

INMOBILIARIA  
**Colonial**

***Presentación de Resultados 2002***

***Febrero 2003***

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



## ● Resultados 2002: hechos destacables

- Negocio de Patrimonio
- Negocio de Promociones
- Conclusión
- Anexos

# Resultados 2002: hechos destacables



## Resultados 2002: Principales Magnitudes (I)

Magnitudes Económico -Financieras (€ mn)	2002	2001	Var. (%) 02/01
Cifra Total de Negocio	328,0	312,9	5%
EBITDA <sup>(1)</sup> Total	141,3	126,3	12%
Beneficio Neto	72,6	60,4	20%
Cash Flow	100,5	85,3	18%
Endeudamiento Financiero	564,5	514,4	10%
Valor de Mercado de Activos <sup>(2)</sup>	2.343,8	2.180,9	7%

Datos por acción <sup>(3)</sup> (en €)			
N.A.V. (antes impuestos)	29,08	27,38	6%
N.A.V. (después impuestos)	26,12	23,49	11%
Beneficio	1,30	1,08	20%
Dividendo Pagado	0,66	0,59	13%

(1) Incluye resultado por venta de activos

(2) 2002: Jones Lang LaSalle. 2001: CB Richard Ellis

(3) N° de acciones a dic'01 y dic'02: 56.015.237

# Resultados 2002: hechos destacables



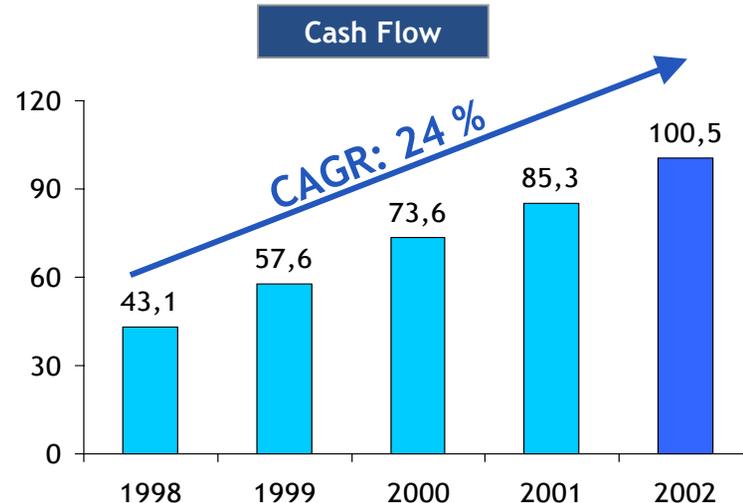
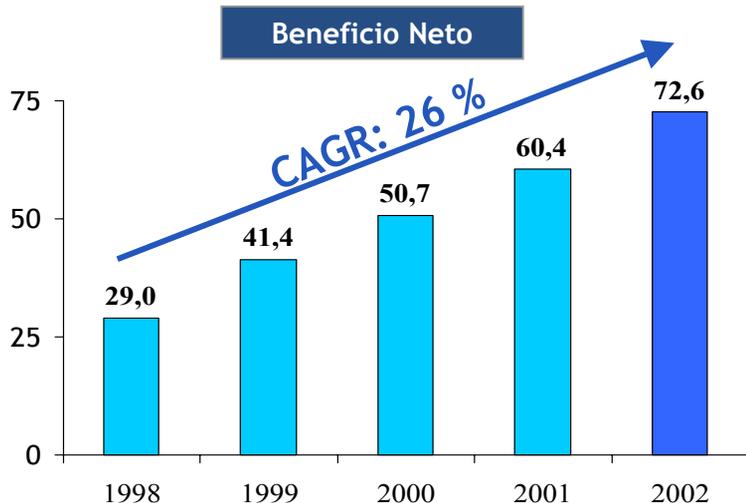
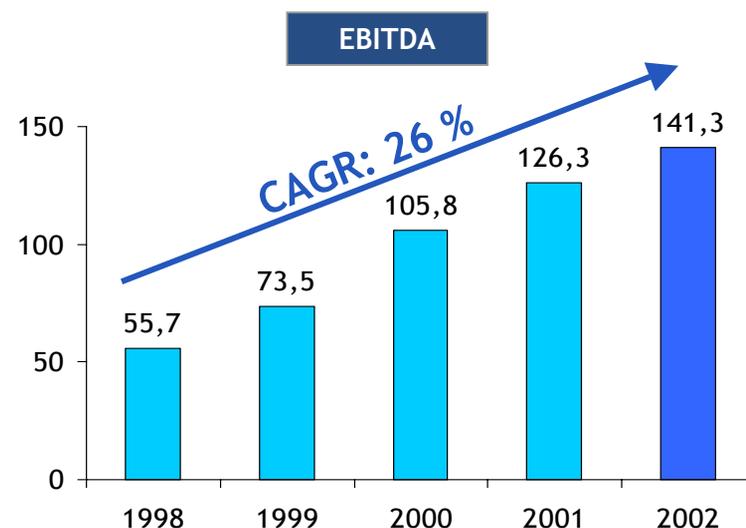
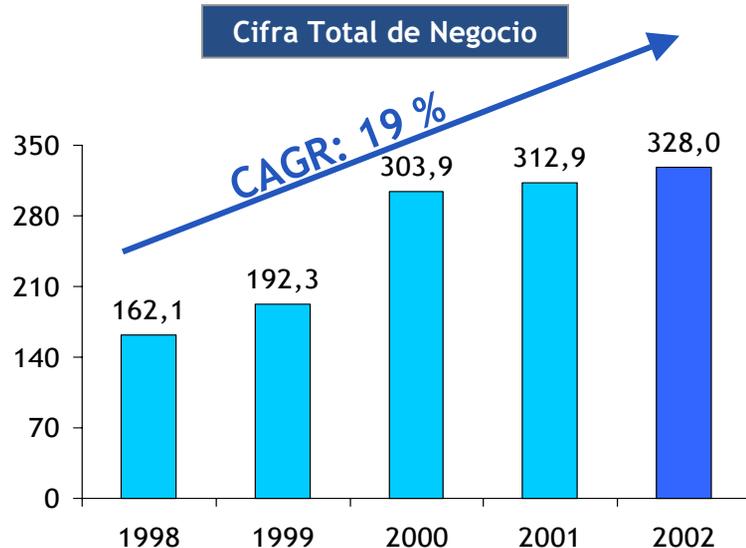
## Resultados 2002: Principales Magnitudes (II)

Magnitudes Operativas	2002	2001	Var. (%) 02/01
<i>Negocio de Alquiler</i>			
Superficie Total (m2)	892.898	918.004	-3%
<i>Alquilable</i>	757.819	647.775	17%
<i>Proyectos en curso</i>	135.079	270.229	-50%
% Ocupación	92,0%	97,7%	-6%
<i>Negocio de Promociones</i>			
Promociones en curso (m2)	168.968	197.674	-15%
Reserva de Suelo (m2)	574.858	613.455	-6%
Venta Comercial del período			
<i>Millones €</i>	225	136	65%
<i>Unidades (Viviendas)</i>	855	619	38%
Venta Cial pte.contabilizar (€ Mill.)	176	125	41%

# Resultados 2002: hechos destacables



## Evolución principales magnitudes (€ mill.)



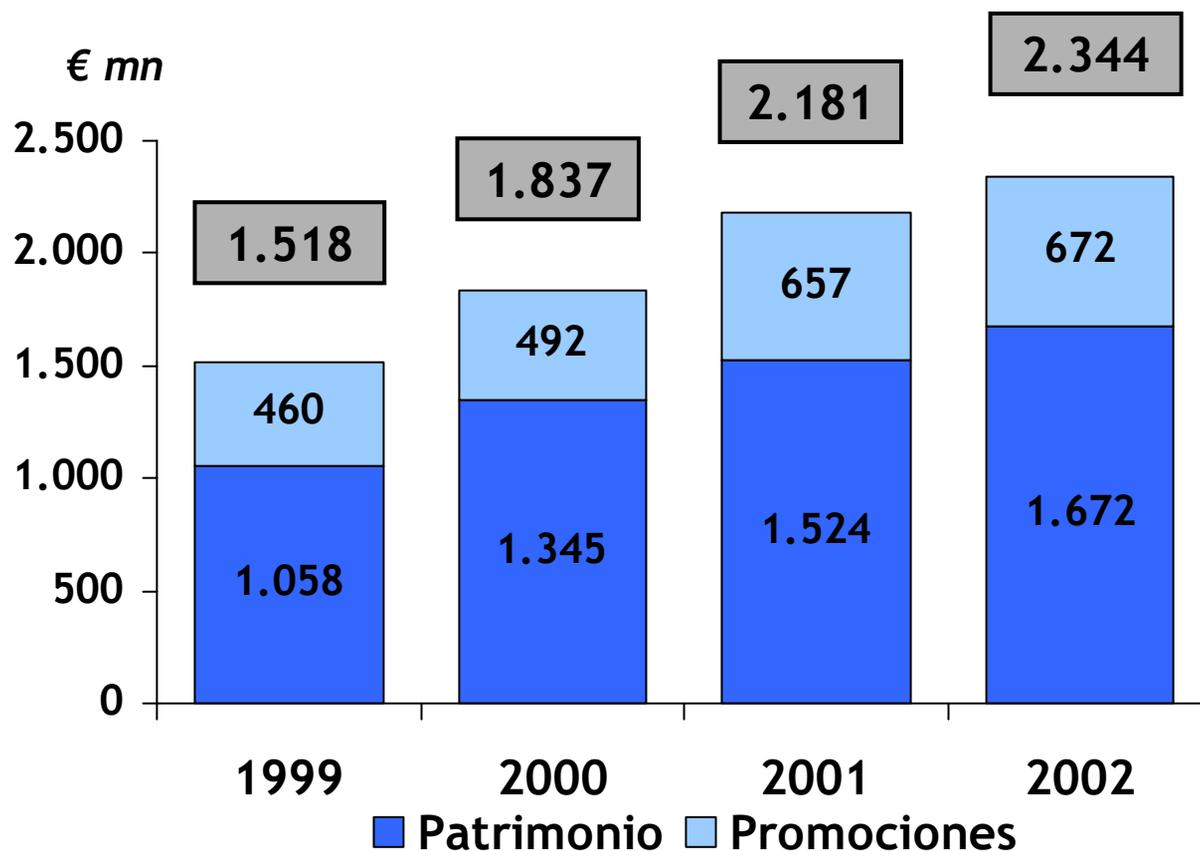


# Resultados 2002: hechos destacables

**Valoración activos 2002: € 2.344 mn (+7,5% vs 2001)**

- **71% Patrimonio (€ 1.672 mn, +10 %)**
- **29% Promoción (€ 672 mn, +2%)**

**Evolución Valor de Mercado de Activos <sup>(1)</sup>**



(1) 2002: Jones Lang LaSalle; 1999, 2000 y 2001: CB Richard Ellis



# Resultados 2002: hechos destacables

**Valoración Alquiler: € 1.672 mn (+9,8% vs 2001)**

Valoración de Activos Negocio de Alquiler	Millones de Euros			Var. (%) 2001/2000
	2002	2001	Var. (%) 02/01	
<b>Superficies Comparables</b>				
<i>Barcelona</i>	710	663	7,1%	-0,3%
<i>Madrid</i>	401	424	-5,2%	-0,2%
<i>Resto</i>	11	8	28,6%	-4,1%
<b>Total Oficinas</b>	<b>1.122</b>	<b>1.095</b>	<b>2,5%</b>	<b>-0,3%</b>
Logístico	38	37	1,9%	0,0%
Centro Comercial	30	32	-6,0%	0,0%
Residencial	62	46	35,2%	3,5%
<b>Total Superficies Comparables</b>	<b>1.252</b>	<b>1.210</b>	<b>3,5%</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Superficies No Comparables</b>				
Compras y Proyectos	396	251		
Ventas y resto de locales	25	63		
<b>Total No Comparables</b>	<b>420</b>	<b>314</b>		
<b>TOTAL NEGOCIO ALQUILER</b>	<b>1.672</b>	<b>1.524</b>	<b>9,8%</b>	<b>13,3%</b>



# Resultados 2002: hechos destacables

## Valoración Alquiler: Principales Hipótesis

### Oficinas CBD & BD

#### Barcelona:

➤ Rentas



➤ Ocupación



➤ Rentabilidades



### Oficinas CBD & BD Madrid:

➤ Rentas



➤ Ocupación



➤ Rentabilidades



### OFICINAS - Rentas de Mercado - IV trim. 2002

Ciudad	Zona	Renta Euros/m2/año
<i>Madrid</i>	Prime	365 - 365
	CBD	231 - 365
	Secundaria	162 - 245

<i>Barcelona</i>	Prime	238 - 303
	CBD	144 - 245
	Secundaria	144 - 238
	Periferia	108 - 144

### OFICINAS - Rentabilidad inicial bruta - IV trim. 2002

Ciudad	Zona	Rentabilidad
<i>Madrid</i>	CBD	6,00%-6,50%
	Secundaria	6,75%-7,25%
	Periferia cercana	7,00%-7,25%

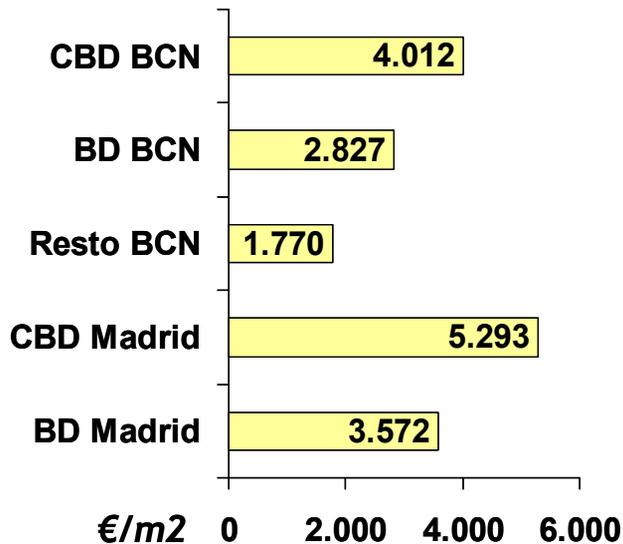
<i>Barcelona</i>	CBD	5,75%-6,00%
	Secundaria	6,75%-7,25%
	Periferia	7,00%-7,25%



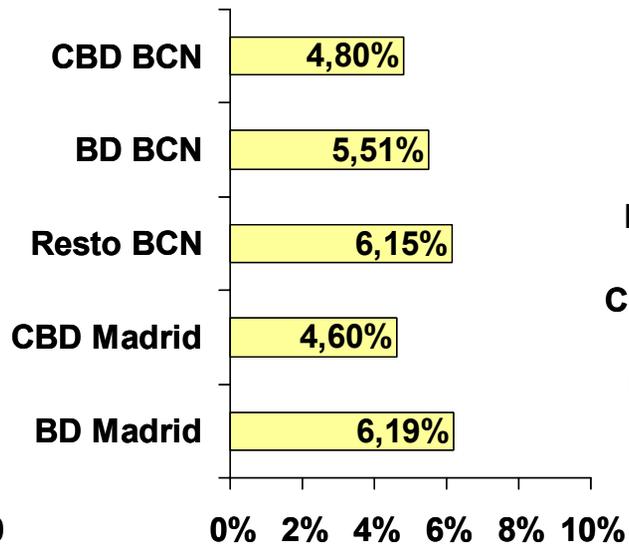
# Resultados 2002: hechos destacables

## Datos Clave de la Valoración de Oficinas<sup>(1)</sup>

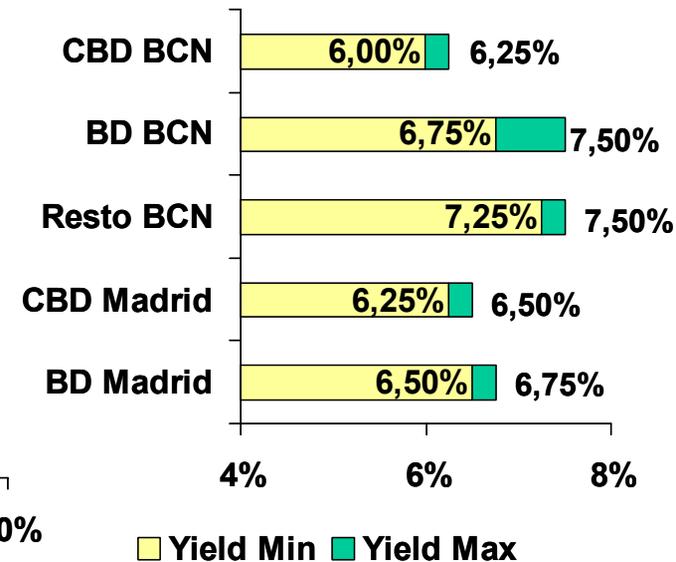
Repercusión Promedio <sup>(2)</sup>  
€ 3.658 / m<sup>2</sup>



Yield Inicial Promedio <sup>(3)</sup>  
5,36 %



Exit Yields <sup>(4)</sup> estimadas  
por zonas



(1) Excluyendo proyectos en curso y superficie de oficinas del complejo BCN 2

(2) Excluyendo superficie bajo rasante

(3) Excluyendo proyectos en comercialización; yields netas

(4) Yields brutas

Fuente Valoración: Jones Lang LaSalle



# Resultados 2002: hechos destacables

**Valoración Promociones: € 672 mn (+2,2% vs 2001)**

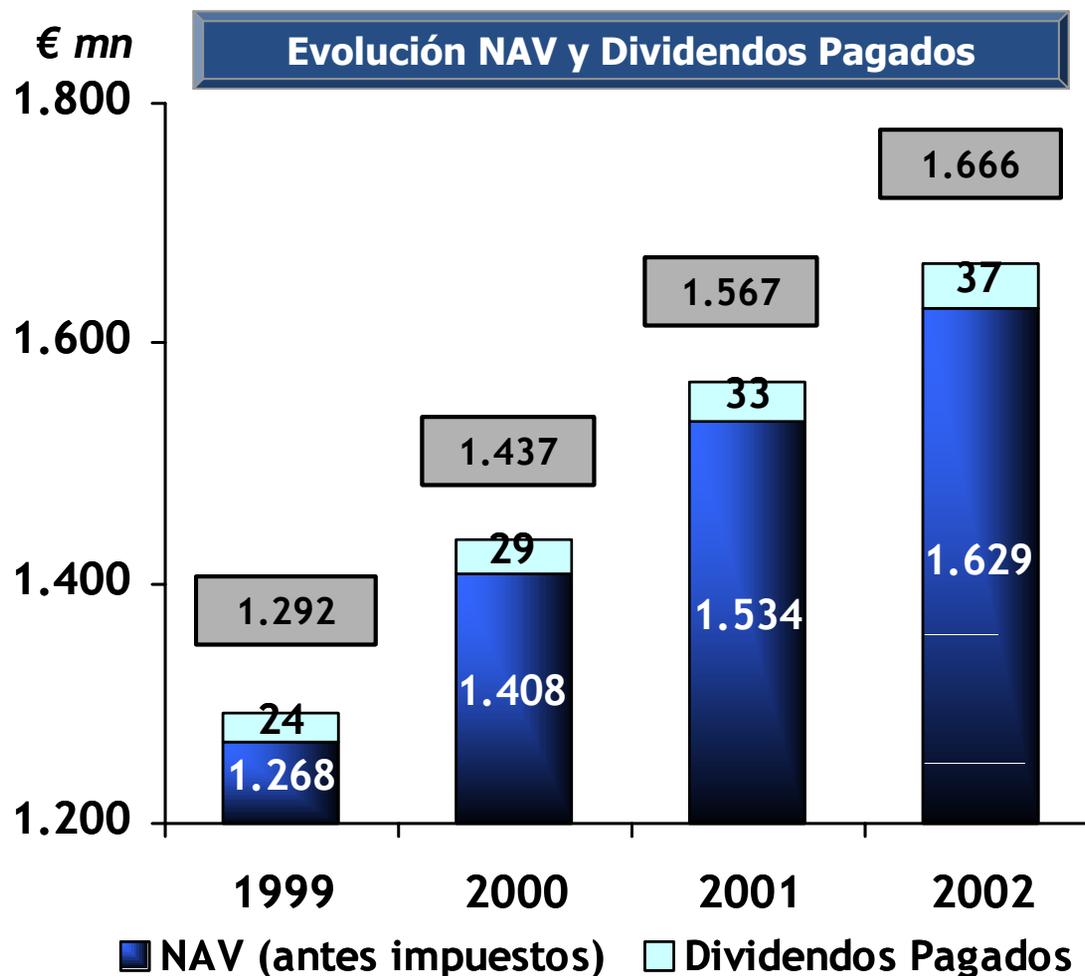
Valoración de Activos Negocio de Promociones	Millones de Euros		
	2002	2001	Var. (%) 2002/2001
<b><u>Reserva de Suelo</u></b>			
Suelo Comparable	425,9	347,3	22,6%
Suelo no Comparable	30,9	120,9	
<b>Total Reserva de Suelo</b>	<b>456,8</b>	<b>468,2</b>	
Total Promociones en Curso	204,1	180,8	
Total Producto Acabado	10,8	8,5	
<b>TOTAL NEGOCIO DE PROMOCIONES</b>	<b>671,7</b>	<b>657,4</b>	<b>2,2%</b>



# Resultados 2002: hechos destacables

NAV 2002: € 1.629 mn (+ 6% vs 2001)

Dividendos pagados 2002: € 37,2 mn (+13 % vs 2001)





# Resultados 2002: hechos destacables

## Valor Liquidativo por Acción (N.A.V) y Dividendos Pagados

Datos por acción <sup>(1)</sup> (en €)	2002	2001	2000	Var. (%) 02/01	Var. (%) 01/00
<b>N.A.V. (antes impuestos)</b>	<b>29,08</b>	<b>27,38</b>	<b>25,13</b>	<b>6,2%</b>	<b>9,0%</b>
<i>Descuento s/ Cotización <sup>(2)</sup></i>	<i>49,2%</i>	<i>57,3%</i>	<i>43,1%</i>		
<b>N.A.V. (después impuestos)</b>	<b>26,12</b>	<b>23,49</b>	<b>21,44</b>	<b>11,2%</b>	<b>9,6%</b>
<i>Descuento s/ Cotización <sup>(2)</sup></i>	<i>43,5%</i>	<i>50,2%</i>	<i>33,3%</i>		
<b>Dividendo Pagado</b>	<b>0,66</b>	<b>0,59</b>	<b>0,53</b>	<b>13,2%</b>	<b>10,9%</b>
<b>Rentabilidad Dividendo <sup>(3)</sup></b>	<b>4,6%</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,9%</b>		

(1) N° acciones a dic'00, dic'01 y dic'02: 56.015.237

(2) Calculada sobre cotizaciones de cierre (2002:€14,77, 2001:€11,70 2000:€14,30)

(3) Calculada sobre cotizaciones medias (2002:14,28€)

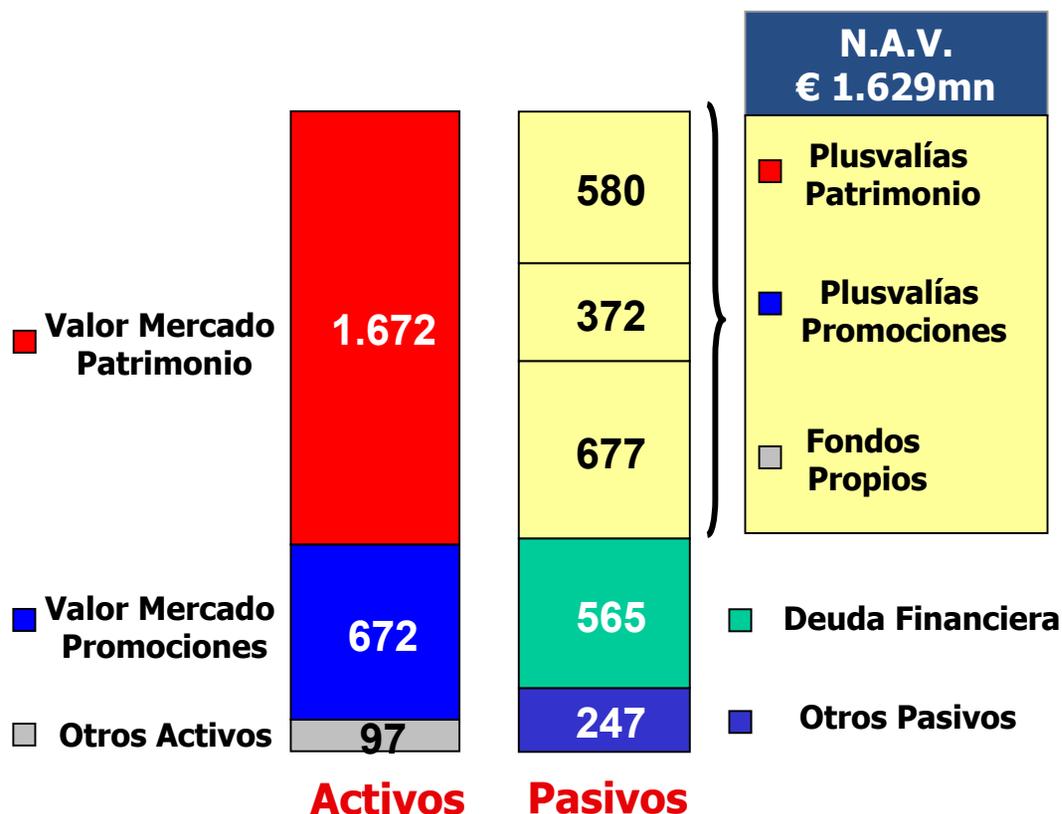
El detalle del cálculo del N.A.V está disponible en el anexo del presente documento



# Resultados 2002: hechos destacables

## Potencial de Optimización del Apalancamiento

### Balance Revaluado 2002 (€ mn)



### Ratios de Endeudamiento

➤ **Deuda Financiera/Valor Activos:**

**24,1%**

*(vs 23,6% a diciembre 2001)*

➤ **Deuda Financiera/N.A.V.:**

**34,7%**

*(vs 33,7% a diciembre 2001)*

➤ **Deuda Financiera/EBITDA<sup>(1)</sup>:**

**5,15 X**

*(vs 4,52X a diciembre 2001)*

➤ **EBITDA<sup>(1)</sup>/Intereses:**

**4,90 X**

*(vs 5,19x a diciembre 2001)*

*(1) Sin considerar resultado por venta de activos*

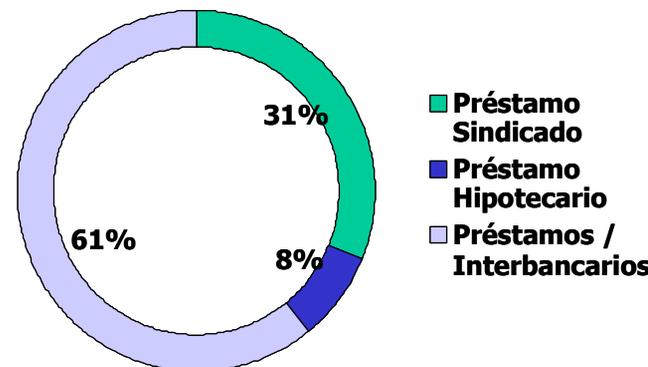


# Resultados 2002: hechos destacables

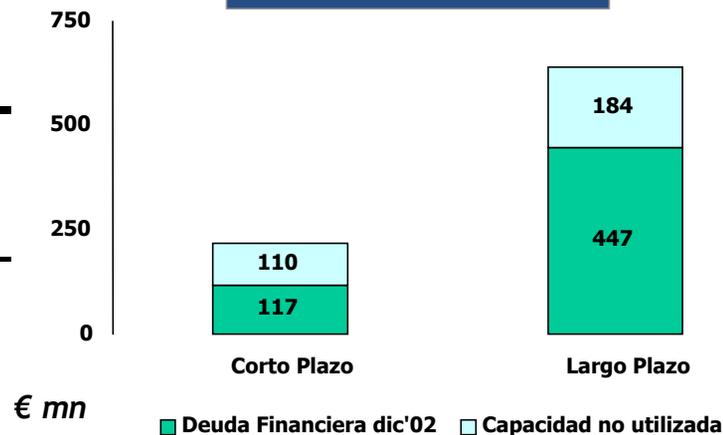
## Estructura Financiera

Estructura Financiera	2002	2001	% Var 02/01
Deuda Financiera (€ mn)	565	514	10%
% Deuda a Corto Plazo	26,0%	36,0%	
% Deuda a Largo Plazo	74,0%	64,0%	
Líneas de Financiación (€ mn)	858	810	6%
% Disponible	34,2%	36,5%	
Coste Financiero Medio (%)	3,91%	4,55%	-14%
Diferencial sobre EURIBOR medio	58 pb.	40 pb.	
Líneas de Cobertura (€ mn)	351	464	-24%
% s/ deuda dispuesta	62,2%	90,2%	

Deuda Contratada:  
€ 858 mn



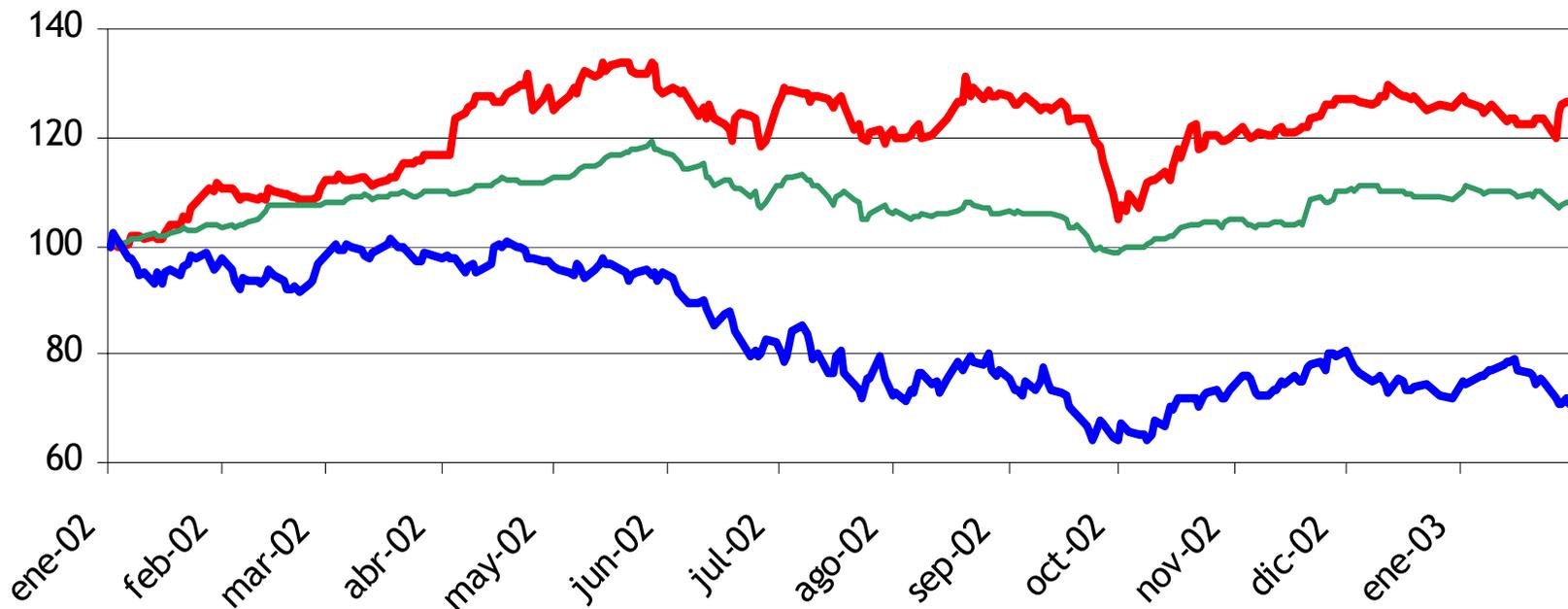
## Líneas de Financiación Vencimientos





# Resultados 2002: hechos destacables

## Bolsa: mejor comportamiento que sector y mercado



— colonial — epra eurozona — ibex 35

Hasta 31-dic-2002	Variación Colonial desde 1 enero 2002		
	Absoluta	Relativa EPRA Eurozona	Relativa IBEX 35
	26%	17%	54%



- Resultados 2002: hechos destacables

- **Negocio de Patrimonio**

- Negocio de Promociones

- Conclusión

- Anexos



## Resultados 2002 - Patrimonio

Resultados de Alquiler € Millones	2002	2001	% Variación 02/01
Total Ingresos Alquiler	84,9	81,3	4,5%
Gastos Actividad Alquiler	(18,2)	(17,2)	5,8%
<b>EBITDA Alquiler</b>	<b>66,7</b>	<b>64,1</b>	<b>4,1%</b>
Amortizaciones y provisiones	(23,3)	(23,2)	0,3%
<b>EBIT Alquiler</b>	<b>43,5</b>	<b>40,9</b>	<b>6,3%</b>
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>78,6%</i>	<i>78,9%</i>	
<i>Margen EBIT (%)</i>	<i>51,2%</i>	<i>50,3%</i>	

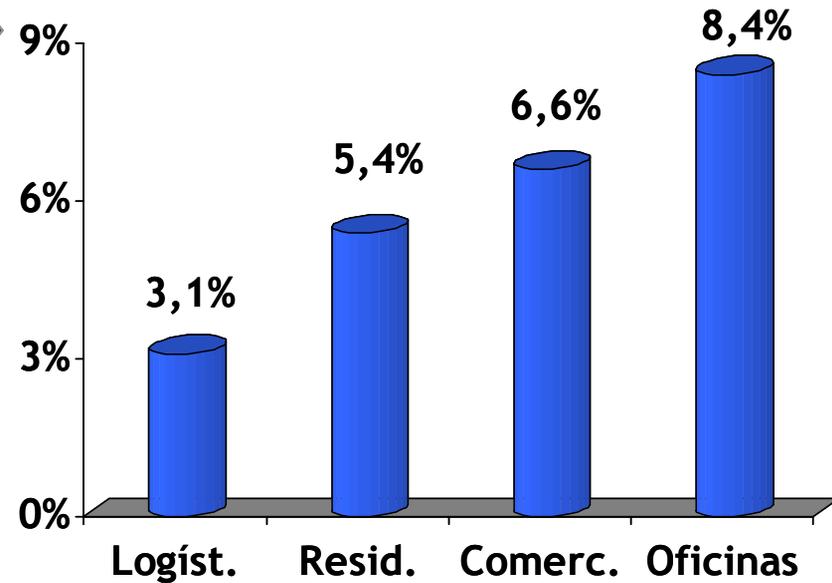
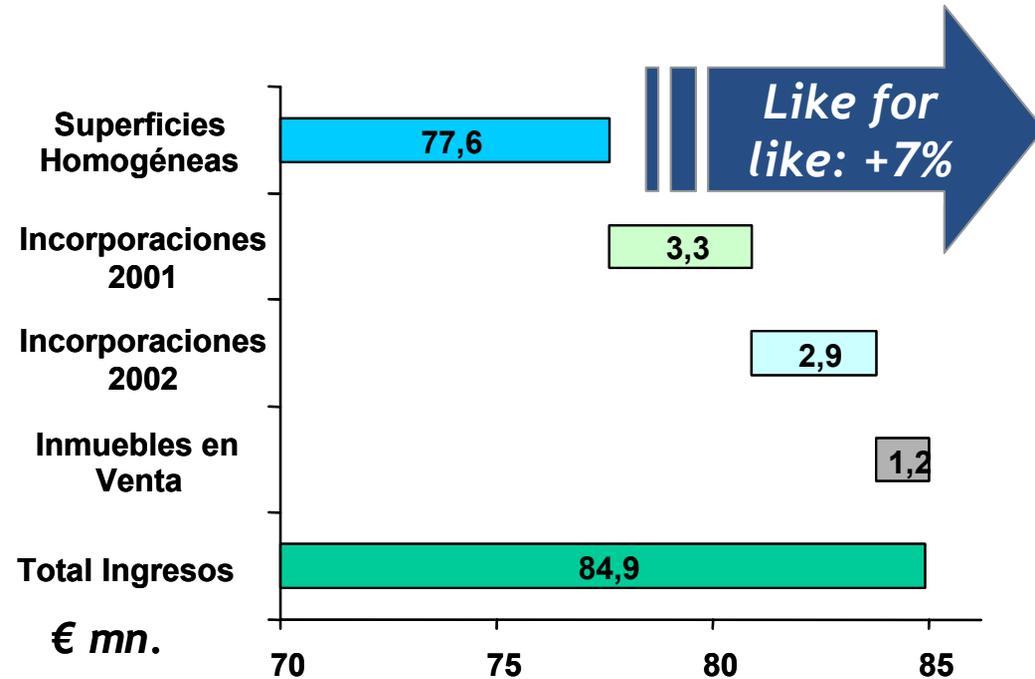
Resultados Venta Activos € Millones	2002	2001	% Variación 02/01
Venta Activos	50,8	23,4	118%
Coste de Ventas	(19,2)	(10,7)	79%
<b>Resultado Venta Activos</b>	<b>31,6</b>	<b>12,6</b>	<b>151%</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>62,2%</i>	<i>54,0%</i>	



## Alquiler: descomposición de los ingresos

Descomposición Ingresos Alquiler 2002

Crecimiento like for like por usos



**Ingresos Alquiler: € 84,9 mn (+4,9%) impulsados por el crecimiento orgánico de las rentas**

# Negocio de Patrimonio



## Crecimiento 2002 impulsado por las renovaciones.

	M2	€ /m2/ año antes rev.	€ /m2/ año después rev.	Incremento Renta (%)	Incremento Anual Renta (€ mn)
2001	40.794	143,7	229,9	60%	3,52
2002	50.750	153,8	236,5	54%	4,20

*Algunos ejemplos del potencial de crecimiento orgánico de la cartera de oficinas de Colonial*



Pg. Til·lers (BD BCN)

*5.144 m2 revisados en 2002  
Incremento Renta: +93%*



Dr. Trueta (BD BCN)

*6.434 m2 revisados en 2002  
Incremento Renta: +114%*

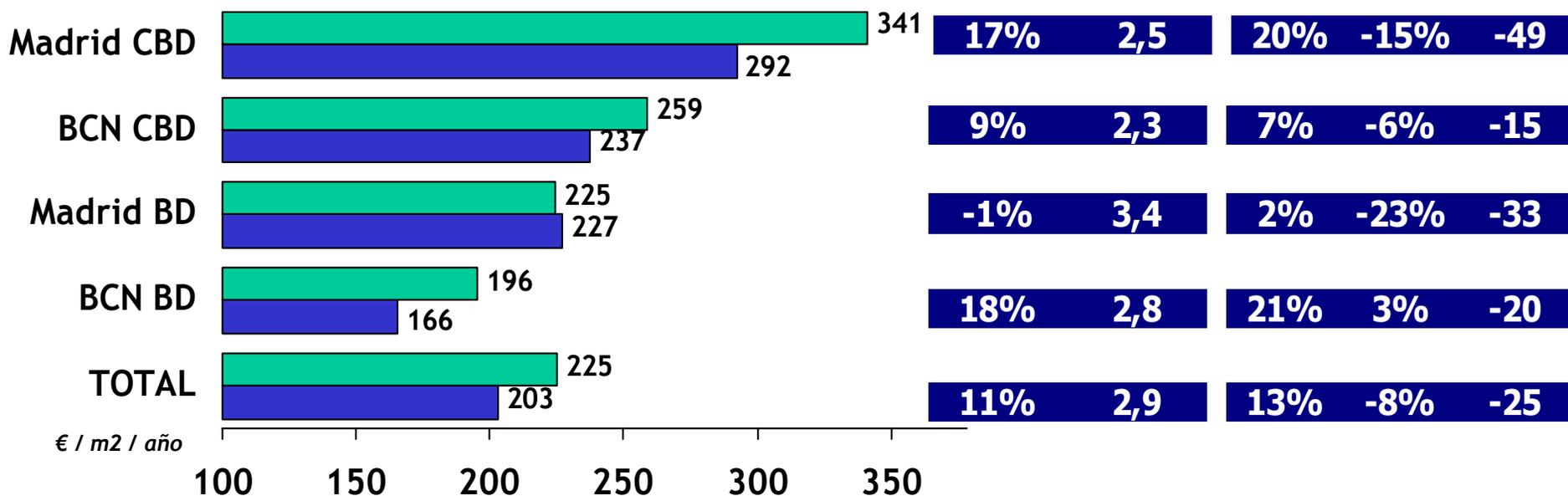
# Negocio de Patrimonio



## Potencial de crecimiento de las rentas

### Alquiler medio de la cartera por zonas

■ Renta Promedio<sup>(1)</sup> ■ Renta Mercado<sup>(2)</sup>



(1) Promedios calculados para los m<sup>2</sup> s/ras de los edificios de oficinas. Total incluye Resto BCN (Mas Blau y Sant Cugat)

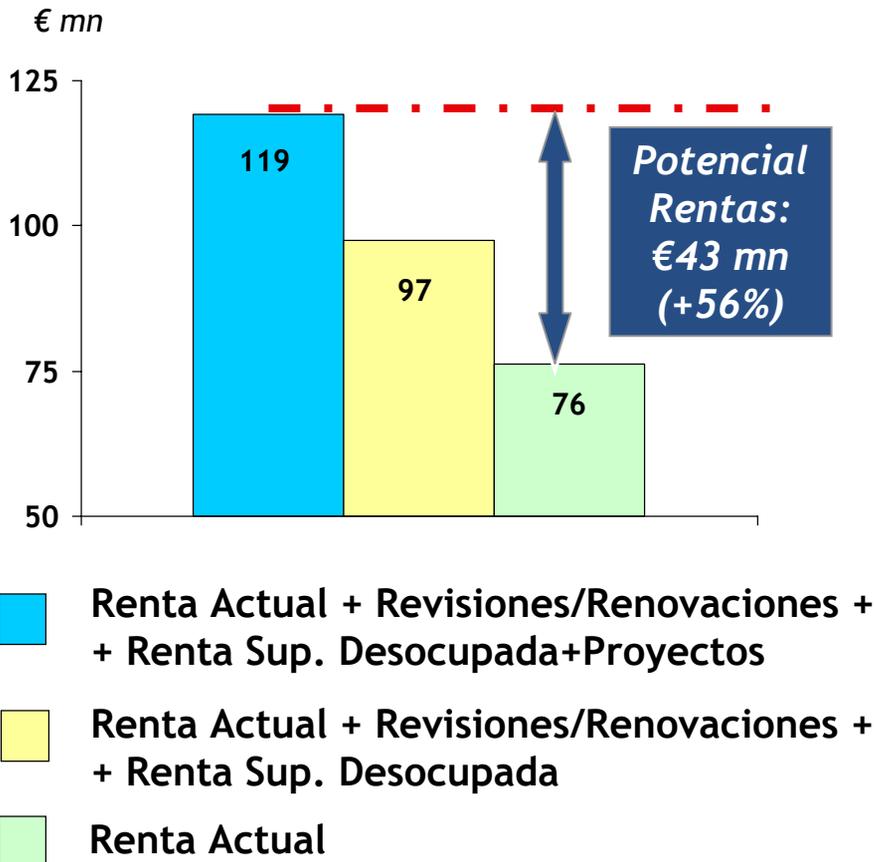
(2) Fuente Renta Mercado: Jones Lang LaSalle, dic'02

*Pese a la caída de las rentas de mercado y al incremento del precio medio de la cartera, Colonial sigue contando con un 11% de potencial de crecimiento de las rentas*

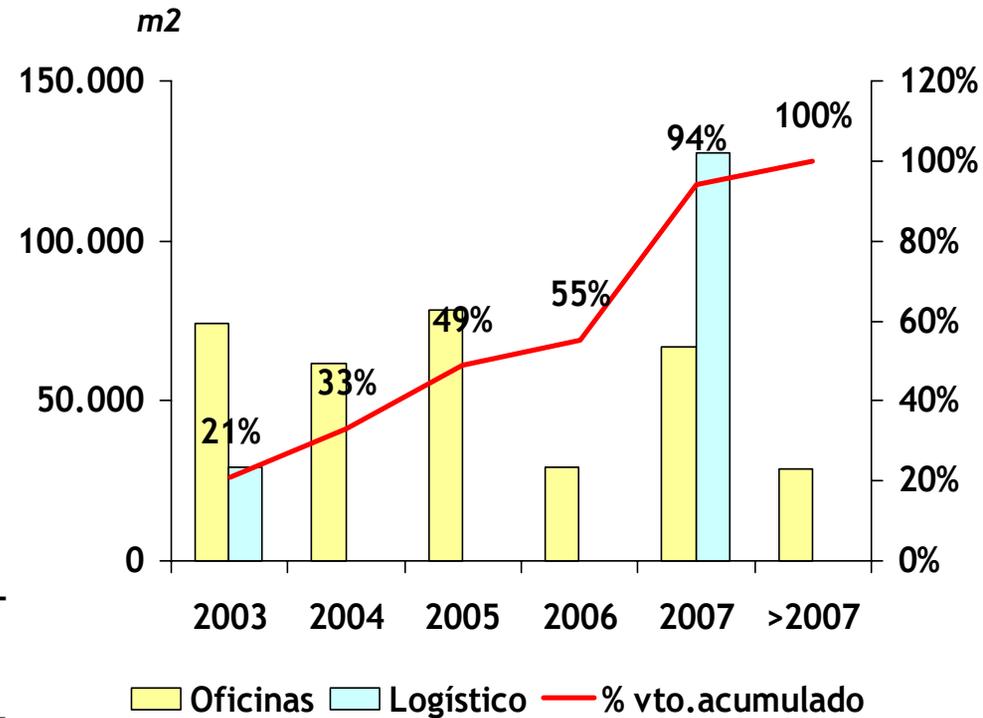


## Potencial de crecimiento de las rentas (II)

### Valor estimado de las Rentas Netas



### Calendario de Vencimiento de Contratos (1)



(1) Superficie sobre rasante

# Negocio de Patrimonio



## Ocupación: BCN (97,8%), un mercado más defensivo que Madrid

### SUPERFICIE ALQUILABLE Y OCUPACIÓN POR USOS / ZONAS (Diciembre 2002)

	OFICINAS		LOGÍSTICO		OTROS <sup>(3)</sup>		TOTAL	
	Superficie Total <sup>(1)</sup>	% Ocup. <sup>(2)</sup>						
BARCELONA	341.243	97,0%	89.061	100,0%	33.881	96,9%	464.185	97,8%
MADRID	147.232	84,7%	67.552	100,0%	11.792	97,5%	226.576	91,6%
RESTO	6.422	100,0%	-	-	12.201	82,3%	18.623	88,1%
<b>EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>494.897</b>	<b>93,4%</b>	<b>156.613</b>	<b>100,0%</b>	<b>57.874</b>	<b>94,4%</b>	<b>709.384</b>	<b>95,5%</b>
Alfonso XII	15.422	0,0%	-	-	-	-	15.422	0,0%
St.Cugat Edificios A+B+C	33.013	59,2%	-	-	-	-	33.013	59,2%
<b>EN COMERCIALIZ.</b>	<b>48.435</b>	<b>35,3%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.435</b>	<b>35,3%</b>
<b>EXPLOT. + COMERC.</b>	<b>543.332</b>	<b>83,4%</b>	<b>156.613</b>	<b>100,0%</b>	<b>57.874</b>	<b>94,4%</b>	<b>757.819</b>	<b>92,0%</b>
<b>EN CURSO <sup>(4)</sup></b>	<b>135.079</b>						<b>135.079</b>	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>678.411</b>		<b>156.613</b>		<b>57.874</b>		<b>892.898</b>	

(1) Superficie Total = sobre rasante + bajo rasante

(2) Calculado sobre la superficie sobre rasante

(3) Incluye Residencial BCN 2, Centro Comercial Pedralbes, Hotel Centro Norte y Resto de Locales

(4) Incluye Capitán Haya, Diagonal 409, Torres Ágora, Sant Cugat (D) y Torre del Gas

# Negocio de Patrimonio

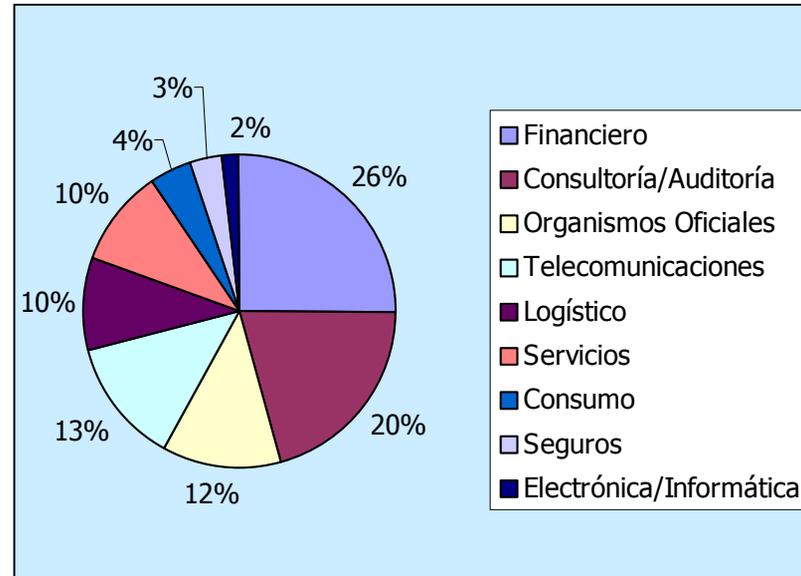


## Sólida base de clientes

### Cientes – 50% de las Rentas (Dic 2002)

Rk	Cliente	Sector	Ingresos por renta	
			% s/total	acumulado
1	La Caixa	Financiero	7,0%	7,0%
2	Generalitat Catalunya	Organismos Oficiales	4,3%	11,2%
3	UNIZ - France Telecom	Telecomunicaciones	3,5%	14,7%
4	Price Waterhouse Coopers	Consultoría/Auditoría	3,4%	18,1%
5	Citibank España	Financiero	2,9%	21,0%
6	TNT Logistics	Logístico	2,8%	23,8%
7	Accenture	Consultoría/Auditoría	2,7%	26,6%
8	Telefónica Data	Telecomunicaciones	2,6%	29,2%
9	Comunidad Madrid	Organismos Oficiales	2,6%	31,8%
10	Electronic Data Systems	Consultoría/Auditoría	2,5%	34,2%
11	Ajuntament Barcelona	Organismos Oficiales	2,4%	36,6%
12	AUNA-Retevisión	Telecomunicaciones	2,3%	38,9%
13	JP Morgan	Financiero	2,3%	41,2%
14	Sol Melià	Servicios	2,2%	43,4%
15	Multinmueble	Financiero	2,1%	45,5%
16	Logistic Activities	Logístico	2,0%	47,5%
17	Arbora & Ausonia	Consumo	1,8%	49,3%
18	KPMG	Consultoría/Auditoría	1,5%	50,8%

### Cientes – Clasificación por Sector



- Los 55 primeros clientes concentran el 75% de las rentas y la superficie
- Ningún cliente individual concentra más del 7% de los ingresos

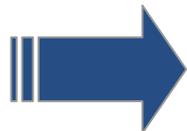


## Alfonso XII 62 - (Madrid)



Alfonso XII, 62

- **Adquirido en 1999 a BSCH**
  - *Precio compra: € 24,5 mn*
- **Rehabilitación integral del edificio:**
  - *Oficinas: 13.135 m<sup>2</sup>; 70 plazas pkg.*
  - *Coste Rehabilitación: € 13,5 mn*
- **Acuerdo de Alquiler:**
  - *Preacuerdo Ministerio Agricultura Junio'02*
  - *325 € / m<sup>2</sup> / año*
- **Rentabilidad:**
  - *Inversión Total: € 38,0 mn*
  - *Renta Neta anual: € 4,36 mn*



**Rentabilidad de la Inversión: 11,5 %**



## Parque Logístico Alt Penedès - (Barcelona)



Parque Logístico Alt Penedès (Barcelona)



- Adquisición (2001) de un parque logístico de nueva construcción:
  - 89.000 m<sup>2</sup> de naves modulares
- Clientes: primeras firmas del sector logístico
  - 1ª fase: 48.000 m<sup>2</sup>, alquilados a TNT desde abril 2002
  - 2ª fase :41.000 m<sup>2</sup>, alquilados a Aitena S.A. y Barnastocks desde Oct'02
- Inversión Total: € 43.7 mn
- Renta Anual: € 4.17 mn



**Rentabilidad de la Inversión: 9,5 %**



## Parque de Oficinas Sant Cugat Nord - (Barcelona)



Parque de Oficinas Sant Cugat Nord - BCN

### ● Desarrollo de un parque de oficinas :

- 27.900 m<sup>2</sup> oficinas y 2.936 m<sup>2</sup> de servicios
- 666 plazas aparcamiento

### ● Comercialización

- Edificios A+B+C: 19.354 m<sup>2</sup> oficinas 59% alquiladas (EDS, Anuntis, Varios...)
- Edificio D: 8.547 m<sup>2</sup> en construcción (entrega 1T03).



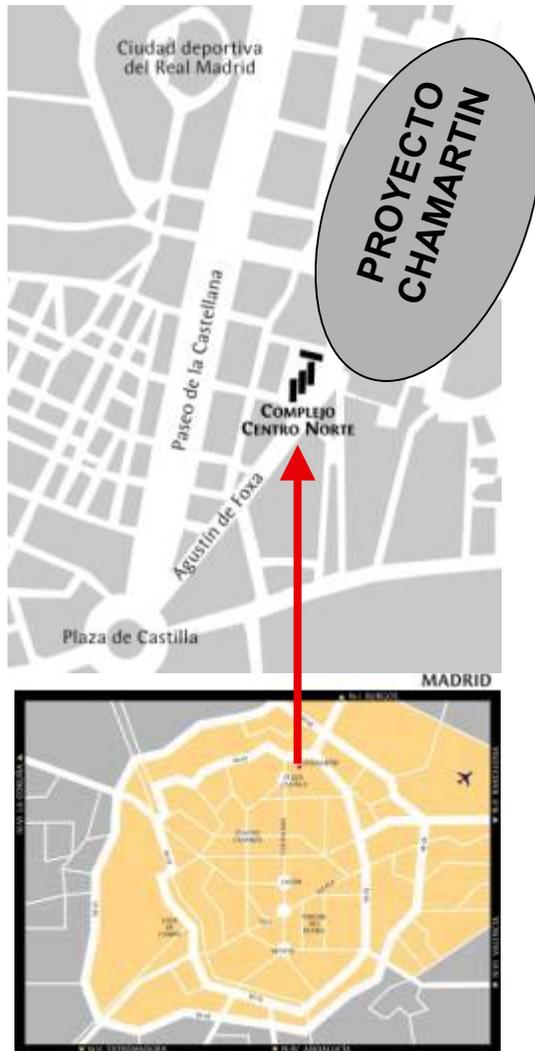
● Inversión Total: € 63,0 mn



**Rentabilidad estimada: 8,0 %**



## Complejo Inmobiliario CENTRO NORTE - (Madrid)



### ● Adquisición estratégica: cabecera P. Chamartín

- Tres edificios de oficinas, 1 Hotel, locales y plazas de aparcamiento con más 37.000 m<sup>2</sup>.
- Ubicado en el futuro centro de negocios de Madrid

### ● Inversión compra :€ 99.6 mn

- 20% (Hotel) + Opción: Octubre 2002
- 80% restante: Enero 2003



**Rentabilidad de la Inversión: 7,0 %**



# Patrimonio - Oficinas en Desarrollo



En desarrollo: 135.000 m2 en ubicaciones prime de Madrid y BCN



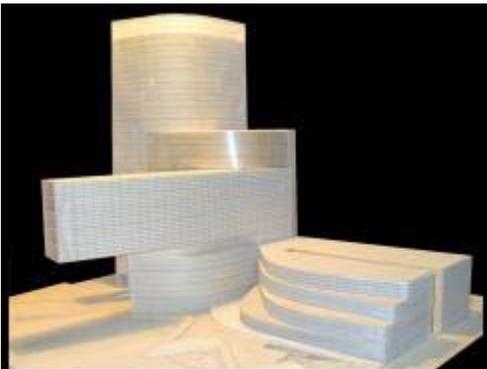
Capitan Haya



Torres Ágora



Diagonal 409



Torre del Gas

Proyectos en desarrollo	Ciudad	Superficie (m2)		Inversión		Entrega
		sobre rasante	bajo rasante	Comprom. (€ mn)	Materializ. (%)	
Sant Cugat (Edificio D)	Resto BCN	8.547	7.324	19	77%	2003
Torres Ágora-M30	BD Madrid	30.028	15.604	106	96%	2003
Diagonal 409	CBD BCN	4.909	513	20	83%	2003
Capitán Haya, 53	CBD Madrid	17.856	8.727	96	89%	2004
Torre del Gas	BD BCN	22.201	19.370	67	0%	2005
<b>Total en desarrollo</b>		<b>83.541</b>	<b>51.538</b>	<b>308</b>	<b>71%</b>	

# Patrimonio - Venta de Activos



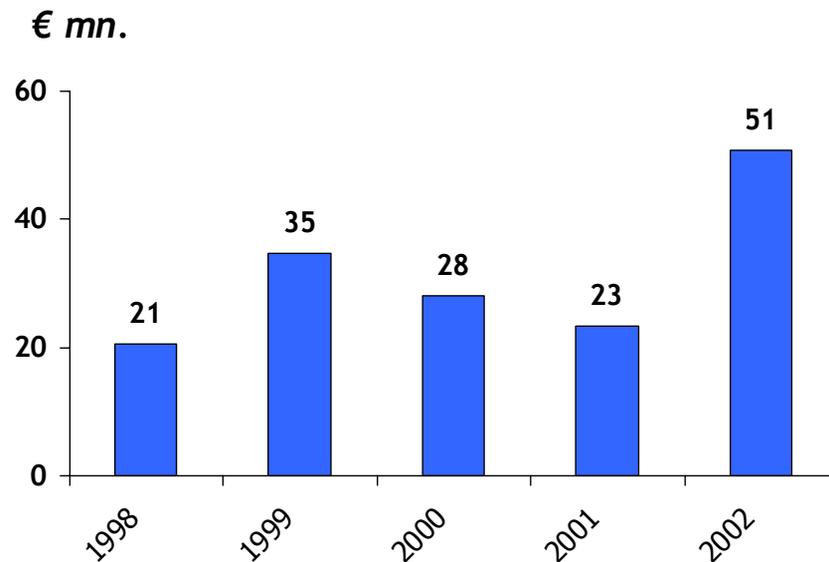
## Ventas 2002: +32% vs valoración diciembre 2001

### Detalle de las principales ventas

Ventas 2002 (€ mn)	Ubicación	Precio Venta	Valor Mercado (1)	%Precio venta s/ Valoración
Jonqueres, 2-6	BD BCN	25,5	18,0	42%
San Fco. Javier, 24	Sevilla	7,8	6,3	24%
Londres, 29	BD BCN	5,1	4,4	16%
Antonio Lopez, 5	BD BCN	3,6	2,4	50%
Boqueria, 2	BD BCN	3,2	2,2	50%
Resto Locales		5,5	5,4	3%
<b>Total Venta Inmuebles</b>		<b>50,8</b>	<b>38,7</b>	<b>32%</b>

(1) Según valoración CB Richard Ellis Diciembre 2001

### Evolución Venta Activos 1998-2002





- Resultados 2002: hechos destacables

- Negocio de Patrimonio

- **Negocio de Promociones**

Conclusión

- Anexos

# Negocio de Promociones



## Resultados 2002 - Promociones

Cuenta de Resultados de Promociones € Millones	2002	2001	% Variación 02/01
Ventas Promociones	173,5	186,1	-7%
Ventas Suelo	18,8	22,1	-15%
<b>Total Ingresos Promociones</b>	<b>192,3</b>	<b>208,2</b>	<b>-8%</b>
Coste Ventas Promociones	(115,4)	(122,4)	-6%
Coste Ventas Suelo	(7,7)	(18,8)	-59%
Gastos Actividad	(18,5)	(10,5)	77%
<b>EBITDA Promociones</b>	<b>50,6</b>	<b>56,6</b>	<b>-11%</b>
Provisiones	0,0	0,1	-100%
<b>EBIT Promociones</b>	<b>50,6</b>	<b>56,6</b>	<b>-11%</b>
<i>Margen Bruto Promociones</i>	<i>33,5%</i>	<i>34,2%</i>	
<i>Margen Bruto Suelo</i>	<i>59,2%</i>	<i>15,2%</i>	

# Negocio de Promociones



## Venta contable 2002



La Maquinista F2



La Maquinista F3



La Ilustración F1



La Maquinista F4

Promociones contabilizadas 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 contabilizadas ejercicios anteriores			0,7
<b>Total Venta Contable Año 2002</b>		<b>829</b>	<b>173,5</b>

➤ Margen Bruto: 33,5 % (vs 34,2% 2001)

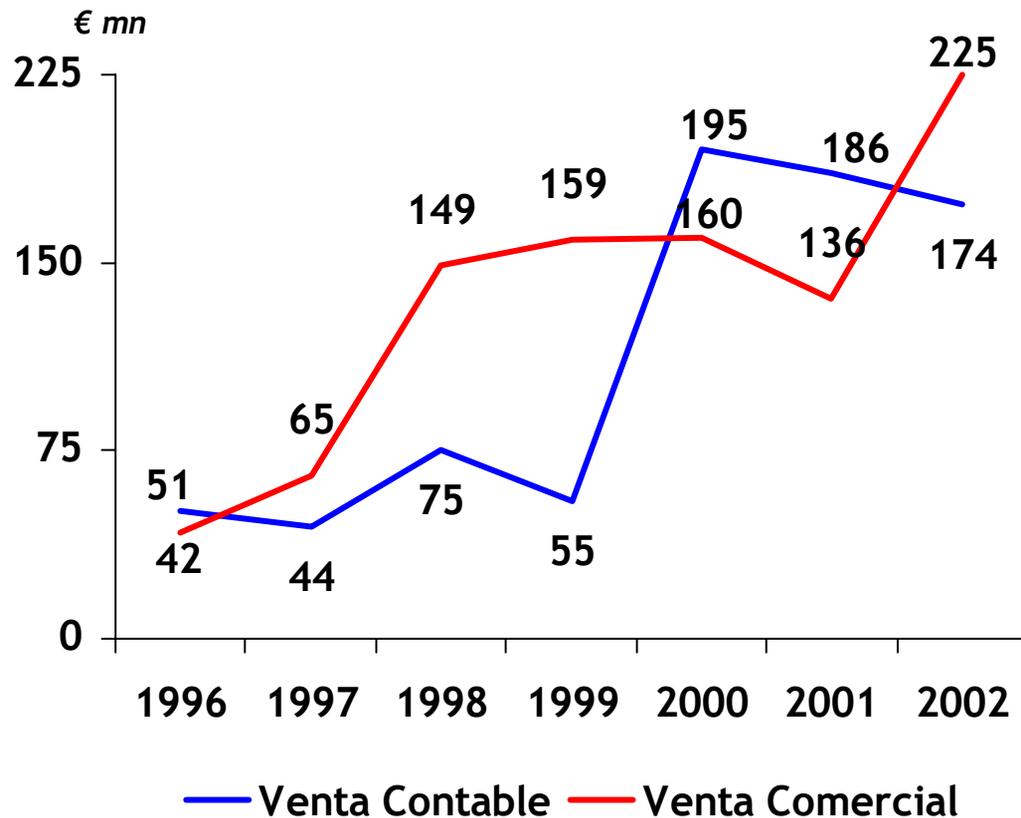
➤ Ebitda: -11 %

➤ Venta Suelo: € 19 mn (+18% vs valoración '01)



## Venta comercial 2002

### Evolución Venta Comercial vs Venta Contable



2002: máximo histórico de  
venta comercial

**€ 225 mn (+65 %)**

**855 pisos**

Venta Pendiente de  
Contabilizar dic'02:

**176 € mn (+41 %)**

**635 pisos**



## Ejecución de promociones

### Promociones Iniciadas en 2002



**LAS TABLAS P. B19 – MADRID**  
**375 PISOS**



**LAS ROZAS P.19 – MADRID**  
**76 PISOS**



**MONTECARMELO – MADRID**  
**120 PISOS**



**LAS TABLAS P. C19 – MADRID**  
**144 PISOS**

### ➤ Promociones Iniciadas

**76.545 m<sup>2</sup>**

**726 pisos**

### ➤ Promociones Entregadas

**105.251 m<sup>2</sup>**

**938 pisos**

### ➤ En curso a dic'02

**168.968 m<sup>2</sup>**

**1.508 pisos**



## Reserva de suelo y nuevos proyectos (I)

Proyectos a iniciar en 2003



**Els Químics (Girona)**  
**141 PISOS**



**Pardinyes (Lleida)**  
**127 PISOS**



**Badalona Industria (BCN)**  
**200 PISOS**



**El Clot (BCN)**  
**82 PISOS**

➤ Compras de suelo:

**76.788 m<sup>2</sup>**

**716 pisos**

➤ Ventas / traspasos de suelo a promociones

**115.385 m<sup>2</sup>**

➤ Reserva de Suelo dic'02

**574.858 m<sup>2</sup>**

**5.014 pisos**



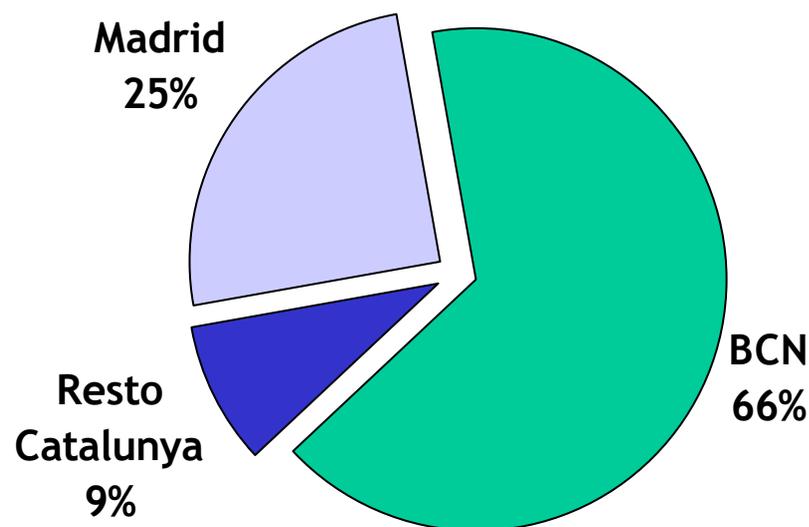
## Reserva de suelo y nuevos proyectos (II)

Reserva de suelo (Diciembre 2002)	M2 Edificabilidad	Nº Pisos <sup>(1)</sup>
Can Matas (Sant Cugat-BCN)	104.543	767
Badalona (Barcelona)	23.253	200
Pardiñas (Lleida)	17.850	127
Avda. Meridiana (Barcelona)	14.663	94
Copa d'Or (Lleida)	9.451	59
Sabadell (Barcelona)	16.701	169
Els Químics (Girona)	24.742	201
Vullpalleres (Sant Cugat-BCN)	17.051	142
Sant Just (Barcelona)	43.736	436
Hospitalet (Barcelona)	26.666	122
Terrassa (Barcelona)	62.357	624
Vallès Oriental (Barcelona)	52.882	485
Viladecans (Barcelona)	17.021	170
Las Rozas (Madrid)	7.956	74
Montecarmelo (Madrid)	11.400	117
Vallecas (Madrid)	117.701	1.166
Castellana (Madrid)	6.885	61
<b>TOTAL RESERVA SUELO</b>	<b>574.858</b>	<b>5.014</b>

(1) Estimado por la compañía

### Reserva de suelo

Clasificación por ubicación (m2)





- Resultados 2002: hechos destacables

- Negocio de Patrimonio

- Negocio de Promociones

- **Conclusión**

- Anexos

# Conclusión



## 1. Clara estrategia enfocada a mercado y producto.

### ❖ Alquiler:

- ☞ *Edificios de Oficinas de primera clase en BCN y Madrid.*
- ☞ *Inversión selectiva en parques logísticos*
- ☞ *Gestión de Activos 1994-2002: Inversión : € 931 mn / Ventas: € 257 mn*
- ☞ *Gestión Patrimonial 2001-2002: más de 90.000 m2 renovados, con incremento promedio de rentas superior al 55% en condiciones de mercado difíciles.*

### ❖ Promoción Residencial:

- ☞ *Excelente reserva de suelo por ubicación y situación urbanística*
- ☞ *Enfoque: 1ª vivienda en los mercados de mayor demanda*

## 2. Sólida estructura de capital

## 3. Inversiones Futuras

- ☞ *Actitud selectiva de acuerdo a la evolución esperada del ciclo inmobiliario.*



# ANEXOS



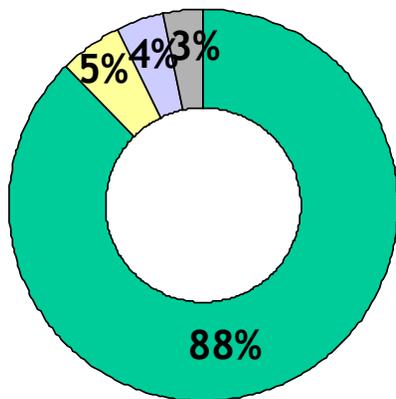
INMOBILIARIA  
**Colonial**



# Detalle Cartera de Alquiler

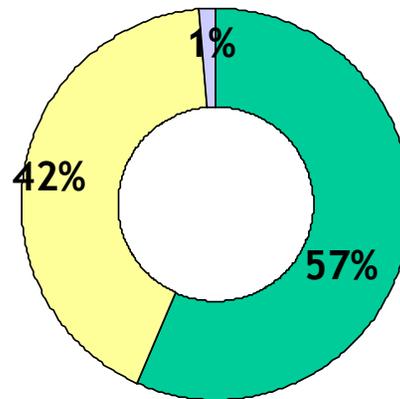
Valoración Negocio Alquiler → 1.672 € mn<sup>(1)</sup>.

Oficinas: 88%



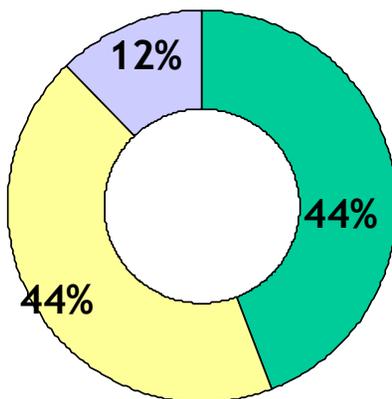
■ Oficinas ■ Logístico ■ Residencial ■ Otros

BCN & Madrid: 99%



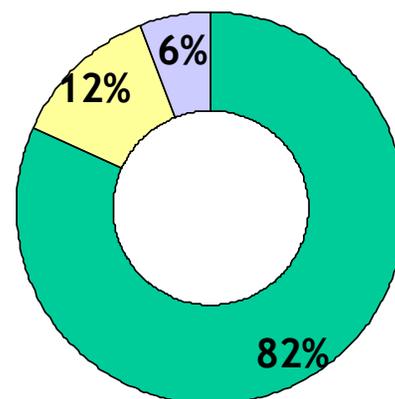
■ Barcelona ■ Madrid ■ Resto

CBD & BD: 88%



■ CBD ■ BD ■ Resto

Más de 10.000 m<sup>2</sup> : 82%



■ > 10.000 m<sup>2</sup> ■ De 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup> ■ < 5.000 m<sup>2</sup>



# Detalle Cartera de Alquiler

## Enfocado a los mercados más importantes (I)



Localización de activos a Diciembre 2002

- 1 Parque Logístico de Alt Penedès
- 2 Mas Blau
- 3 Torre BCN
- 4 Av. Carles III, 85 bis
- 5 Complejo Inmobiliario Barcelona 2
- 6 Av. Diagonal, 621
- 7 Pg. dels Til·lers, 2-6
- 8 Av. Diagonal, 682
- 9 Av. Diagonal, 609-615
- 10 Berlin, 38-48 / Numància, 46
- 11 Josep Tarradellas, 2-4
- 12 Travessera de Gràcia, 11
- 13 Via Augusta, 21-23
- 14 Av. Diagonal, 530-532
- 15 Av. Diagonal, 464
- 16 Av. Diagonal, 458
- 17 Av. Diagonal, 416-420
- 18 Aribau, 192-198
- 19 Av. Diagonal, 409
- 20 Av. Diagonal, 405 bis
- 21 Balmes, 89-91
- 22 Torre del Gas
- 23 Dr. Trueta, 113-119
- 24 Ausiàs Marc, 148
- 25 Diagonal Glòries
- 26 Parque Oficinas Sant Cugat Nord

■ Prime CBD  
■ Business district BD

## BARCELONA

• € 949

*Valor activos 2002<sup>(1)</sup>*

• € 52,1

*Ingresos alquileres 2002*

• 500.000 m<sup>2</sup>

*En explotación*

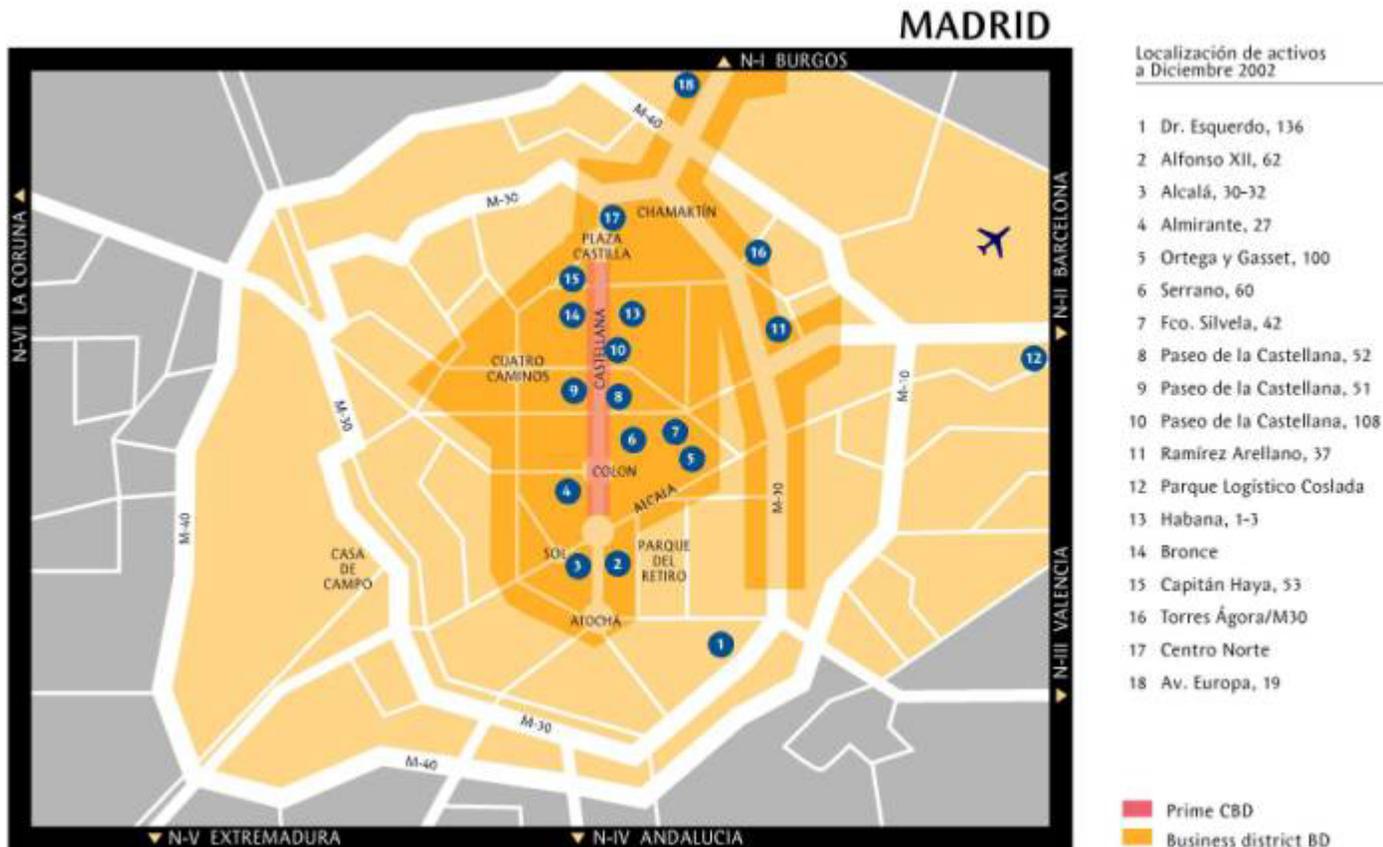
• 60.000 m<sup>2</sup>

*En desarrollo*

# Detalle Cartera de Alquiler



## Enfocado a los mercados más importantes (II)



### MADRID

• € 688

*Valor activos 2002<sup>(1)</sup>*

• € 30,6

*Ingresos alquileres '02*

• 242.000 m<sup>2</sup>

*En explotación*

• 72.000 m<sup>2</sup>

*En desarrollo*

(1) Valoración Jones Lang LaSalle Diciembre 2002

# Detalle Cartera de Promociones



## Promociones en curso a diciembre 2002

Promociones en Curso a Diciembre 2002	Ubicación	m2 edificables	Inicio Ventas	Total Viviendas	Ventas (€ Mill)	% Pendiente Ventas
<b>Contabilizadas en 2002 y pendientes de entrega</b>						
"Retamar" Las Rozas P17-F1	Madrid	10.316	may-01	96	22,3	2%
La Maquinista F3	Barcelona	21.778	nov-01	204	41,6	5%
<b>Pendientes de Contabilizar</b>						
"Retamar" Las Rozas P17-F2	Madrid	5.253	may-01	44	7,8	36%
"Retamar" Las Rozas P19	Madrid	8.088	set-02	76	11,4	44%
Sabadell - Centre	Barcelona	7.611	jun-01	66	10,6	29%
Els Químics	Girona	19.129	oct-01	125	8,8	66%
Mataró Marítim	Barcelona	7.510	nov-01	72	0,5	98%
Badalona Mar	Barcelona	20.826	ene-02	186	20,0	64%
Las Tablas	Madrid	56.957	ene-02	519	110,7	33%
Montecarmelo	Madrid	11.500	nov-02	120	4,2	89%
Producto acabado pendiente entrega					2,3	
<b>Stock venta comercial pendiente de contabilizar</b>					<b>176,2</b>	
<b>Total promociones en curso</b>		<b>168.968</b>		<b>1.508</b>		

# Detalle Cartera de Promociones



## Reserva de Suelo a diciembre 2002

Reserva de suelo (Diciembre 2002)	Año Compra	M2 Edificabilidad	Nº Viviendas <sup>1</sup>	Fecha Inicio <sup>1</sup>	STATUS
<b>Zona Este (Catalunya)</b>					
Can Matas (Sant Cugat-BCN)	1996	104.543	767	2003	Aprobación Proyecto Compensación
Badalona (Barcelona)	1998	23.253	200	2003	Suelo Urbano
Pardiñas (Lleida)	1998	17.850	127	2003	Aprobación definitiva Plan Parcial
Avda. Meridiana (Barcelona)	1998	14.663	94	2003	Suelo Urbano
Copa d'Or (Lleida)	1999	9.451	59	2003	Aprobación definitiva Plan Parcial
Sabadell (Barcelona)	1999	16.701	169	2003	Suelo Urbano
Els Químics (Girona)	2000	24.742	201	2003	Suelo Urbano
Vullpalleres (Sant Cugat-BCN)	1998	17.051	142	2004	Aprobación definitiva Plan Parcial
Sant Just (Barcelona)	1999	43.736	436	2004	Pendiente aprobación inicial Plan Parcial
Hospitalet (Barcelona)	2001	26.666	122	2004	Suelo Urbano. Pendiente Plan Especial
Terrassa (Barcelona)	2001	62.357	624	2004	Pendiente revisión P.G.O. <sup>(2)</sup>
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.
<b>SUBTOTAL SUELO ESTE</b>		<b>430.916</b>	<b>3.596</b>		
<b>Zona Centro (Madrid)</b>					
Las Rozas	1999	7.956	74	2003	Suelo Urbano
Montecarmelo	1998	11.400	117	2003	Suelo Urbano
Vallecas	1998	117.701	1.166	2004	Plan Parcial aprobado definitivamente
Castellana	2002	6.885	61	2006	Aprobación definitiva P.G.O.
<b>SUBTOTAL SUELO CENTRO</b>		<b>143.942</b>	<b>1.418</b>		
<b>TOTAL RESERVA SUELO</b>		<b>574.858</b>	<b>5.014</b>		

(1) Estimado por la Compañía

(2) Plan General de Ordenación



# Información Económico-Financiera

## Balance y Cuenta de Resultados Consolidados

Cuenta de Resultados Consolidada € Millones	2002	2001	% Variación 02/01
<b>ALQUILER</b>			
Total Ingresos Patrimonio	84,9	81,3	4,5%
Gastos Actividad Alquiler	(18,0)	(17,2)	4,9%
<b>EBITDA Alquiler</b>	<b>66,9</b>	<b>64,1</b>	<b>4,4%</b>
<b>VENTA DE ACTIVOS</b>			
Venta Activos	50,8	23,4	117,6%
Coste de Ventas	(19,2)	(10,7)	78,9%
<b>Resultado Venta Activos</b>	<b>31,6</b>	<b>12,6</b>	<b>150,6%</b>
<b>PROMOCIONES</b>			
Ventas Promociones	173,5	186,1	-6,8%
Ventas Suelo	18,8	22,1	-15,2%
<b>Total Ingresos Promociones</b>	<b>192,3</b>	<b>208,2</b>	<b>-7,7%</b>
Coste Ventas Promociones	(115,4)	(122,4)	-5,7%
Coste Ventas Suelo	(7,7)	(18,8)	-59,2%
Gastos Actividad	(18,5)	(10,5)	77,2%
<b>EBITDA Promociones</b>	<b>50,6</b>	<b>56,6</b>	<b>-10,5%</b>
<b>ESTRUCTURA GENERAL</b>			
Gastos Generales	(7,9)	(7,0)	12,9%
<b>= EBITDA (*)</b>	<b>141,3</b>	<b>126,3</b>	<b>11,8%</b>
<b>Amortizaciones y Provisiones</b>	<b>(28,0)</b>	<b>(24,9)</b>	<b>12,3%</b>
<b>= EBIT (**)</b>	<b>113,3</b>	<b>101,4</b>	<b>11,7%</b>
Gasto Financiero Neto	(22,4)	(21,9)	2,0%
Activación de Gastos Financieros	11,5	8,1	41,8%
<b>Resultado Financiero Neto</b>	<b>(10,9)</b>	<b>(13,8)</b>	<b>-21,3%</b>
<b>Resultado Extraordinario Neto</b>	<b>(0,9)</b>	<b>0,8</b>	<b>-208,5%</b>
<b>= Resultado antes de Impuestos</b>	<b>101,585</b>	<b>88,4</b>	<b>14,9%</b>
Impuesto de Sociedades	(29,0)	(28,0)	3,7%
<b>= Resultado después de Impuestos</b>	<b>72,6</b>	<b>60,4</b>	<b>20,1%</b>
Minoritarios	0,0	0,0	-
<b>= Resultado atribuible al grupo</b>	<b>72,6</b>	<b>60,4</b>	<b>20,2%</b>

Balance de Gestión - Consolidado € Millones	2002	2001
<b>ACTIVO NETO</b>		
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>1.095,4</b>	<b>996,7</b>
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
<b>Gastos a Distribuir</b>	<b>3,4</b>	<b>4,8</b>
<b>Capital Circulante</b>	<b>164,8</b>	<b>189,1</b>
Existencias	288,9	274,2
Reserva de Suelo	167,4	157,3
Producto en curso y terminado	121,5	116,9
Clientes y Deudores de Explotación	92,4	94,4
Otro circulante	7,5	3,5
Pasivos a corto plazo	(224,0)	(183,0)
<b>ACTIVO TOTAL NETO= CAPITAL EMPLEADO</b>	<b>1.263,7</b>	<b>1.190,5</b>
<b>PASIVO NETO</b>		
<b>Recursos Permanentes</b>	<b>1.146,9</b>	<b>1.099,6</b>
Fondos propios	676,7	641,3
Deuda Financiera a Largo Plazo	447,7	423,5
Acreedores a Largo Plazo	22,5	34,8
<b>Financiación Neta a Corto Plazo</b>	<b>116,9</b>	<b>90,9</b>
Deuda Financiera a Corto Plazo	116,9	90,9
<b>PASIVO TOTAL NETO= FINANCIACION NETA</b>	<b>1.263,7</b>	<b>1.190,5</b>



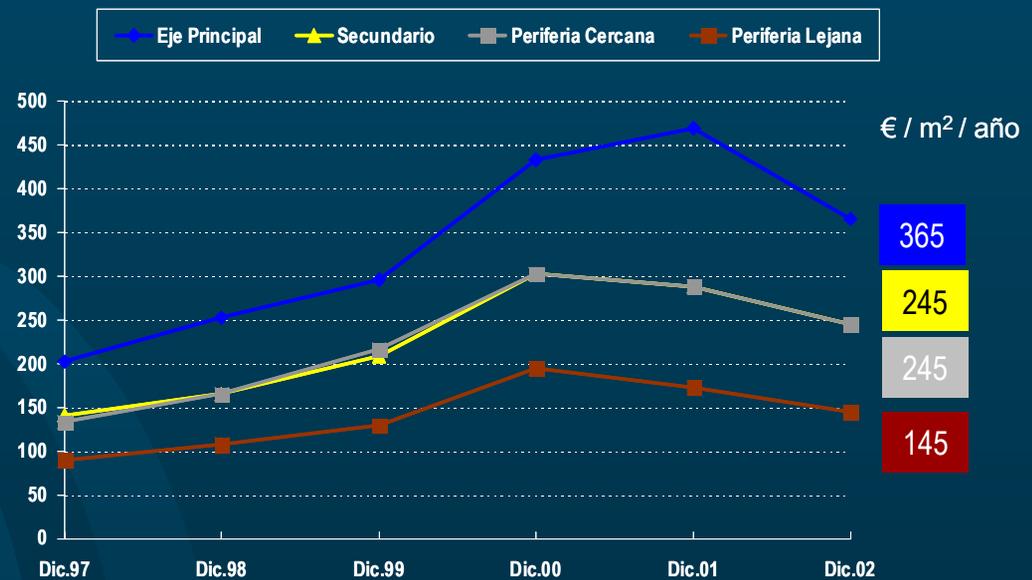
## Valor Liquidativo de Activos (N.A.V.)

Valor Liquidativo de los Activos (NAV)	Millones de Euros		
	2002	2001	Var. (%) 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)	
<b>Total Plusvalías Netas Alquiler</b>	<b>544,3</b>	<b>456,4</b>	<b>19,3%</b>
<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)	
<b>Total Plusvalías Netas Promociones</b>	<b>242,1</b>	<b>218,4</b>	<b>10,9%</b>
<b>NAV antes de impuestos</b>			
Total Plusvalías Brutas	952,5	892,6	6,7%
Total Recursos Propios	676,7	641,3	5,5%
<b>N.A.V. (antes de impuestos)</b>	<b>1.629,2</b>	<b>1.533,9</b>	<b>6,2%</b>
<b>NAV (a.d.i.) por acción (Euros)</b>	<b>29,08</b>	<b>27,38</b>	<b>6,2%</b>
<b>NAV después de impuestos</b>			
Total Plusvalías Netas	786,4	674,7	16,6%
Total Recursos Propios	676,7	641,3	5,5%
<b>N.A.V. (después de impuestos)</b>	<b>1.463,1</b>	<b>1.316,0</b>	<b>11,2%</b>
<b>NAV neto por acción (Euros)</b>	<b>26,12</b>	<b>23,49</b>	<b>11,2%</b>
Nº Acciones a 31-dic (millones)	56,015	56,015	

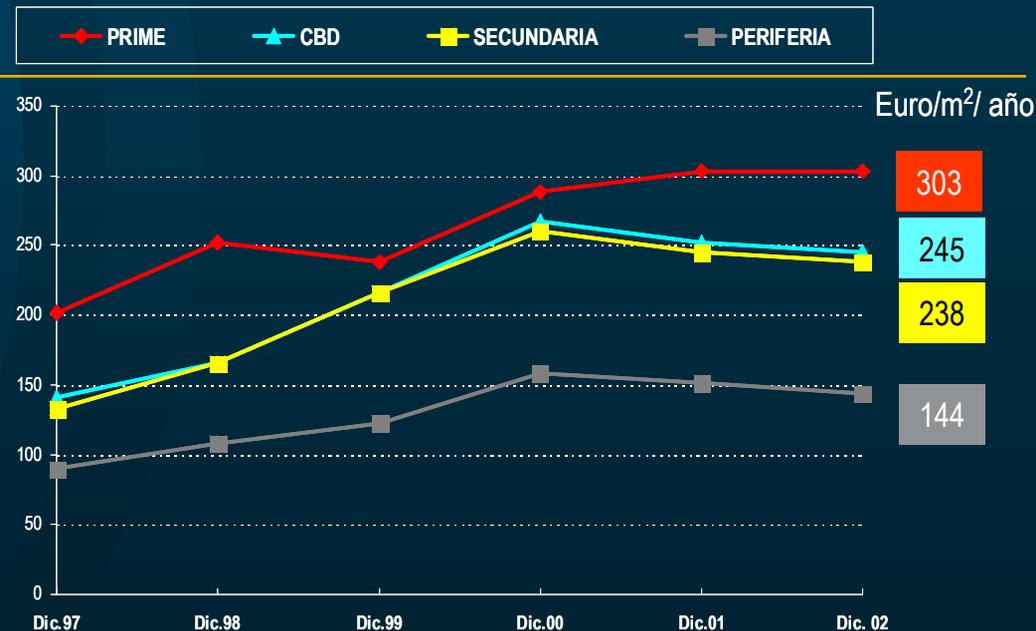
**Informe Mercado Inmobiliario Español**  
**Metodología y Valoración Cartera**  
**Inmobiliaria Colonial**  
**Ejercicio 2002**

Febrero 2003

## Evolución de los Precios Oficinas Madrid



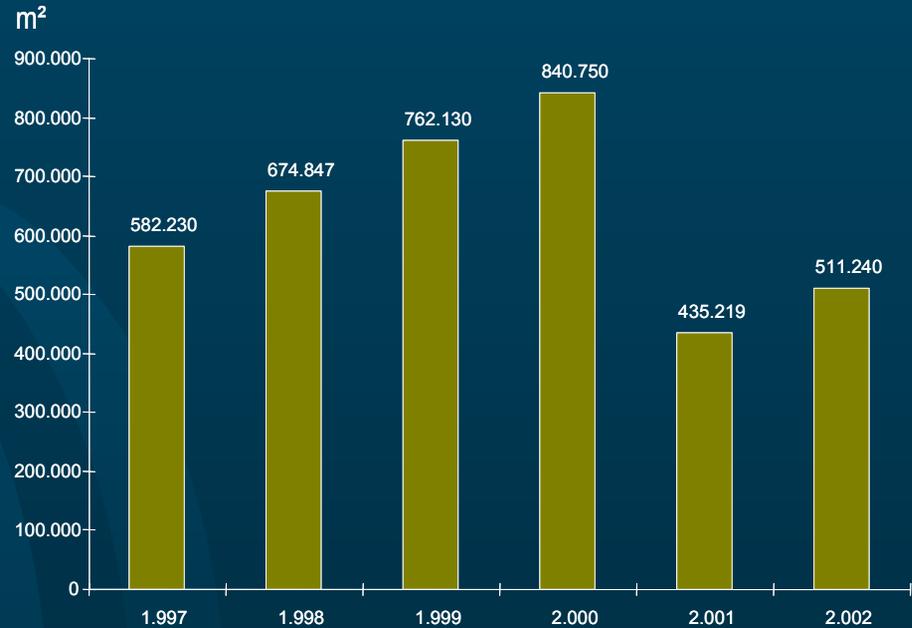
## Evolución de los Precios Oficinas Barcelona



Fuente: Jones Lang LaSalle Research Diciembre 2002

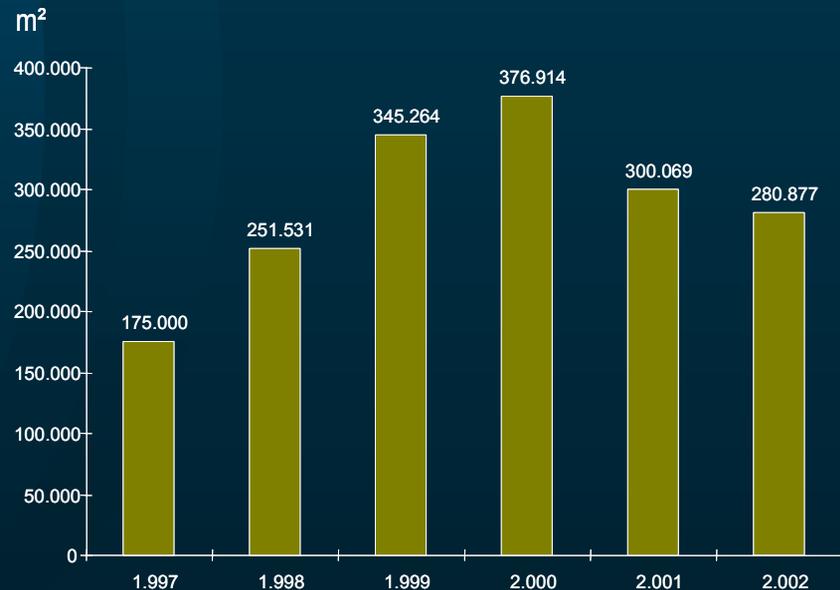
# Análisis de la Contratación

## Oficinas en Madrid



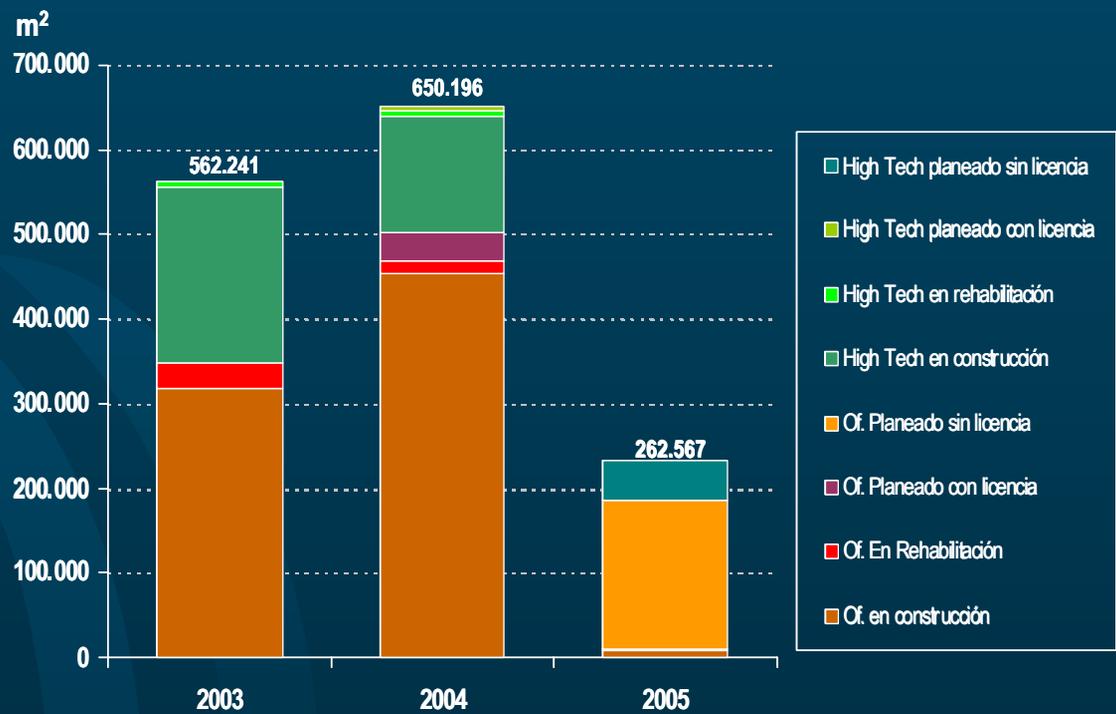
# Análisis de la Contratación

## Oficinas en Barcelona

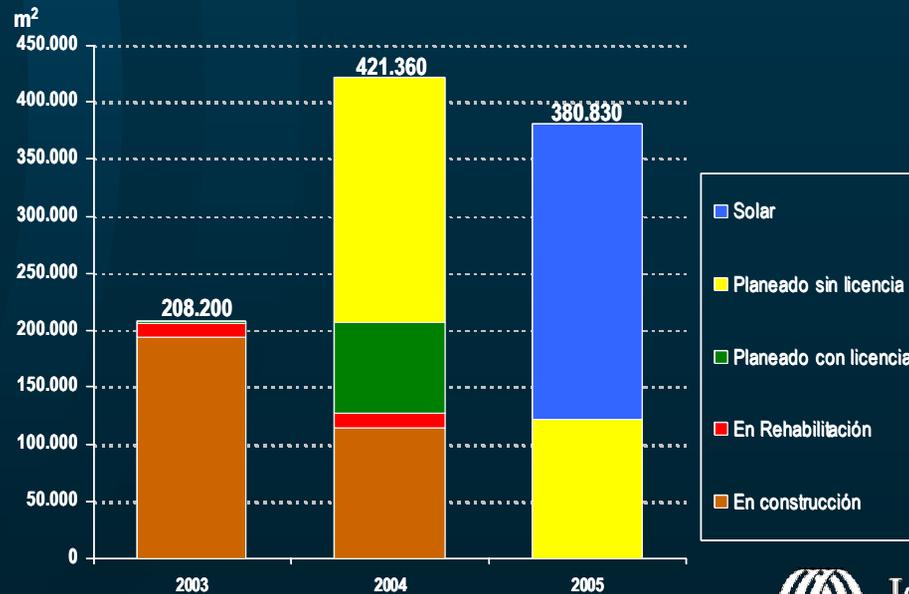


Fuente: Jones Lang LaSalle Research Diciembre 2002

# Oferta Futura por Fases de Construcción - Madrid



# Oferta Futura por Fases de Construcción - BCN



Fuente: Jones Lang LaSalle Research Diciembre 2002

# Ciclo de Alquileres a Corto Plazo / 4º Trim.2002

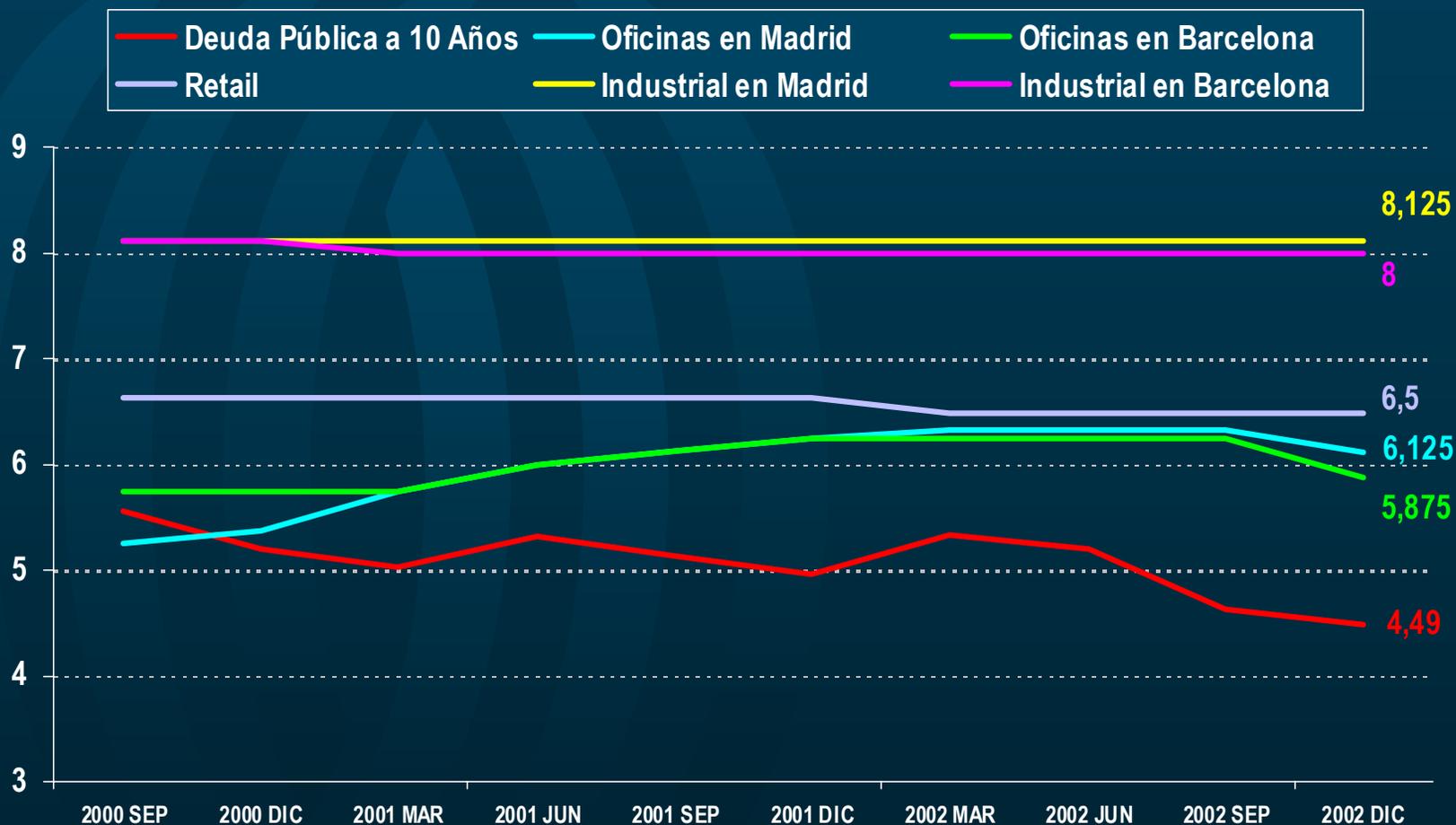
Spain: 4º Q 2002  
 Europa: 3ºQ 2002



**Nota:**

- Este diagrama muestra donde Jones Lang LaSalle estima que se sitúa cada uno de los mercados Prime de oficinas con respecto a su propio ciclo de rentas a finales de Diciembre de 2002.
- Cada mercado puede moverse alrededor del reloj a una velocidad y dirección diferente.
- El diagrama es un método que compara la posición relativa del mercado en su ciclo de rentas.
- Cada posición no representa necesariamente inversión ni las perspectivas de desarrollo del mercado.
- La posición se refiere al Valor de Renta Nominal Prime.

# Comparativo de Rentabilidades Medias



# Metodología de Valoración

## Activos Cartera Inmobiliaria Colonial S.A.

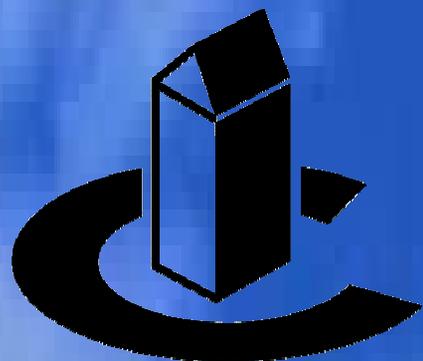
**Bases de Valoración : "Valor de Mercado Libre"**

**Método Valoración Patrimonio Alquiler** (Gastos compra: 3,95%):

1. DCF
2. Comparativo
3. Capitalización Ingresos

**Método Valoración Suelo, Promociones y  
Proyectos de Alquiler en Construcción** (Gastos compra: 3,2%):

1. Valor Residual
2. Comparativo



INMOBILIARIA  
**Colonial**

***Presentación de Resultados 2002***

***Febrero 2003***

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