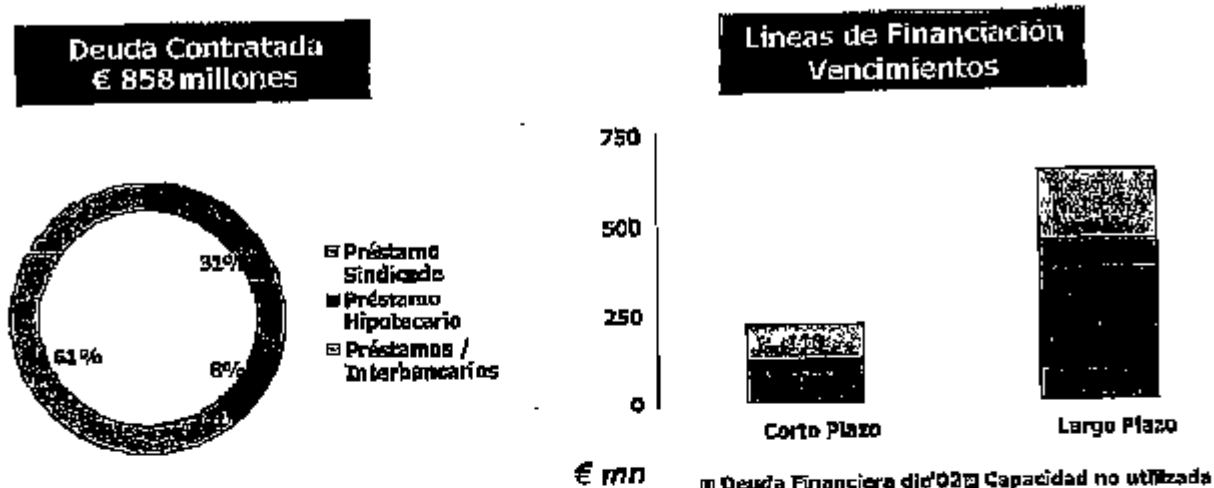
	2002	2001	%
ALQUILER			
Total Ingresos Patrimonio	84,9	81,3	+4,5%
Gastos Actividad Alquiler	(15,0)	(17,2)	-1,0%
EBITDA Alquiler	69,9	64,1	+9,0%
VENTA DE ACTIVOS			
Ventas Activos	88,3	23,4	+272,2%
Coste de Ventas	(19,2)	(21,7)	-28,9%
Resultado Venta Activos	69,1	2,7	+252,6%
PROMOCIONES			
Ventas Promociones	109,5	193,1	-41,9%
Ventas Suajp	19,8	22,1	-10,4%
Total Ingresos Promociones	129,3	215,2	-39,4%
Coste Ventas Promociones	(115,4)	(122,4)	-5,7%
Coste Ventas Suajp	(7,7)	(8,8)	-11,4%
Gastos Actividad	(15,5)	(10,5)	-27,6%
EBITDA Promociones	50,7	53,5	-5,2%
ESTRUCTURA GENERAL			
Gastos Generales	(7,3)	(7,0)	-4,3%
Amortizaciones y Provisiones	(18,0)	(24,0)	-25,0%
Gasto Financiero Neto	(22,4)	(21,9)	+2,3%
Activación de Gastos Financieros	11,5	6,1	+49,3%
Resultado Extraordinario Neto	(0,8)	0,8	-200,0%
Impuesto de Sociedades	(29,0)	(28,0)	+3,6%
Resultado Neto	0,0	0,0	-
Beneficio antes de impuestos, amortizaciones y provisiones	11,5	6,1	+49,3%
Beneficio antes de impuestos e impuestos	11,5	6,1	+49,3%
Beneficio neto e imprevistos e imprevistos	0,0	0,0	-
INDICADORES FINANCIEROS			
NP Acciones (millones)	56,02	56,02	0,0%
Beneficio por acción (€)	1,30	1,00	+30,0%
Coste Flow por acción (€)	1,79	1,52	-17,9%
Dividendo pagado por acción (€)	0,55	0,59	-7,1%

▪ Estructura financiera y apalancamiento.

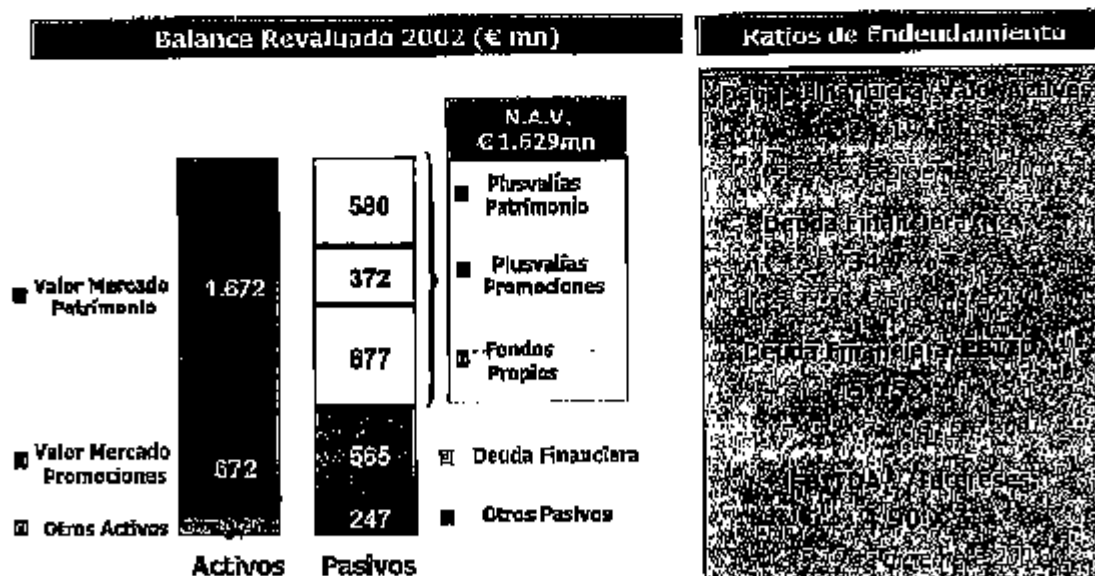
- El resultado financiero neto alcanza los € -10,9 millones; de este importe, € 11,5 millones corresponden a la activación de gastos financieros, que crecen un 42% respecto al año anterior por efecto de la mayor inversión en curso en los proyectos de alquiler, y € -22,4 millones a los Intereses devengados por la deuda financiera, con un incremento del 2 % respecto al año 2001. Dicha variación ha venido determinada por los siguientes factores:
 - El incremento de la deuda financiera, que a diciembre de 2002 se ha situado en € 565 millones, frente a los € 514 millones del año anterior. El 26% de la deuda financiera dispuesta al cierre del ejercicio tiene vencimiento a corto plazo y el 74% restante es a largo plazo.
 - El menor coste medio de la deuda, que se ha situado en el 3,91 % frente al 4,55 % del período precedente. Colonial dispone de coberturas sobre variaciones del tipo de interés que cubre, al cierre del ejercicio, € 351 millones (un 62% de la deuda dispuesta por la compañía)

- La cifra total de negocios alcanza los € 328,0 millones, (+4,8% respecto a 2001).
- El EBITDA total de la compañía crece un 11,8%, alcanzando los € 141,3 millones.
- Las amortizaciones crecen un 12,3% por efecto de la incorporación de las nuevas superficies al patrimonio en explotación en el año 2002.
- El resultado después de impuestos asciende a € 72,6 millones, con un aumento del 20,2% respecto al ejercicio anterior. La tasa impositiva se ve reducida del 31,7 % al 28,6%, por efecto de la venta de activos.
- El beneficio por acción se sitúa en €1,30, con un incremento del 20,2% respecto al período anterior; el cash flow por acción avanza un 17,9%, hasta los €1,79

- Las líneas totales de financiación contratadas por la compañía ascienden al final del año 2002 a € 858 millones, de los cuales un 34% se encuentran sin disponer; su distribución por vencimiento y naturaleza es la siguiente:



- Colonial sigue contando con una sólida estructura de balance que le confiere una considerable capacidad de endeudamiento, tal como muestran los ratios de apalancamiento basados en el balance revaluado de la compañía. En este sentido, los ratios Deuda Neta sobre Valor de Mercado de los Activos y Deuda Neta sobre Valor Liquidativo (N.A.V.) se sitúan en el 24 % y el 35 % respectivamente, prácticamente sin variación respecto a los ratios del año anterior; igualmente, el indicador de cobertura de intereses por EBITDA se mantiene en un más que confortable nivel de 4,9 veces (5,2 en 2001)



• Dividendo e Información Bursátil

- 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 13,2 % a los dividendos distribuidos en el año 2001, y que representa una rentabilidad por dividendo del 4,65 % respecto a la cotización promedio del ejercicio 2002 (€ 14,28)

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	0,260	0,230	A cuenta		2002
08/05/2002	0,384	0,315	Complementario		2001
18/10/2001	0,250	0,205	A cuenta		2001
02/05/2001	0,337	0,278	Complementario		2000
15/10/2000	0,210	0,172	A cuenta		2000
10/05/2000	0,319	0,251	Complementario		1999

- Durante el año 2002 se han negociado en el mercado de valores un total de 37,2 millones de títulos de Inmobiliaria Colonial, con un promedio diario de títulos de 148.859, un 118 % superior al promedio de títulos negociado durante el año 2001. La cotización máxima, mínima y última del año 2002 ha sido €15,79, €11,70 y €14,77. Al cierre de 2002 la variación absoluta de la acción de Colonial respecto al cierre del año 2001 se ha situado en el +26,2%, mientras que la variación relativa respecto al IBEX 35 en el mismo período ha alcanzado el +54,3%.

Colonial Inmobiliaria, S.A. - 2002		
Ratios Absolutos (€ Millones)		
Nº de acciones final de año (millones)	56,02	56,02
Acciones medias (millones)	56,02	56,02
Beneficio Neto	72,6	60,4
EBITDA	141,9	126,3
Cash flow	100,5	85,3
Dividendos Pagados en el Ejercicio	37,2	32,9
Fondos propios medios (FP _m)	665	628
Activos Totales Netos medios (ATN _m)	1.445	1.050
Deuda Financiera Media (DF _m)	534	386
Deuda Financiera a 31-Dic (DF)	565	514
Capitalización bursátil Media (CB _m)	800	779
Capitalización bursátil 31-dic (CB)	927	655
Valor de la Empresa Medio (EV _m =DF _m +CB _m)	1.334	1.159
Valor de la Empresa a 31-Dic (EV=DF+CB)	1.392	1.170
Resumen Contratación Bursátil (€)		
Nº de Valores Negociados en el Año (Millones)	37,21	17,11
Contratación Diaria Promedio (Número Acciones)	148.859	68.421
Cotización Máxima	15,79	16,60
Cotización Mínima	11,70	10,90
Cotización Media	14,28	13,80
Cotizaciones cierre 31-Dic	14,77	11,70
NAV por acción	29,08	27,98
Descuento Cotización / NAV (%)	49%	57%
En %		
EBITDA / EV _m	10,6%	10,9%
Ben. Neto/Fondos Propios Medios (ROE)	10,9%	9,6%
Ben. Neto / Capitalización Media (CB _m)	9,1%	7,8%
Rotación (Acciones Negociadas/Acciones medias)	66,4%	30,5%
Rentab. por Dividendo (Div. Pagado / Cotiz. Media)	4,6%	4,3%
Según cotización a 31-dic		
PBR (veces)	11,40	10,85
P/CF (veces)	8,23	7,68

■ Detalle de la Cartera en Alquiler (Diciembre 2002)

Cartera de Alquiler (Diciembre 2002)	Año construc.(C) rehabilit.(R)	% Ocupación s/ruenta (diciembre 2002)	EDIF. CLAS. DE ORIGENES			Centro Comercial	Resid.	Logist.	Hotel	Retail
			Superficie S / Ruente	Parking	Total Superficie					
CBD BARCELONA										
AV. DIAGONAL, 405	1996/1999 (R)	100%	3.703	598	4.301	-	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 454	1995/1999 (R)	100%	4.038	124	4.164	-	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 464-PALACETE	1994 (R)	67%	1.368	146	1.500	-	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 530	1995/99 (R)	100%	11.782	5.664	17.444	-	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 509-515 (DAU)	1995/1999 (R)	88%	21.998	18.889	40.887	-	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 621 (TORRE II)	1997 (R)	100%	10.579	-	10.579	-	-	-	-	-
AV. DIAGONAL, 682	1999 (R)	100%	8.622	2.444	11.066	-	-	-	-	-
PEDRALBES CENTRE	1995/1999 (R)	100%	-	-	-	6.079	-	-	-	-
BARCELONA 2	1998/2002 (R)	97%	35.550	46.508	82.058	-	27.802	-	-	-
LES PUMES	1998 (R)	93%	7.121	-	7.121	-	-	-	-	-
BD BARCELONA										
ARBAU, 192-198	1995/1996 (R)	91%	11.219	1.779	12.998	-	-	-	-	-
AUSIAS MARC / LEPANT	1992 (C)	100%	6.379	1.792	8.171	-	-	-	-	-
BALMES, 69-81	1995/1999 (R)	83%	7.154	5.620	12.764	-	-	-	-	-
BERLIN, 39-48/NUMANCIA, 46	1997 (R)	97%	12.807	3.596	16.323	-	-	-	-	-
DR. TRUETA / AVILA / R. TURRO	1997 (R)	100%	32.004	7.519	39.523	-	-	-	-	-
GLORIES - Diagonal	1995 (C)	100%	11.672	965	12.637	-	-	-	-	-
GLORIES - Lluçan	1995 (C)	100%	4.768	376	5.144	-	-	-	-	-
J. TURRADELAS, 2-6	1995 (R)	100%	16.853	12.630	29.483	-	-	-	-	-
TILLOS	1997 (R)	100%	5.149	3.081	8.230	-	-	-	-	-
TRAVESSERA DE GRACIA, 12-AMIGO	1980 (C)	100%	8.775	4.285	13.060	-	-	-	-	-
VIA AUGUSTA, 21-23	1999 (C)	100%	4.938	-	4.938	-	-	-	-	-
TORRE BCI	2001 (C)	100%	9.835	3.399	13.233	-	-	-	-	-
OTROS BARCELONA										
MAS BLAU	1997 (C)	100%	5.783	3.854	9.637	-	-	-	-	-
SANT CUGAT NORD (Edif. A, B y C)	2002 (C)	98%	19.389	13.009	32.398	-	-	-	-	-
PARQUE LOGISTICO ALT PENEDES	2002 (C)	100%	-	-	-	-	-	69.051	-	-
CBD MADRID										
ED. BRONCE	1996 (C)	31%	7.220	600	7.820	-	-	-	-	-
P. CASTELLANA, 108	1998/1999 (R)	100%	9.849	1.573	11.422	-	-	-	-	-
P. CASTELLANA, 52	1999/2000 (R)	94%	7.829	2.617	10.446	-	-	-	-	-
PASEO DE LA MABAYA, 3	1998 (R)	100%	1.128	-	1.128	-	-	-	-	-
PSO. DE LA CASTELLANA, 81	1995/1999 (R)	92%	9.508	10.551	20.059	-	-	-	-	-
BD MADRID										
ALCALA, 30-52	1995/1996 (R)	100%	9.088	2.019	11.107	-	-	-	-	-
ALFONSO XII, 62	2002 (C)	0%	12.255	2.287	14.542	-	-	-	-	-
ALMIRANTE, 17	1998 (R)	0%	1.559	662	2.221	-	-	-	-	-
AV. DOCTOR ESQUERDO, 136	1995 (C)	59%	7.830	275	8.105	-	-	-	-	-
AVDA. EL ROPA-LA MORALEJA	1992 (C)	58%	16.410	22.600	39.010	-	-	-	-	-
FRANCISCO SILVELA, 42	1989 (C)	100%	6.078	3.667	9.745	-	-	-	-	-
ORTEGA Y GASSET 100	1997 (C)	100%	7.792	2.545	10.335	-	-	-	-	-
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	1995 (C)	96%	6.074	5.216	11.290	-	-	-	-	-
SERRANO, 86	1995/1999 (R)	100%	2.446	2.135	4.581	-	-	-	-	-
CENTRO NORTE	1999 (R)	90%	-	-	-	-	-	-	11.792	-
OTROS MADRID										
COSEADA	1985 (C)	100%	-	-	-	-	-	67.552	-	-
RESTO ESPAÑA										
EDIF. COLUMBUS	1984 (C)	100%	4.866	1.515	6.422	-	-	-	-	-
TOTAL SINGULARES			394.119	199.171	593.332	6.079	27.802	150.013	11.792	-
RESTO LOCALES			-	-	-	-	-	-	-	12.201
TOTAL PATRIMONIO EN EXPLOICACION			394.119	199.171	593.332	6.079	27.802	150.013	11.792	12.201
PROYECTOS EN DESARROLLO										
SANT CUGAT NORD (Edif. D)	2001/2002 (C)	-	8.547	7.828	16.375	-	-	-	-	-
DIAGONAL 408	2002/2003 (R)	-	4.909	513	5.422	-	-	-	-	-
TORRE DEL GASOL	2002/2004 (C)	-	22.201	19.370	41.571	-	-	-	-	-
CAPTAN HAYA, 53	2002/2003 (R)	-	17.855	8.727	26.583	-	-	-	-	-
TORRES AGORA / H-30	2002/2003 (C)	-	30.028	15.614	45.643	-	-	-	-	-
TOTAL PROYECTOS EN DESARROLLO			73.540	41.942	115.482	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO COLONIAL			467.659	241.113	708.772	6.079	27.802	150.013	11.792	12.201
CBD-Distrib. central de concesión										

CBD=Distrito central de negocios

BD=Distrito de negocios

(*) Proyecto desarrollado por una sociedad participada conjuntamente por Colnival y BMS. El 50% de la inversión aplicada corresponde al proyecto en su conjunto, en el cual Colnival participa en un 55%

■ Análisis de la Cartera de Alquiler (Diciembre 2002)

CAPTURA DE ALQUILER - Clasificación por superficie (m ²)									
SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN						PROYECTOS EN CURSO			
	Edificios Oficiales	Centro Comercial	Logísticos	Hotel	Retail	Residencial	Edificios Oficiales	Centro Comercial	Logísticos
Barcelona									
CEO	179.082	20%	5.077	1%	-	-	179.082	5.082	2%
BO	151.138	17%	-	-	-	-	151.138	41.571	9%
Otros	41.005	5%	-	-	-	-	41.005	15.871	2%
Total BCN	371.225	42%	5.077	1%	0	0	371.225	62.524	7%
Madrid									
CEO	34.315	5%	-	-	-	-	34.315	25.581	3%
BO	111.709	17%	-	-	11.792	1%	111.709	45.692	9%
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Madrid	146.024	22%	0	0%	11.792	1%	146.024	71.273	9%
Resto	5.422	1%	0	0%	0	0%	5.422	0	0%
TOTAL	522.671	61%	5.077	1%	11.792	1%	522.671	138.479	11%

CAPTURA DE ALQUILER - Clasificación por volumen (Millones €)									
SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN						PROYECTOS EN CURSO			
	Edificios Oficiales	Centro Comercial	Logísticos	Hotel	Retail	Residencial	Edificios Oficiales	Centro Comercial	Logísticos
Barcelona									
CEO	22,6	27%	2,0	3%	-	-	22,6	0,1	0%
BO	20,9	25%	-	-	-	-	20,9	-	-
Otros	1,5	2%	-	-	-	-	1,5	0,0	0%
Total BCN	45,0	26%	2,0	3%	0	0	45,0	0,1	0%
Madrid									
CEO	11,0	17%	-	-	-	-	11,0	0,6	3%
BO	14,2	14%	-	-	0,9	0%	14,2	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Madrid	25,2	32%	0	0%	0,9	0%	25,2	0,6	3%
Resto	0,0	0%	0	0%	0,0	0%	0,0	0	0%
TOTAL	70,2	29%	2,0	3%	0,9	0%	70,2	0,7	3%

CAPTURA DE ALQUILER - Clasificación por valor de Mercado (Millones €)									
SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN						PROYECTOS EN CURSO			
	Edificios Oficiales	Centro Comercial	Logísticos	Hotel	Retail	Residencial	Edificios Oficiales	Centro Comercial	Logísticos
Barcelona									
CEO	376,0	22%	30,0	2%	-	-	376,0	15,0	2%
BO	322,1	19%	-	-	-	-	322,1	12,2	3%
Otros	57,8	3%	-	-	-	-	57,8	23,3	3%
Total BCN	755,9	23%	30,0	2%	0	0	755,9	50,5	3%
Madrid									
CEO	191,8	12%	-	-	-	-	191,8	9,4	4%
BO	287,8	16%	-	-	36,5	2%	287,8	19,0	2%
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Madrid	479,6	27%	0	0%	36,5	2%	479,6	28,4	6%
Resto	1,0	1%	0	0%	0,0	0%	1,0	0	0%
TOTAL	1.236,5	25%	30,0	2%	36,5	2%	1.236,5	78,9	9%

(*) El valor del Hotel incluye la prima de la opción de compra por el resto del complejo Centro Norte

■ Balance y Cash Flow Consolidados

BALANCE CONSOLIDADO		
31/12/2002		
ACTIVO NETO		
Activo Fijo Neto	1.695,4	996,7
Activos Fijos Netos en Explotación	816,8	781,1
Activos Fijos Netos fuera de Explotación	250,8	182,9
Otro Inmovilizado	27,8	32,6
Gastos a Distribuir	3,4	4,8
Capital Circulante	364,8	299,1
Existencias	288,6	274,2
Reserva de Suelo	167,4	157,3
Proyecto en curso y terminado	121,5	116,9
Cuentas y Deudas de Explotación	82,4	94,4
Otro circulante	7,5	3,5
Pasivos a corto plazo	(224,0)	(183,0)
PASIVO NETO		
Recursos permanentes	1.146,9	1.098,6
Fondos propios	676,7	641,3
Deuda Financiera a Largo Plazo	447,7	423,5
Acreedores a Largo Plazo	22,5	34,8
Financiación Inicial a Corto Plazo	119,8	90,9
Deuda Financiera a Corto Plazo	116,9	90,9

CASH FLOW CONSOLIDADO		
31/12/2002		
+	Total EBITDA sin venta activos y suelo	69,1
+/-	Resultado Extraordinario Neto	(0,6)
-	Impuestos	(24,9)
+/-	Variación circulante	77,4
+	Flujo de Caja Disponible	121,0
-	Inversión Patrimonio	(135,8)
-	Desinversión Patrimonio	44,8
-	Inversión Otro Inmovilizado	0,0
-	Inversión Suelo	(56,7)
-	Desinversión Suelo (Venta y traspaso a promotorías)	14,5
+/-	Variación Acreedores a Largo Plazo	(12,3)
-	Flujo de Caja Disponible	(24,5)
-	Dividendos	(37,2)
-	Coste Efectivo de la Deuda	(18,6)
-	Flujo de Caja Disponible	(50,3)
+/-	Minoritarios	0
-	Flujo de Caja Disponible	(50,3)

IX. DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERIODO :

(Se hará mención de los dividendos distribuidos desde el inicio del ejercicio económico).

	Dividendos distribuidos	Dividendos no distribuidos	Dividendos no distribuidos
1. Dividendos distribuidos	22,1	0,66	37,194
2. Dividendos no distribuidos			
3. Dividendos no distribuidos			

Información adicional sobre el reparto de dividendos (a cuenta, complementario, etc)

Anexo en la hoja siguiente (G-5b)

X. HECHOS SIGNIFICATIVOS (*)

	SI	NO
1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en bolsa determinantes de la obligación de comunicar contemplada en el art. 63 de la LMV (6 por 100 múltiplos)		X
2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100)		X
3. Otros aumentos y disminuciones significativos del inmovilizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc.)	X	
4. Aumentos y reducciones del capital social o del valor de los títulos		X
5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos		X
6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración		X
7. Modificaciones de los Estatutos Sociales	X	
8. Transformaciones, fusiones o escisiones		X
9. Cambios en la regularización institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la sociedad o del Grupo		X
10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo		X
11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.		X
12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia, total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad		X
13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc.)		X
14. Otros hechos significativos	X	

Marcar con una "X" la casilla correspondiente, adjuntando en caso

(*) afirmativo anexo explicativo en el que se detalla la fecha de comunicación a la CNMV y a la SRVB.

Información adicional sobre el reparto de dividendos (a cuenta, complementario, etc)

La Junta General de Accionistas de la compañía, en su reunión del 26 de abril aprobó el reparto de un dividendo complementario con cargo a los resultados del 2001 por importe de 0,384 euros por acción, dividendo que se hizo efectivo el pasado 6 de mayo de 2002.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A., en reunión celebrada el 19 de septiembre de 2002, acordó el pago de un dividendo bruto a cuenta del definitivo, correspondiente al ejercicio 2002, por importe de 0,28 euros por acción. Dicho dividendo se hizo efectivo el pasado 16 de octubre de 2002.

PLAN DE EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS

3230- La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial celebrada el día 25 de abril de 2002 aprobó la modificación del Artículo 27 de los Estatutos Sociales para introducir en el mismo la previsión exigida por el segundo párrafo del artículo 130 de la Ley de Sociedades Anónimas referente a la retribución, consistente en entrega de acciones, derechos de voto sobre las mismas o referendadas a su valor

HECHO SIGNIFICATIVO NUMERO 34858 COMUNICADO A LA CNMV CON FECHA 26-4-2002

3340 - La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Colonial celebrada el día 25 de abril de 2002 en Barcelona aprobó la concesión de un plan de opciones sobre acciones de la Compañía en favor del Consejero Delegado y de un plan de opciones sobre acciones de la Compañía en favor del personal directivo.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, en su reunión celebrada el 19/06/02, ha acordado las Condiciones Generales que desarrollan e implementan dichos Planes de Opciones sobre Acciones aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25/04/02.

HECHOS SIGNIFICATIVOS NUMEROS 34858 y 36160 COMUNICADOS A LA CNMV CON FECHA 26-4-2002 y 21-6-2002 respectivamente

3220- Con fecha 16 de Octubre de 2002 Inmobiliaria Colonial ha adquirido por 100 millones de euros el complejo Inmobiliario Centro Norte de Madrid. Esta operación contempla la adquisición de tres edificios de oficinas, un hotel, espacios comerciales y aparcamientos que suman una superficie conjunta superior a los 36.000 metros cuadrados.

HECHO SIGNIFICATIVO NUMERO 37846 COMUNICADO A LA CNMV CON FECHA 17-10-2002

3220- Con fecha 23 de Diciembre de 2002 Inmobiliaria Colonial, S.A. ha aportado a su filial participada al cien por cien (100%) SUBIRATS-COSLADA-LOGÍSTICA, S.L. Sociedad Unipersonal, (anteriormente denominada DIAGONAL 532 (2001), S.L.) la propiedad sobre los bienes inmuebles que integran los siguientes complejos logísticos e industriales:

1º.-Complejo Logístico-Industrial situado en el Polígono Industrial de Coslada, Avenida Fuenteamar nº 19-21 y Avenida de Industria nº 22, sito en el Municipio de Coslada (Madrid)

2º.-Complejo Logístico Alt Penedès, sito en el Municipio de Subirats (Barcelona).

Como consecuencia de la mencionada aportación, Inmobiliaria Colonial, S.A., en su calidad de socio único, ha acordado ampliar el capital social de SUBIRATS-COSLADA-LOGÍSTICA, S.L. Sociedad Unipersonal, (anteriormente denominada DIAGONAL 532 (2001), S.L.), en la cantidad de 17.990.970 euros, mediante la creación de 6.896.890 nuevas participaciones sociales que han sido adjudicadas a Inmobiliaria Colonial, S.A. en contrapartida de las aportaciones descritas en los apartados 1º y 2º anteriores.

HECHO SIGNIFICATIVO NUMERO 38846 COMUNICADO A LA CNMV CON FECHA 23-12-2002