

INFORME ANUAL 1999





DATOS MÁS RELEVANTES DEL EJERCICIO 1999

Inmobiliaria Colonial

IMPORTE EN MILLONES DE PESETAS	1999	1998	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	%
Ingresos por todos los conceptos	31.996	27.044	4.952	18,31
Beneficio antes de impuestos	9.746	7.004	2.742	39,15
Beneficio después de impuestos	6.894	4.822	2.072	42,97
Cash Flow neto	9.582	7.157	2.425	33,88
Activo total	151.820	138.445	13.375	9,66
Valoración activos Richard Ellis ⁽¹⁾	252.516	167.303	85.213	50,93
Capital	26.629	26.674	(45)	(0,17)
Recursos propios	98.466	95.573	2.893	3,03
Recursos ajenos	53.354	42.872	10.482	24,45
Dividendos	4.161	4.001	160	4,00
Dotaciones a reservas	2.733	821	1.912	232,89

Patrimonio

IMPORTE EN MILLONES DE PESETAS	1999	1998	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	%
Superficie en explotación (m ²)	542.620	527.212	15.408	2,92
Superficie total patrimonio (m ²)	636.310	571.647	64.663	11,31
Valor contable patrimonio	96.430	78.290	18.140	23,17
Ingresos por arrendamiento	8.000	7.091	909	12,82
Ventas de activos	5.787	3.410	2.377	69,71
Total ingresos patrimonio	13.787	10.501	3.286	31,29

Promociones y Suelo

IMPORTE EN MILLONES DE PESETAS	1999	1998	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	%
Ventas contables promociones	9.100	12.472	(3.372)	(27,04)
Ventas contables suelo	9.109	3.997	5.112	127,90
Ventas contables totales	18.209	16.469	1.740	10,57
Ventas comerciales promociones	26.486	24.967	1.519	6,08
Total reserva de suelo (m ²)	723.219	774.759	(51.540)	(6,65)
Total inversiones promociones y suelo	19.722	24.655	(4.933)	(20,01)
Total existencias promociones y solares	42.760	35.872	6.888	19,20

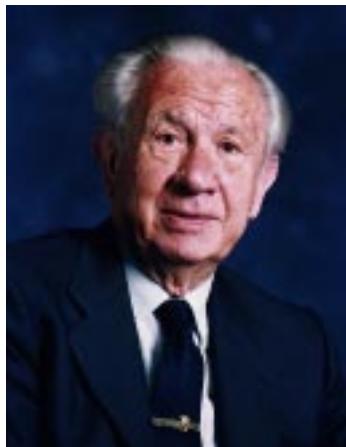
(1) La valoración de 1998 se realizó con fecha 31-07-98.

INFORME ANUAL

1999



Av. Diagonal, 532 – 08006 Barcelona – Tel. 93 404 79 00 – Fax 93 404 85 40
e-mail: informacio@inmocolonial.com
<http://www.inmocolonial.com>



Juan Antonio Samaranch

Señoras y señores accionistas:

Un año más nos presentamos ante ustedes para rendir cuentas de la gestión de la Compañía. En esta ocasión, contamos con una asistencia más numerosa que en años anteriores gracias a los nuevos accionistas que han confiado en Inmobiliaria Colonial. Esto es un nuevo estímulo para el Consejo, que seguirá trabajando para que los resultados de la Compañía se correspondan con el interés demostrado.

En el sector inmobiliario, el año que finaliza ha sido de consolidación, tal como corresponde al ciclo expansivo en el que está inmersa la economía española. En este orden de cosas, cabe destacar algunos de estos hechos: el crecimiento del PIB, que sigue siendo muy superior a la media europea, la continua baja de los tipos de interés, que ha permitido a muchos españoles acceder a la vivienda en propiedad y, finalmente, el buen momento que vive la contratación laboral. Todo ello ha contribuido a que la construcción y, por analogía, el mercado inmobiliario, haya sido uno de los motores de reactivación de la economía española.

También para Inmobiliaria Colonial 1999 ha sido un año de crecimiento y consolidación, lo cual ha supuesto un paso más para conseguir una situación de liderazgo dentro del sector inmobiliario. Los logros que a continuación expondremos son el resultado de una política de expansión iniciada por "la Caixa", cuando en 1992 se hizo cargo de la gestión y administración de la Compañía, y que ha sido seguida durante todos estos años.

Los ingresos por todos los conceptos han totalizado 31.996 millones de pesetas, con un incremento del 18,6% con respecto al año anterior.

Efectuando un análisis más detallado de estos ingresos, veremos que los que provienen del Área de Patrimonio han supuesto la cifra de 13.787 millones de pesetas, con un incremento del 31% sobre 1998, mientras que los provenientes de las Áreas de Promociones y de Gestión de Suelo han ascendido este año a 18.209 millones de pesetas, con un incremento del 11%. Este último dato corresponde a las ventas que han sido contabilizadas al 31-12-99. Si, por el contrario, valorásemos la totalidad de la gestión comercial, veríamos que las ventas comerciales efectuadas en igual período de tiempo han supuesto la cifra de 36.536 millones de pesetas.

También Inmobiliaria Colonial ha proseguido el proceso de renovación patrimonial iniciado en ejercicios anteriores, con el fin de reposicionar los activos inmobiliarios. En este sentido, hemos seguido vendiendo locales comerciales no estratégicos por un importe de 5.787 millones y hemos invertido los productos obtenidos en la compra de nuevos edificios y en la rehabilitación de inmuebles significativos.

Concretamente, en 1999 Inmobiliaria Colonial ha sido uno de los inversores más activos en la adquisición de edificios de oficinas de calidad en los dos principales mercados españoles: Barcelona y Madrid. Los edificios adquiridos han sido cinco en Madrid y uno en Barcelona, lo que, sumado a la adquisición de un parque logístico en Coslada y un solar en Sant Cugat para la construcción de un parque empresarial, ha supuesto una inversión total comprometida de 32.000 millones de pesetas, a los cuales hemos de añadir otros 5.000 millones correspondientes a obras de rehabilitación y acabados de otros edificios singulares.

Para el próximo trienio, la Compañía tiene previsto invertir alrededor de 50.000 millones de pesetas más con el objetivo de seguir potenciando su Área Patrimonial en estos dos mercados.



En las Áreas de Promociones y Gestión de Suelo, Inmobiliaria Colonial ha invertido 19.000 millones de pesetas de los cuales 7.000 corresponden al mantenimiento de la reserva de suelo que, a 31-12-99, alcanza la cifra de 723.219 m² de techo edificable, equivalente a unas 7.000 viviendas, y que garantiza el desarrollo de nuevas promociones en los próximos cuatro años.

De lo dicho anteriormente se desprende que Inmobiliaria Colonial se consolida como una sociedad de carácter mixto con eminente vocación patrimonialista, aunque sin olvidar la actividad promotora.

En conjunto, el beneficio bruto obtenido en 1999 ha sido de 9.746 millones de pesetas, con un incremento del 39,2% respecto al año anterior, y el beneficio neto después de impuestos ha sido de 6.894 millones de pesetas, también con un incremento del 43%.

Con este resultado, la Compañía propone a la Junta General la distribución de un dividendo de 78 pesetas por acción, que supone un pay-out del 60,36%, de acuerdo con el compromiso que asumimos en la OPV frente a nuestros accionistas.

No quisiera concluir mi intervención sin hacer un breve comentario sobre lo que ha supuesto la salida a bolsa de las acciones de la Compañía. Es un hecho que el valor de la acción de Inmobiliaria Colonial ha descendido respecto a su valor de salida pero, como ustedes pueden comprobar, las causas no son imputables a la gestión de la Compañía, sino a una depreciación inmerecida que han recibido, en general, las empresas inmobiliarias.

Se buscan muchas justificaciones a este descenso: el interés bursátil por los sectores tecnológicos, el tamaño de las inmobiliarias españolas, su orientación mixta con una mezcla de promoción y de actividad patrimonial, y las dificultades en la valoración del negocio de promociones son algunas de las causas que apuntan los analistas pero, en cualquier caso, el diferencial que han sufrido las cotizaciones entendemos que es desmesurado.

Confiamos en que, en un futuro próximo, la valoración real de las acciones prevalezca sobre cualquier interpretación del mercado y esto se traduzca en una cotización más objetiva.

Finalmente, quiero agradecer a todos los consejeros, directivos, personal y colaboradores de la empresa su dedicación; y también a ustedes, la confianza que depositan en nosotros al renovar cada año la aprobación de nuestras propuestas y proyectos.

Les saluda muy cordialmente





Consejo de Administración	6
Comité de Dirección	7
Inmobiliaria Colonial	8
El ejercicio 1999	19
Área de Patrimonio	24
Áreas de Promociones y Gestión del Suelo	32
Cuentas anuales	55
Balances de situación	56
Cuentas de pérdidas y ganancias	58
Memoria del ejercicio	60
Informe de gestión	79
Informe de auditoría	86
Propuesta de acuerdos que se someten a la Junta General de Accionistas y otros informes	89



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Presidente

Juan Antonio Samaranch

Vicepresidente

Ricardo Fornesa Ribó

Consejero Delegado

Juan José Brugera Clavero

Vocales

Antonio Brufau Niubó

Isidro Fainé Casas

Antonio Massanell Lavilla

Tomás Muniesa Arantegui

Juan Rosell Lastortras

José Manuel Basáñez Villaluenga

Secretario no Consejero

Alejandro García-Bragado Dalmau

**Consejero Delegado**

Juan José Brugera Clavero

Director General

José M^a Grau Greoles

Directores Áreas

Alfonso Amat Badrinas	Gestión de Suelo
Albert Casajuana Miras	Planificación y Control – Relación con inversores
Santiago Cervelló Delgado	Promociones Este
Antoni Creixell Tramuns	Coordinación
Jordi Fabà Soldevila	Recursos Humanos
Mauricio Fernández De Clerck	Promociones Centro
José Luis Giménez Sevilla	Operativo-Financiera
Javier Mascarell Sanchís	Diversificación
Jordi Tremoleda Rovira	Patrimonio



EMPRESA

Inmobiliaria Colonial se constituyó en diciembre de 1946, cuando el Banco Hispano Colonial, entidad financiera de gran prestigio en Cataluña, era su principal accionista.

En 1992, año en que "la Caixa" entró en el accionariado de la Compañía, se sentaron las bases del espectacular crecimiento que ha experimentado Inmobiliaria Colonial en los últimos años y que ha supuesto su consolidación como una de las primeras inmobiliarias del país.

No obstante, fue la gran reorganización efectuada en 1994 la que ha impulsado a Inmobiliaria Colonial hasta alcanzar los niveles actuales de actividad y resultados.

Esta reorganización consistió en la contratación del armazón de un nuevo equipo directivo, una fuerte inversión en suelo y promociones, una renovación y racionalización de la cartera de inmuebles y el enfoque de la política de la Compañía, todo ello dirigido a crear valor para el accionista.

Este crecimiento se ha traducido en un incremento del beneficio operativo de las divisiones de producción, Patrimonio y Promoción, que ha pasado de 5.920 millones de pesetas en 1994 a 13.283 millones en 1999.

Beneficio operativo por división



Los puntos fuertes de esta nueva Inmobiliaria Colonial son un portafolio de productos inmobiliarios de gran calidad que nos hace ser líderes en el subsector de oficinas del mercado español, unos inmuebles adecuados a su localización geográfica, una fuerte estructura de capital que le permite asumir la realización de nuevos proyectos, una importante masa crítica, un claro enfoque empresarial, una dirección muy profesionalizada, una eficiencia contrastada y una firme voluntad de crecimiento.

Características del portafolio de productos

Cuando nos referimos al portafolio de productos inmobiliarios de gran calidad, aplicamos el adjetivo a la vista de las siguientes características:

1. Patrimonio

Oficinas en alquiler:

- Vocación de liderazgo.
- Edificios singulares de alta calidad con características avanzadas y adaptadas a los requerimientos del mercado más exigente.
- Edificios de mediana proporción, unos 8.000 m², que son los más requeridos por el mercado.
- Ingresos de oficinas centralizados en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona y Madrid, puntos de máxima demanda.

Otros productos en alquiler:

- Vocación selectiva.
- En estudio con el fin de rentabilizar las actuales líneas de negocio.
- Alquiler residencial.
- Parques logísticos.

2. Promociones en venta

- Presencia en los mercados más grandes de España: Barcelona y su entorno, y Madrid y su entorno.
- Reserva de suelo suficiente localizada en los mismos puntos anteriormente citados.
- Excelente diseño del producto con una atractiva ratio calidad/precio y unos acabados de gran calidad.
- Nuestras promociones están enfocadas al segmento medio, que es el de mayor demanda y el menos volátil.

Mercados geográficos

Los principales mercados geográficos de la Compañía son, como ya hemos comentado, Barcelona, Madrid y sus respectivos cinturones. La cartera de inmuebles a 31-12-99 era de 636.309 m², las promociones en construcción totalizaban en la misma fecha 250.305 m² edificables, equivalentes a unas 2.500 viviendas, y la reserva de suelo, básicamente residencial, era de 723.219 m², lo que permite tener en cartera otras 7.000 viviendas que garantizan las ventas para los próximos 4-5 años.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Ingresos	12.204	16.112	19.700	22.998	27.044	31.996
Gastos	9.474	11.666	17.102	19.586	20.045	22.459
Margen de contribución	2.730	4.446	2.598	3.412	6.999	9.537
Beneficio bruto	2.730	4.278	5.032	6.003	7.004	9.746
Beneficio neto	2.606	2.758	3.871	4.130	4.822	6.894



Principales mercados ⁽¹⁾



BARCELONA

Patrimonio

Superficie alquilable 382.663 m²
Locales Comerciales⁽²⁾ 63.104 m²

Promociones

en construcción⁽³⁾ 250.305 m²
Reserva de suelo⁽³⁾ 420.610 m²

MADRID

Patrimonio

Superficie alquilable 172.318 m²

Promociones

en construcción⁽⁴⁾ 302.609 m²
Reserva de suelo

OTROS⁽⁵⁾

Patrimonio

Superficie alquilable 18.224 m²

Notas:

(1) A diciembre de 1999.

(2) Unidades ubicadas principalmente en la Zona Este.

(3) Incluyendo Cataluña-Este.

(4) Promociones que empezarán en el año 2000.

(5) Edificios singulares en Sevilla (2), Valencia y Zaragoza.



SANT JOAN - VALLSOLANA. SANT CUGAT

RESIDENCIAL PARQUE DE LAS ISLAS. MADRID



Mix equilibrado de actividades

La confluencia de las actuales líneas de negocio da un mix de actividad muy equilibrado. El valor de los activos en alquiler representa un 70% del total, mientras que el de promociones (producto acabado, en curso y solares) equivale al 30% restante.



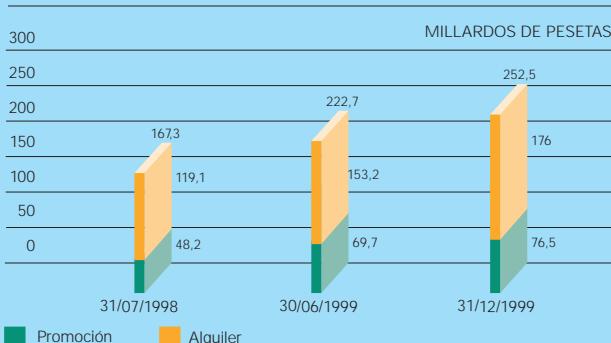
Notas: (1) A diciembre 1999.

(2) Incluye plusvalías en las ventas de "retail" y no incluye estructura general.

Importante masa crítica

Respecto a la masa crítica, diremos que Inmobiliaria Colonial tiene una presencia muy importante en sus dos principales áreas de negocio. El valor real de mercado de los activos en alquiler ascendía el 31-12-99 a 176.000 millones de pesetas, mientras que el de promociones alcanzó en igual fecha los 76.500 millones de pesetas.

Valor de activos⁽¹⁾

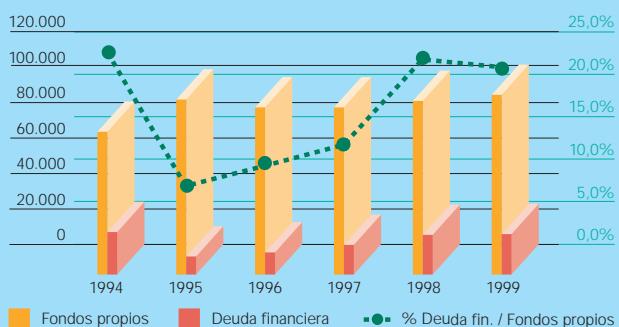


Nota: (1) Fuente CB Richard Ellis.

Sólida estructura de capital

Finalmente, también cabe destacar la sólida estructura del capital y los recursos propios, lo que le proporciona una significativa capacidad para afrontar fuertes estrategias de inversiones, necesarias para el engrandecimiento del negocio sin tener que recurrir necesariamente a ampliaciones de capital.

Deuda financiera / Fondos propios



área de patrimonio

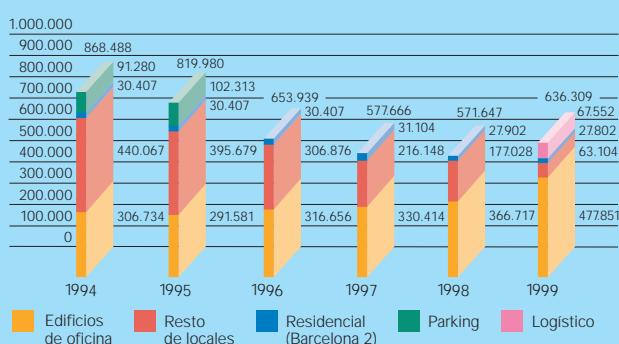
El Área de Patrimonio está especializada en la adquisición en propiedad de edificios de oficinas y su posterior arrendamiento. No obstante, la Sociedad también ejerce una actividad de arrendamiento de viviendas e, históricamente, de arrendamiento de locales comerciales o de negocio. Actualmente, Inmobiliaria Colonial se encuentra en un proceso de desinversión de estos últimos, aunque mantendrá aquellos locales considerados como estratégicos por la Compañía.

La evolución de Inmobiliaria Colonial en la actividad patrimonialista se ha caracterizado por alcanzar una posición de liderazgo en el subsector de alquiler de oficinas, por su intensa labor de reestructuración de activos dirigida a incrementar las rentabilidades del patrimonio en alquiler y por su continuada expansión.

Variaciones en el portafolio de productos en alquiler

En el último quinquenio, y a consecuencia del proceso de substitución y optimización de los inmuebles en renta, se ha producido un importante cambio en el portafolio de productos inmobiliarios del área. Si observamos la situación al 31-12-94 veremos que sobre un total de 868.488 m² solamente un 35% eran edificios de oficinas, mientras que el resto de locales, en su mayor parte no estratégicos, era un 51%.

La situación a 31-12-99 es muy diferente, pues sobre un total de 636.309 m², un 27% menos que en 1994, el 75% son edificios de oficinas, mientras que el resto de locales ha quedado reducido a tan sólo un 10%.

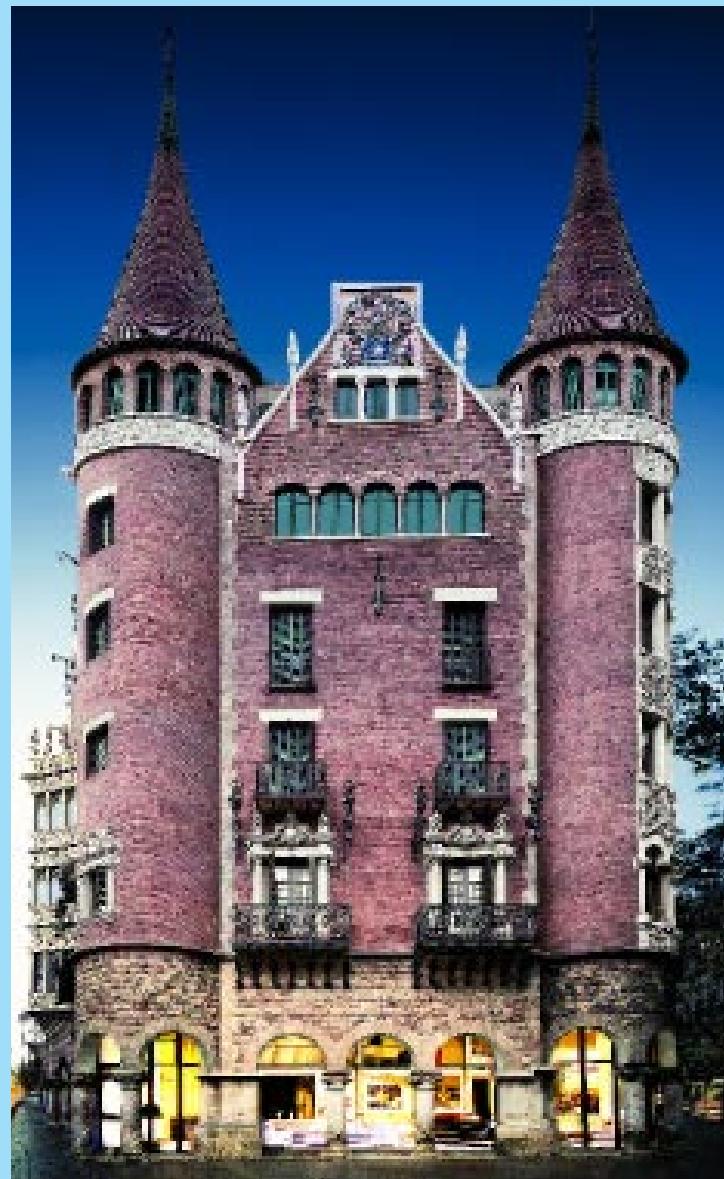
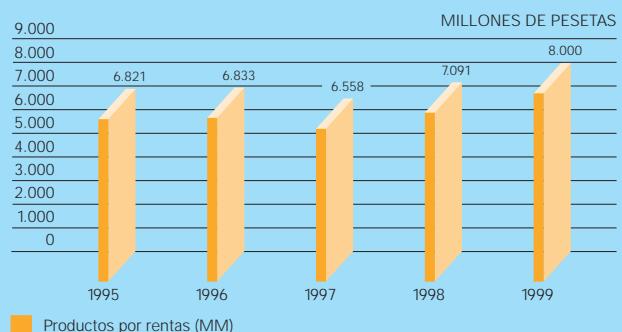


Nota: La superficie de los edificios de oficinas incluye el espacio de los edificios destinado a parkings y locales comerciales.

Incremento de las rentas

Si bien la superficie en explotación ha descendido significativamente en estos cinco años, el crecimiento de las rentas generadas ha sido considerable, pasando de los 6.821 millones en 1995 a los 8.000 millones en 1999.

Evolución ingresos de alquiler



"CASA DE LES PUNXES". AV. DIAGONAL, 416-420. BARCELONA





EDIFICIO ALFONSO XII. ALFONSO XII, 62. MADRID

La confluencia de ambos factores, reducción de la superficie en explotación e incremento de los productos por rentas, ha producido un importante incremento de las rentas unitarias medias que, en 1999, habían aumentado un 250% respecto a las de 1994.



Nota: (1) M² de superficie en explotación.
 (2) Rentas anualizadas.

Reducción de la desocupación

El incremento de las rentas ha tenido otro factor favorable: la reducción significativa de las tasas de desocupación de los edificios singulares que, gracias a la eficiencia del esfuerzo comercial, ha pasado del 12% en 1994 al 3,6% en 1999.



Nota: (1) Excluye reformas y ventas de locales.

Desinversión activos no estratégicos

En el proceso de renovación permanente es conveniente decir que la desinversión se ha hecho gozando de unas importantes plusvalías en la venta de los locales no estratégicos. En conjunto, y durante los seis años en que esta política ha estado activa, se han vendido locales por 25.726 millones de pesetas, con un margen medio del 55%.

Año de venta	Valor contable	Precio de venta
1994	2.159	4.253
1995	1.672	4.175
1996	1.532	4.259
1997	1.551	3.841
1998	1.356	3.411
1999	3.406	5.787
Total	11.676	25.726

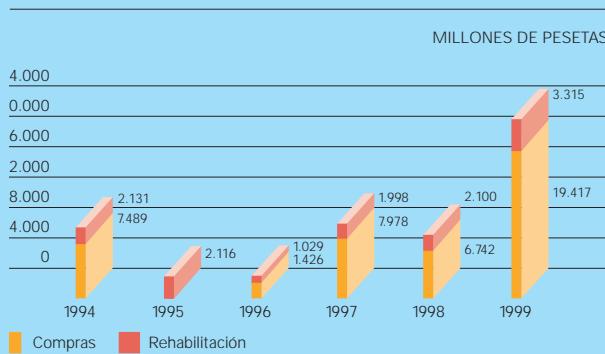
Política de inversiones

Si bien a lo largo de los últimos seis años ha habido una política de desinversión de los locales no estratégicos, en contrapartida ha habido un importante plan de inversiones en edificios significativos. En el período comprendido entre 1994 y 1999 se han comprado nuevos edificios por un valor de 43.052 millones de pesetas, y todavía han quedado comprometidos y pendientes de realización otros 14.000 millones.

Para el próximo trienio, la Compañía tiene previsto invertir otros 50.000 millones de pesetas con el fin de seguir potenciando los activos patrimoniales en renta de las dos ciudades de interés estratégico: Madrid y Barcelona.

Rehabilitación

En un patrimonio tan grande como el de Inmobiliaria Colonial también ha tenido una especial significación la rehabilitación y puesta al día de algunos edificios. En los últimos seis años se han invertido 12.689 millones en obras de mejora y modernización.



Nota: (1) La inversión comprometida correspondiente al ejercicio 1999 asciende a 37.000 millones de pesetas, de los cuales se han materializado 22.800 millones.

EDIFICIO "LA CAIXA". AV. CARDENAL BUENO MONREAL. SEVILLA



Relación de edificios singulares propiedad de la Compañía

NOMBRE DIRECCIÓN	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICIO	NOMBRE DIRECCIÓN	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICIO
Av. Diagonal, 405 BARCELONA	Oficinas	4.301	Rbla. Sant Josep, 91 BARCELONA	Oficinas	1.650
LES PUNXES Av. Diagonal, 416-420	Oficinas	7.490	Travessera de Gràcia, 11 BARCELONA	Oficinas	11.764
BARCELONA Av. Diagonal, 458 BARCELONA	Oficinas	4.184	Tuset, 5-11 BARCELONA	Oficinas	5.962
PALACETE Av. Diagonal, 464 BARCELONA	Oficinas	1.471	SANT JOAN-VALLSOLANA St. Cugat del Vallès-BARCELONA	Oficinas	27.903 ⁽¹⁾
Av. Diagonal, 530 BARCELONA	Oficinas	13.453	DR.TRUETA /ÁVILA /R. TURRÓ Dr. Trueta, 113-119	Oficinas	15.923
Av. Diagonal, 682 BARCELONA	Oficinas	8.622	ED. BRONCE Pza. Manuel Gómez Moreno	Oficinas	7.820
EL DAU Av. Diagonal, 609-615 BARCELONA	Oficinas	40.808	Pº de la Castellana, 51 MADRID	Oficinas	20.439
PEDRALBES CENTRE Av. Diagonal, 609-615 BARCELONA	Centro Comercial	6.410	Pº de la Castellana, 52 MADRID	Oficinas	8.111
TORRE II Av. Diagonal, 621 BARCELONA	Oficinas	10.748	Pº de la Habana, 3 MADRID	Oficinas	1.384
BARCELONA 2 Av. Diagonal / Sabino Arana BARCELONA	Oficinas Locales comerciales Residencial	110.431	Pº de la Castellana, 108 MADRID	Oficinas	11.593
Aribau, 192-198 BARCELONA	Oficinas	12.964	Alcalá, 30-32 MADRID	Oficinas	10.788
AUSIÀS MARCH / LEPANT C/ Ausiàs March, 148-150 BARCELONA	Oficinas	8.171	Alfonso XII, 62 MADRID	Oficinas	15.751 ⁽²⁾
Balmes, 89-91 BARCELONA	Oficinas	12.784	Almirante, 27 MADRID	Oficinas	2.216
BERLÍN-NUMÀNCIA C/ Berlin, 36-48-Numancia, 46 BARCELONA	Oficinas	14.497	Av. Doctor Esquerdo, 136 MADRID	Oficinas	8.106
Boqueria, 2 BARCELONA	Hotel	1.743	Serrano, 60 MADRID	Oficinas	3.286
Jonqueres, 2 / Amadeu Vives, 3 BARCELONA	Oficinas	13.895	Francisco Silvela, 42 MADRID	Oficinas	6.078
J. Tarradellas, 2-6 BARCELONA	Oficinas	27.883	Ramírez de Arellano, 37 MADRID	Oficinas	9.194
Londres, 29 BARCELONA	Oficinas	2.098	PARQUE LOGÍSTICO COSLADA COSLADA - MADRID	Parque Logístico	67.552
MAS BLAU - BUSINESS PARK El Prat de Llobregat BARCELONA	Oficinas	10.993	EDIFICIO "LA CAIXA" Av. Cardenal Bueno Monreal	Oficinas	6.422
Vía Augusta, 21-23 BARCELONA	Oficinas	4.910	SEVILLA		
Plaza Antonio López, 5 BARCELONA	Oficinas	1.440	Pza. Aragón,10 ZARAGOZA	Oficinas	2.995
			Pza. Ayuntamiento, 8 VALENCIA	Oficinas	1.559
			S. Francisco Javier, 24 SEVILLA	Oficinas	7.248

(1) Solar de 27.903 m² de techo edificable en el cual se va a desarrollar un parque empresarial.

(2) Edificio del cual la Sociedad disponía de una opción de compra que ejercitó en el primer trimestre del año 2000.



ÁREAS DE PROMOCIONES Y GESTIÓN DE SUELO

La actividad de las Áreas de Promociones y Gestión de Suelo consiste en la promoción, comercialización y venta de viviendas y otros inmuebles, así como en la adquisición de suelo para su posterior desarrollo. La actividad promotora de Inmobiliaria Colonial ha experimentado un importante crecimiento en los últimos años, que ha supuesto el posicionamiento de la Sociedad como especialista del sector.

Estructura organizativa de las divisiones de Promociones y Suelo

Los procesos fundamentales en el desarrollo promocional efectuado por Inmobiliaria Colonial se concentran en la Gestión de Suelo (adquisición y gestión del proceso de urbanización), en el diseño y control de la construcción de viviendas y en su posterior comercialización.

Área de Gestión de Suelo

Su objetivo es proveer de suelo al resto de áreas operativas, encargándose asimismo de la venta del suelo excedente.

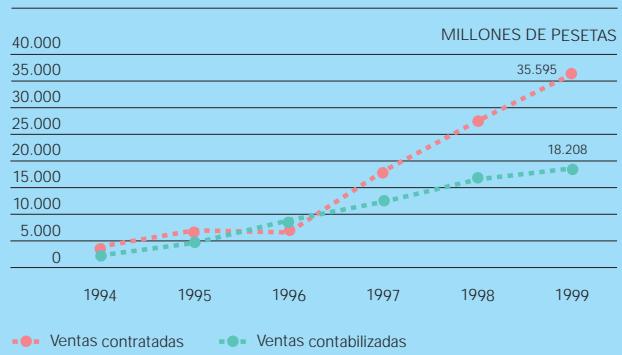
Áreas de Gestión de Promociones

La organización de la Gestión de Promociones está estructurada según el área geográfica que corresponda (Zona Este o Zona Centro) y con elementos de gestión independientes. La Zona Centro (que se corresponde con Madrid) es de nueva creación.

Evolución del negocio de promoción y gestión de suelo hasta llegar a la situación actual

La combinación de la política de adquisición de la reserva de suelo de calidad y de la estrategia operativa de las áreas ha conducido a un significativo incremento de las ventas en los últimos años. El volumen actual de las ventas contratadas indica un incremento a corto plazo de las ventas contabilizadas.

La diferencia entre ventas contables y contratadas es debida a que Inmobiliaria Colonial, siguiendo la práctica habitual del sector, solamente contabiliza aquellas promociones cuyo grado de avance es superior al 80%.



IZQUIERDA, EDIFICIO "EL PALACETE". AV. DIAGONAL, 464. BARCELONA

EL CANTIZAL - LAS ROZAS. MADRID





EL EJERCICIO 1999





El año 1999 ha seguido mostrando la clara mejora ya detectada en ejercicios anteriores, tanto en los aspectos macroeconómicos en general como en los específicos del sector inmobiliario, sector que ha supuesto uno de los motores de la reactivación de la economía española.

Inmobiliaria Colonial no ha estado ajena a este buen momento, ha seguido creciendo y presenta a sus accionistas unos resultados altamente satisfactorios.

Cuenta de resultados analítica a 31 de diciembre de 1999

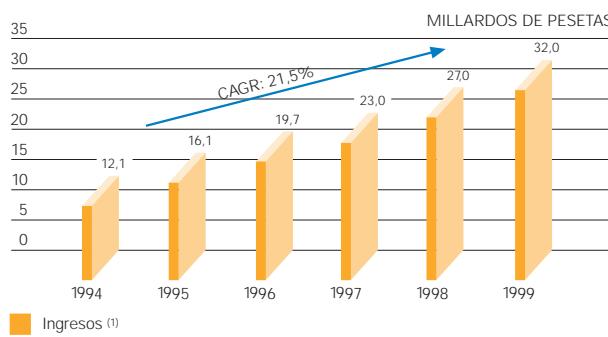
(millones de pesetas)

	1999	1998	% VARIACIÓN
Cifra total de negocio⁽¹⁾	31.996	26.971	19%
Beneficio operativo patrimonio ⁽¹⁾	8.066	7.034	15%
Beneficio operativo promociones	5.217	3.051	71%
Beneficio operativo total (EBITDA)	13.284	10.084	32%
Gastos de estructura	1.059	810	31%
Amortizaciones y provisiones	2.688	2.342	15%
Beneficio antes intereses e impuestos (EBIT)	9.537	6.933	38%
Resultado financiero	(221)	(22)	902%
Resultado extraordinario ⁽²⁾	430	93	362%
Beneficio antes impuestos	9.746	7.004	39%
Impuesto de sociedades	2.853	2.182	31%
Beneficio neto	6.894	4.822	43%
Cash Flow	9.581	7.163	34%

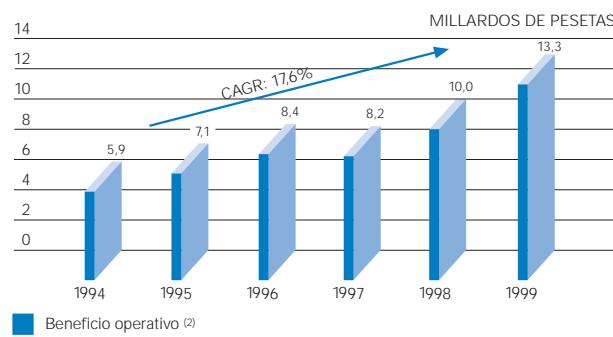
(1) La cifra total de negocio y el beneficio operativo de patrimonio incluye datos de la venta de activos.

(2) Corresponde mayoritariamente a la venta de las participaciones en empresas del grupo. A diciembre'99 Colonial no ostenta participaciones en otras empresas.

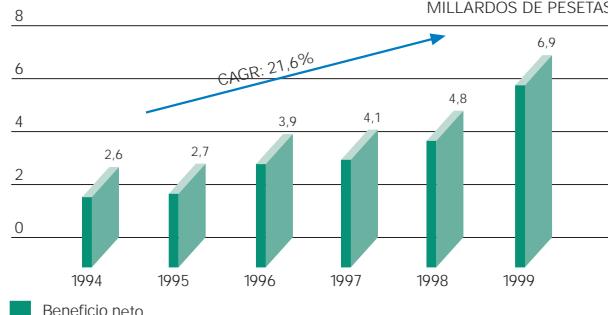
Los ingresos por todos los conceptos han sido de 31.996 millones de pesetas, que han superado en un 18,6% a los del año anterior. El beneficio bruto ha sido de 9.746 millones, con un incremento del 39,2% sobre el de 1998, y el beneficio neto, después de impuestos, ha sido de 6.894 millones, lo que supone un incremento positivo de un 43% respecto a los del pasado año. Finalmente diremos que el Cash Flow neto de 1999 ha sido de 9.581 millones de pesetas, que, comparados con los 7.163 millones de 1998, han representado un incremento de un 34%.



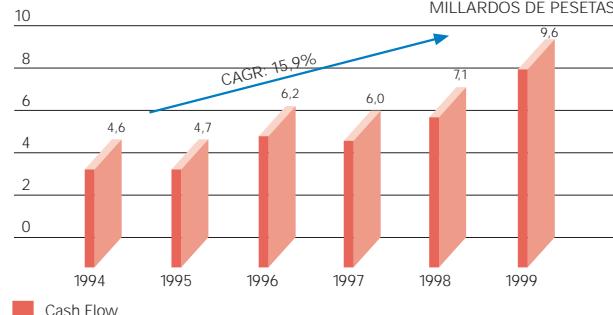
■ Ingresos⁽¹⁾



■ Beneficio operativo⁽²⁾



■ Beneficio neto



(1) Incluye venta de activos.

(2) Incluye venta de activos y excluye gastos de estructura.



EDIFICIO RAMÍREZ DE ARELLANO, 37.
madrid

Los citados ingresos están compuestos por los procedentes del Área de Patrimonio: alquileres y realizaciones patrimoniales, que han alcanzado una cifra de 13.787 millones de pesetas, con un incremento del 31% sobre 1998. Siguiendo la política de renovación patrimonial iniciada en anteriores ejercicios, en 1999 se han vendido locales comerciales no estratégicos por un importe de 5.787 millones, y los productos obtenidos se han invertido en la compra de nuevos edificios y en la rehabilitación de edificios de oficinas.

Por otra parte están los productos que provienen de las Áreas de Promociones y de Gestión de Suelo que, en el año que informamos, han ascendido a 18.209 millones de pesetas, con un incremento del 11% respecto al año anterior.

Propuesta distribución de beneficios

El beneficio neto obtenido nos permite presentar a la Junta General Ordinaria la siguiente propuesta de distribución:

A reserva legal	689 millones de pesetas
A dividendos	4.161 millones de pesetas
A reserva voluntaria	2.044 millones de pesetas
Total distribuido	6.894 millones de pesetas

CONCEPTOS (MILLONES DE PESETAS)	1996	1997	1998	1999
Resultado	3.871	4.130	4.822	6.894
Distribución				
A Reserva Legal	387	413	482	689
A dividendo	3.098	3.308	4.001	4.161
A Reservas Voluntarias	386	409	339	2.044
Total distribuido	3.871	4.130	4.822	6.894
Dividendo: Ptas. por Acción	55	62	75	78

Con este resultado, la Compañía propone a la Junta General un dividendo de 78 pesetas por acción, de las que 25 fueron abonadas en junio de 1999 en concepto de dividendo a cuenta. El dividendo complementario, que será de 53 pesetas por acción, si la Junta lo aprueba, se abonará a partir del próximo 10 de mayo. El dividendo propuesto representa un pay-out del 60,36%, un porcentaje coherente con el compromiso asumido por la empresa delante de sus inversores y accionistas.



EDIFICIO AUSIAS MARCH - LEPANT
AUSIAS MARCH, 148-150. BARCELONA

Los nuevos accionistas que se incorporaron a la Compañía el 27 de octubre de 1999 (primer día de salida a bolsa) percibirán el dividendo complementario de 53 pesetas por acción, lo que significa la obtención, en dos meses de ejercicio de su inversión, de una retribución del 2,1% sobre el precio de salida.

SEGUNDO DIVIDENDO (COMPLEMENTARIO) 1999	POR ACCIÓN	POR EL TOTAL
% sobre capital	10,60	10,60
Bruto	53,00	2.827.435.785
Retención IRPF (18%)	9,54	
Neto	43,46	
Número acciones	53.347.845	

RESUMEN DIVIDENDOS	PESETAS POR ACCIÓN	FECHA PAGO	IMPORTE BRUTO TOTAL
1º dividendo 1999	25,00	20/06/99	1.333.696.125
2º dividendo 1999 (complementario)	53,00	10/05/00	2.827.435.785
Total dividendo 1999	78,00		4.161.131.910
Total dividendo 1998	75,00		4.001.088.375
Total dividendo 1997	62,00		3.307.566.390
Total dividendo 1996	55,00		3.098.078.517

Otros hitos de 1999

Antes de pasar a describir lo que ha representado 1999 para las áreas de negocio de Inmobiliaria Colonial, es necesario mencionar que a lo largo de dicho ejercicio la Compañía ha llevado a cabo con éxito cuatro proyectos:

1. La implantación de un nuevo sistema de gestión informatizada que variará completamente la mecánica del día a día y permitirá hacer las tareas mucho mejor y en menos tiempo. La fase de implantación y puesta a punto ha resultado larga y laboriosa y ha exigido una gran dedicación del personal a todos los niveles.
2. La empresa se ha preparado para la inminente entrada del euro y, en este sentido, ya ha redenominado su capital social.
3. Ha adaptado con éxito sus equipos de tal manera que han superado sin problema la entrada del año 2000.
4. En octubre de 1999, "la Caixa", accionista mayoritario de Inmobiliaria Colonial, ha efectuado una OPV sobre el 54,5% del capital social de la Compañía.

PROMOCIÓN "EL QUADRAT D'OR". GIRONA





EDIFICIO "EL DAU". AV. DIAGONAL, 609-615. BARCELONA



EDIFICIO FRANCISCO SILVELA, 42. MADRID

ÁREA DE PATRIMONIO

RESUMEN DEL AÑO: INGRESOS Y RESULTADOS

En el año 1999 los ingresos totales del Área de Patrimonio fueron de 13.787 millones de pesetas, con un incremento del 31,3% sobre los 10.502 millones contabilizados el año anterior.

Patrimonio

(millones de pesetas)

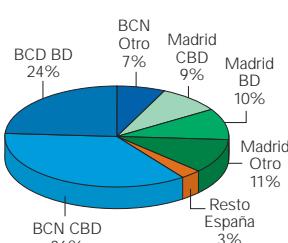
	31/12/99	31/12/98	% VARIACIÓN
Ingresos por alquileres	8.000	7.091	12,8%
Ventas	5.787	3.411	69,7%
Total ingresos patrimonio	13.787	10.502	31,3%
Coste de ventas	3.407	1.356	151,2%
Gastos actividad patrimonio	2.314	2.112	9,6%
Margen de explotación	8.066	7.034	14,7%
Amortizaciones y provisiones	2.530	2.041	24,0%
Margen contribución	5.536	4.993	10,9%

Si hacemos el análisis de los productos, en función a su ubicación geográfica, veremos que los ingresos de edificios singulares situados en Barcelona son del 71% y los de Madrid del 21%. Comparativamente, la ubicación física de estos edificios mantiene una proporción muy parecida, siendo los correspondientes a Barcelona el 67% y el 30% los de Madrid.

Ingresos totales edificios singulares Distribución geográfica⁽¹⁾



Superficie edificios singulares Distribución geográfica⁽²⁾



Notas: (1) Ingresos edificios singulares a diciembre 1999.

(2) Superficie total de edificios singulares (incluido complejo logístico de Coslada) a diciembre' 99: 573.205 m², de los cuales 94.950 m² están en desarrollo.

INVERSIONES

La inversión comprometida por la Compañía en activos destinados a alquiler durante el ejercicio 1999 ha ascendido a 37.000 millones de pesetas, lo que ha significado la incorporación de 153.394 metros cuadrados e importantes rehabilitaciones de otros elementos patrimoniales. De estos 37.000 millones, a 31-12-99 se habían materializado más de 22.000 millones de pesetas.

Durante 1999 Inmobiliaria Colonial ha adquirido cinco edificios en Madrid: Francisco Silvela, 42, Doctor Esquerdo, Edificio Bronce, Alfonso XII y Ramírez Arellano, 35, además del complejo logístico de 70.000 m² en el polígono industrial de Coslada.



En Barcelona las actuaciones se concretan en la adquisición del edificio Mas Blau, con una superficie de 11.243 m² y un solar de 27.900 m² de techo edificable en Sant Cugat para el desarrollo de un importante complejo empresarial.

Resumen adquisición nuevos edificios

Edificio Bronce: Situado en Azca, dentro del centro financiero y de negocios de la capital, tiene una comunicación óptima. El inmueble se integra en uno de los centros comerciales de El Corte Inglés de la ciudad. Comprende planta baja y seis plantas de oficinas más aparcamiento, de los que Inmobiliaria Colonial es propietaria de 5 plantas de oficinas y 50 plazas de aparcamiento.

Edificio Dr. Esquierdo, 136: Situado junto a la intersección de la autovía del mediterráneo (N-III) y la M-30. Es una de las nuevas zonas de Madrid mejor comunicadas. El edificio consta de planta baja, destinada a locales comerciales, y ocho plantas de oficinas. Adicionalmente dispone de 27 plazas de aparcamiento.

Edificio Francisco Silvela, 42: Situado en el barrio de Lista, dispone de buenas comunicaciones al ubicarse entre el Paseo de la Castellana y la M-30. Edificio de nueva construcción que dispone de instalaciones y acabados de gran calidad, comprende planta baja comercial y cinco plantas superiores destinadas a oficinas, más un aparcamiento con capacidad para 111 plazas.

Edificio Alfonso XII, 62: Situado junto al Parque del Retiro y la estación de ferrocarril de Atocha, una de las zonas tradicionales de oficinas de la capital. El edificio comprende planta baja y seis plantas destinadas a oficinas, más un aparcamiento con capacidad para 70 vehículos. Actualmente se está elaborando el proyecto de reforma del mismo, que dotará al inmueble de unos acabados e instalaciones de gran calidad con las más avanzadas prestaciones tecnológicas y proporcionará plantas de 2.000 m². El edificio saldrá al mercado previsiblemente durante el segundo semestre del 2001.

Edificio Ramírez Arellano, 35: Edificio inmejorablemente situado en el número 35 de la calle Ramírez Arellano, junto a la intersección de la M-30 y con fachada a la carretera de Barcelona. El edificio comprende planta baja más 6 plantas destinadas a oficinas, más un aparcamiento de 182 plazas.



edificio dr. esquierdo, 136. MADRID



EDIFICIO BRONCE.
PZA. MANUEL GÓMEZ MORENO. MADRID



EDIFICIO "mas blau".
EL PRAT DE LLOBREGAT



EDIFICIO "VIA AUGUSTA".
VIA AUGUSTA, 21-23. BARCELONA

Parque logístico Coslada: Situado en la Agrupación Industrial de Coslada, comprende 67.552 m² de naves logísticas y de almacenaje.

Edificio Mas Blau: Edificio situado en el Business Park de Mas Blau, junto al aeropuerto de Barcelona. Se trata de un edificio de oficinas de planta baja más tres plantas superiores y aparcamiento.

Solar Sant Joan - Sant Cugat: Solar de 27.900 m² de techo edificable para desarrollar un parque de oficinas que destaca por su excelente ubicación (junto a la autopista B-30) en el parque empresarial Sant Joan de Sant Cugat.

Inversiones en mejoras y rehabilitaciones

En los tres proyectos de rehabilitación que ha desarrollado la Compañía (Diagonal, 682, Castellana, 108 y Vía Augusta), Inmobiliaria Colonial ha comprometido una inversión de 2.795 millones de pesetas para la culminación y puesta a punto de 25.125 m² de nuevas oficinas, que han entrado en explotación dentro del primer cuatrimestre del 2000.





AV. DIAGONAL, 532. BARCELONA

Aparte de estas inversiones, la Compañía ha invertido casi otros 2.000 millones de pesetas en obras y rehabilitaciones de otros elementos patrimoniales tales como la Casa de les Punxes, el polígono urbano Barcelona-2, etc.

SITUACIÓN PARQUE DE INMUEBLES A 31-12-99

El parque de inmuebles al 31-12-99 totaliza 636.309 m², los cuales corresponden a:

Oficinas	230.807 m ²
Comercial	63.426 m ²
Logístico	66.342 m ²
Residencial	32.239 m ²
Aparcamientos	145.068 m ²
Suma en explotación	537.883 m²
Fuera de explotación (uso propio, rehabilitaciones, etc.)	98.426 m ²
Total patrimonio	636.309 m²

Al 31-12-99, el valor de mercado de los activos según tasación de CB Richard Ellis es de 176.000 millones de pesetas.



Si analizamos la cartera de activos al 31-12-99 veremos que el 73,6% corresponde a edificios singulares o de oficinas que, a su vez, se dividen en oficinas propiamente dichas (48,1%), locales comerciales asociados (5,3%) y aparcamientos asociados (20,2%). Estos porcentajes indican que actualmente la rama patrimonial de la Compañía está centrada casi exclusivamente en el subsector de edificios para oficinas.

Total superficie por usos - diciembre de 1999



Total edificios de oficinas: 73,6%
Total edificios resto de usos: 26,4%



EDIFICIO AUSIAS MARCH - LEPANT
AUSIAS MARCH, 148-150. BARCELONA

PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO

Uno de los determinantes para el crecimiento futuro de los ingresos del Área es el potencial incremento de las rentas por aplicación de las revisiones contractuales de precios. Haciendo un análisis de nuestra cartera de contratos, vemos que los incrementos posibles hasta llegar a los precios de mercado actuales van desde el 8-9% hasta el 50% en algunos casos. Esto indica una progresiva elevación del nivel de rentas sin necesidad de incorporar nuevos edificios. Con la incorporación de los mismos aún mejorarán más dichos ingresos.

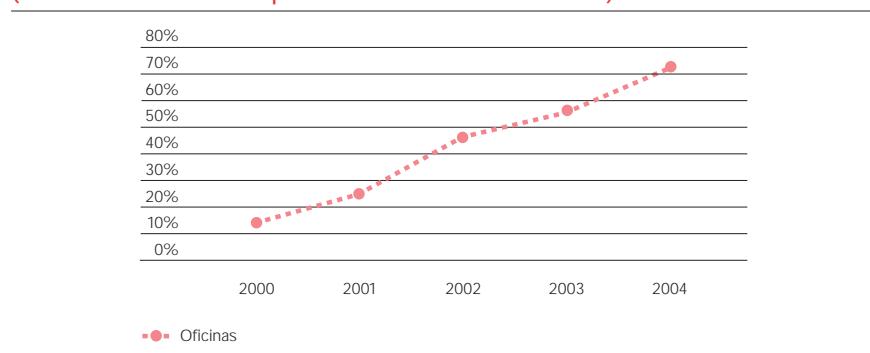
Alquiler medio de la cartera por regiones Septiembre de 1999 (ptas. / m² / mes)

		P. MERCADO	POTENCIAL
Barcelona CBD	2.277	2.500 / 3.400	9% / 33%
Barcelona BD	1.373	1.500 / 2.000	8% / 31%
Madrid CBD	2.777	3.300 / 4.000	15% / 30%
Madrid BD	1.559	2.500 / 3.200	37% / 50%
Resto de España	1.279	1.200 / 1.500	-6% / 15%

Fuente P. Mercado: CB RICHARD ELLIS. Noviembre 1999.

En el período que va desde el año 2000 hasta el año 2004 se prevé el vencimiento del 75% de los contratos de arrendamiento actuales, lo cual llevará aparejada la posibilidad de revisar casi todas las rentas, como indicábamos anteriormente.

Calendario de vencimiento y revisión de contratos de alquiler (% acumulado de la superficie de cartera de oficinas)



IZQUIERDA, PZA. ARAGÓN. ZARAGOZA

DERECHA, ENSANCHE VALLECAS. MADRID





SUPERIOR, BERLÍN - NUMÀNCIA, BARCELONA
INFERIOR, JOSEP TARRADELLAS, 2-6, BARCELONA

ÁREAS DE PROMOCIONES Y GESTIÓN DE SUELO

RESUMEN DEL AÑO: INGRESOS Y RESULTADOS

Las ventas totales ascendieron, en 1999, a 18.209 millones de pesetas, de los cuales 9.100 millones correspondían a ventas de unidades residenciales y 9.109 millones a ventas de suelo. El margen de contribución ha sido de 5.244 millones de pesetas.

Promociones

(millones de pesetas)

	31/12/99	31/12/98	% VARIACIÓN
Ventas promociones	9.100	12.472	(27,0)
Ventas suelo	9.109	3.997	127,9
Total ingresos promociones	18.209	16.469	10,6
Coste ventas promociones	7.479	9.786	(23,6)
Coste ventas suelo	4.422	2.670	65,6
Gastos actividad	1.091	962	13,3
Margen de explotación	5.217	3.051	71,0
Provisiones	(27)	61	(144,6)
Margen contribución	5.244	2.990	75,4

La expansión de la actividad en las Áreas de Promociones y Gestión de Suelo ha producido un incremento muy importante de las cifras de ventas. Si en 1994 éstas no llegaron a los 5.000 millones de pesetas, en 1999 las ventas contabilizadas han sido de 18.209 millones de pesetas y las ventas contratadas en el mismo año han sido de 36.536 millones de pesetas.

A 31-12-99 existía un stock de 34.943 millones de pesetas de ventas contratadas y pendientes de contabilizar. Estimamos que aproximadamente un 79% de estas ventas se contabilizarán durante el año 2000, dadas las actuales previsiones del ritmo de ejecución de las obras.

PROMOCIÓN "el nou eixample". sant joan despi

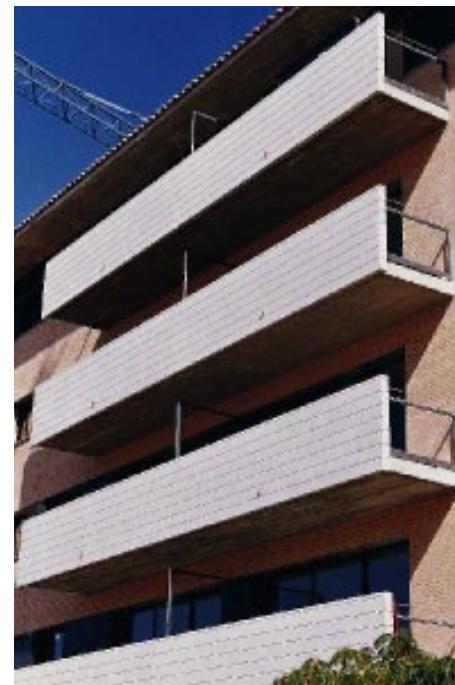
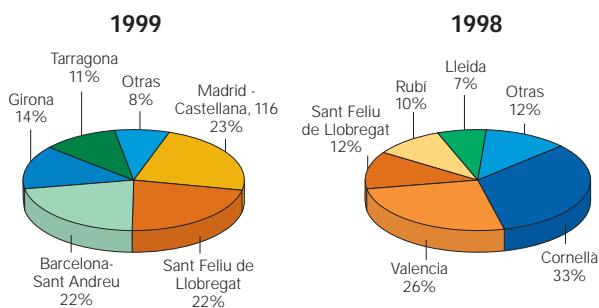




VENTAS DE PROMOCIONES Y SUELO

PROMOCIONES MILLONES DE PESETAS	AÑO 1999 COMERCIAL	AÑO 1999 CONTABLE	AÑO 1998 CONTABLE
Barcelona-Poblenou	6.913		
Viladecans	4.173		
Sant Joan Despí	3.197	14	
Valencia	3.187	269	3.302
Sant Feliu de Llobregat	2.507	1.981	1.485
Girona	1.302	1.273	439
Colom - Palma de Mallorca	1.278		
Madrid - Castellana, 116	1.187	2.169	
Tarragona	1.048	1.010	349
La Maquinista - Barcelona	798		
Barcelona - Plaça Cerdà	336		
Barcelona - Sant Andreu	57	1.977	
Cornellà			4.081
Otras	503	406	2.816
Total promociones	26.486	9.100	12.472
<hr/>			
SOLARES			
Valencia	4.818	4.495	
Sant Joan Despí	1.607	1.607	611
Viladecans	2.138	1.520	
Tarragona	816	816	
Las Tablas - Madrid	388	388	
La Atalayuela - Madrid	283	283	
Sabadell - Castellarnau			3.286
Igualada			100
Total solares	10.050	9.109	3.997
Total Área	35.536	18.208	16.469

Distribución de la venta contable entre las principales promociones



PROMOCIÓN "EL QUADRAT D'OR". GIRONA

PROMOCIONES CONTABILIZADAS EN EL EJERCICIO 1999

A lo largo del ejercicio de 1999 Inmobiliaria Colonial ha cerrado contablemente cinco promociones. En conjunto estas obras representan unos 45.000 m² de techo edificable y comprenden 666 unidades inmobiliarias que incluyen 318 viviendas, 30 locales comerciales y 318 plazas de aparcamiento.

El motivo de haber cerrado sólo 5 promociones ha sido que la mayor parte de obras iniciadas tienen grandes dimensiones y no van a terminarse hasta el año 2000 o 2001.

Detalle de las promociones contabilizadas:

PROMOCIONES	M ² EDIFICABLES	VIVIENDAS	LOCALES	PARKINGS
San Andreu - Barcelona	10.678	82	5	84
Castellana, 116 - Madrid	6.210	48	2	0
Arrabassada, 3 - Tarragona	7.152	54	2	56
Quadrat d'Or - Girona	9.218	56	14	68
Mas Lluhí, 3 - Sant Feliu	11.573	78	7	110
Suma promociones	44.831	318	30	318



PROMOCIÓN "LA VALL DE L'ARRABASSADA".
TARRAGONA



PROMOCIÓN "MAS LLUHÍ". SANT FELIU DE LLOBREGAT

PROMOCIÓN "SOLDEVILA". SANT ANDREU. BARCELONA

PROMOCIONES EN CURSO A 31-12-99

En la fecha del cierre de ejercicio se encontraban en construcción 16 promociones con 250.305 m² y 1.967 viviendas. Se trata de viviendas de óptima funcionalidad y diseño que están dirigidas a unos clientes con un perfil repartido entre el 50% de primeros compradores y el 50% restante a personas o familias que quieren mejorar su vivienda actual.

PROMOCIÓN	UBICACIÓN	SUPERFICIE	TOTAL UNIDADES	UNIDADES VENDIDAS	VENTA COMERCIAL (MILLONES PTAS.)
Poblenou 1 (Plurif.)	Barcelona	28.565	220	219	5.876
Viladecans I	Barcelona	21.900	185	185	3.797
Mas Lluhí 4	Barcelona	11.023	92	83	2.139
Sant Joan Despí (I+J)	Barcelona	21.419	159	152	3.809
Plaça Cerdà	Barcelona	17.267	150	150	3.706
Valencia 2	Valencia	17.936	124	85	2.540
Valencia 3	Valencia	7.602	53	16	377
Tarragona 4	Tarragona	6.220	49	37	627
Poblenou 1	Barcelona	3.333	20	14	774
Girona 9B	Girona	7.814	56	41	1.010
Viladecans 2	Barcelona	19.317	150	126	2.861
Colom - Palma	P. de Mallorca	5.193	22	18	1.278
Poblenou 2	Barcelona	31.958	240	134	4.236
Sant Joan Despí C+D	Barcelona	25.286	208	38	1.038
La Maquinista	Barcelona	25.472	239	27	798
Total promociones en curso		250.305	1.967	1.325	34.866

PROMOCIÓN "TORRERROJA 1". VILADECANS





RESERVA DE SUELO A 31-12-99

Al finalizar el ejercicio Inmobiliaria Colonial disponía de una reserva de suelo de 723.219 m², que equivale a unas 7.000 viviendas. Se trata de suelos de óptima calidad como consecuencia de su localización, coste y grado de avance de su proceso urbanístico.

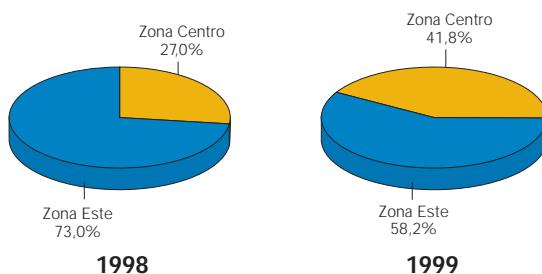
SOLAR	UBICACIÓN	AÑO COMPRA	UNIDADES	EDIFICABILIDAD M ²
Sant Joan Despí	Barcelona	1993	56	5.634
Valencia	Valencia	1994	43	4.302
Viladecans	Barcelona	1995	292	29.205
Can Matas	Barcelona	1996	936	93.646
Sant Andreu G A	Barcelona	1998	639	63.900
Badalona CLH	Barcelona	1998	222	22.200
Badalona Industria	Barcelona	1998	282	28.220
Pardiñas	Lleida	1998	179	17.916
Vullpalleres	Barcelona	1998	176	17.621
Av. Meridiana ⁽¹⁾	Barcelona	1998	158	15.770
Balafia	Lleida	1998	128	12.787
Sabadell ⁽¹⁾	Barcelona	1999	244	24.395
Torrebonica	Barcelona	1999	134	13.446
Copa d'Or	Lleida	1999	321	32.129
Sant Just	Barcelona	1999	394	39.439
Total Este			4.206	420.610
Ilustración	Madrid	1998	158	15.767
Las Tablas - Montecarmelo	Madrid	1998	797	79.681
Vallecas ⁽¹⁾	Madrid	1998	900	90.000
Vallecas 2	Madrid	1998	566	56.586
Las Rozas ⁽¹⁾	Madrid	1999	606	60.575
Total Centro			3.026	302.609
Total reserva de suelo			7.232	723.219

Nota (1): Solares sujetos a cláusula suspensiva de adquisición.

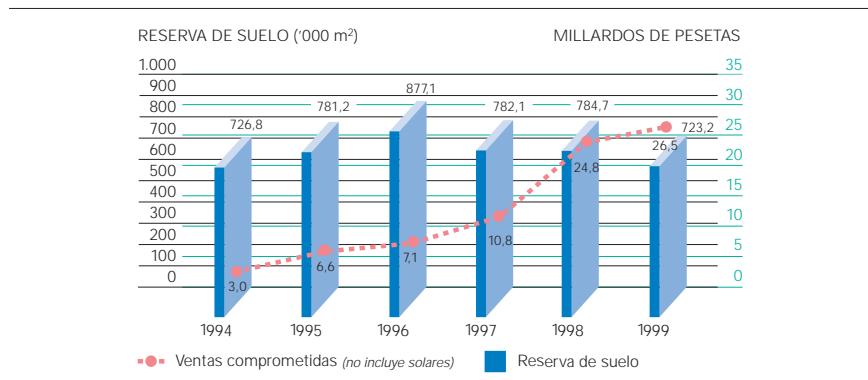
La reserva de suelo ha variado sustancialmente de emplazamiento entre 1998 y 1999. Mientras en 1998 un 73% del suelo correspondía a la Zona Este y solamente un 27% a la Zona Centro, en 1999 estos porcentajes se han convertido en un 58,2% en la Zona Este y un 41,8% en la Zona Centro.

Este cambio de proporción es consecuencia de que Inmobiliaria Colonial quiere utilizar Madrid como artífice de la consolidación del negocio promotor. La reserva de suelo actual nos garantiza la actividad prevista en los planes de obra hasta el año 2005.

Localización de reserva de suelo (1998-1999)



Una de las principales razones del crecimiento del negocio de promociones ha sido que Inmobiliaria Colonial ha ido invirtiendo progresivamente en su reserva de suelo hasta estabilizarla en una cifra que oscila alrededor de los 750.000 m² (7.000/7.500 viviendas). El tipo de suelo que se ha ido incorporando es un suelo urbanizable calificado para uso residencial.



IZQUIERDA, MONTECARMELO. MADRID
DERECHA, LAS TABLAS. MADRID



PROYECTOS DE FUTURO

La citada reserva de suelo incluye suelos que actualmente están en diferentes estados de planeamiento urbanístico y que, una vez resueltos, formarán el núcleo de nuevas promociones para los próximos años.

Estas promociones son:

Zona Este:

Can Matas - Sant Cugat: 936 viviendas
Badalona Mar - Badalona : 504 viviendas
Sabadell: 244 viviendas
Av. Meridiana - Barcelona: 158 viviendas

Zona Centro:

Residencial Parque de las Islas. Esta promoción, próxima a la Avenida de la Ilustración, está a punto de iniciar su construcción y comercialización, y se trata de la primera obra de la nueva programación que Inmobiliaria Colonial iniciará en Madrid: 158 viviendas.

Montecarmelo: 220 viviendas.
Las Tablas: 570 viviendas.
Ensanche de la Villa de Vallecas: 1.466 viviendas.
El Cantizal - Las Rozas: 606 viviendas.



PROMOCIONES "POBLENOU 1 Y 2". BARCELONA
PROMOCIÓN "POBLENOU 1". BARCELONA



PROMOCIÓN "MAS LLUHÍ".
SANT FELIU DE LLOBREGAT

INVERSIONES DEL EJERCICIO

La inversión total en el ejercicio ha sido, aproximadamente, de 19.000 millones de pesetas, distribuidos en 7.000 millones por compras de suelo destinados a mantener el nivel de la reserva en unos 700.000 m², aproximadamente, y 12.000 millones por la construcción de promociones.

ESTRATEGIA DE CONSOLIDACIÓN

El objetivo planteado por la Sociedad en las Áreas de Promociones y Suelo se centra en consolidar el tamaño y calidad de la reserva de suelo en sus niveles actuales, por lo que la actividad en estas áreas vendrá determinada por los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de la actual cartera de suelo.

La Sociedad cuenta actualmente con una reserva de suelo de 723.219 m² que le permitirá construir alrededor de 7.000 viviendas con expectativas de ser desarrollado durante el próximo período de 4-5 años. Esto se traduce en la entrega de unas 1.200 viviendas anuales, 600 en la Zona Este y 600 en la Zona Centro.

b) Compra de nuevo suelo

La Sociedad pretende el mantenimiento de la actual cartera de suelo en cuanto a volumen y calidad. Las nuevas compras se fundamentarán en las siguientes prioridades:

- Suelo urbanizable con un período de maduración aproximado de cuatro años.
- Concentración en zonas de elevada demanda, principalmente en las áreas geográficas de Madrid (Zona Centro), Cataluña y Valencia (Zona Este).
- Participación en proyectos urbanísticos localizados en áreas de expansión, (siempre dentro de las zonas geográficas recogidas en el punto anterior), donde la Sociedad pretende mantener un papel preponderante en los procesos de gestión urbanística, logrando de esta forma adquirir suelo a bajo precio e incorporar el valor añadido íntegro derivado del proceso de urbanización.
- Con el objetivo de mantener los actuales niveles de la reserva de suelo, tanto en volumen como en calidad, la Sociedad ha realizado una inversión en compras de suelo durante el ejercicio 1999 por importe de 7.054 millones.

c) Mejora de la eficiencia de la Sociedad

Otro de los objetivos estratégicos de Inmobiliaria Colonial es la mejora en términos de eficiencia y rentabilidad. Dicha mejora se derivará del aprovechamiento de economías de escala, especialmente en el Área de Promociones, una vez alcanzada la dimensión deseada.

d) Diversificación del suelo

Inmobiliaria Colonial pretende utilizar Madrid como artífice de la consolidación del negocio de promociones, alcanzando en esta área el mismo volumen de negocio que se obtenga en Barcelona y Levante (Zona Este). En cumplimiento de esta estrategia, la reserva de suelo en Madrid al 31-12-99, equivale al 42% del total.

PROMOCIÓN "EDIFICIO COLONIAL 1".
VALENCIA



PLANTILLA

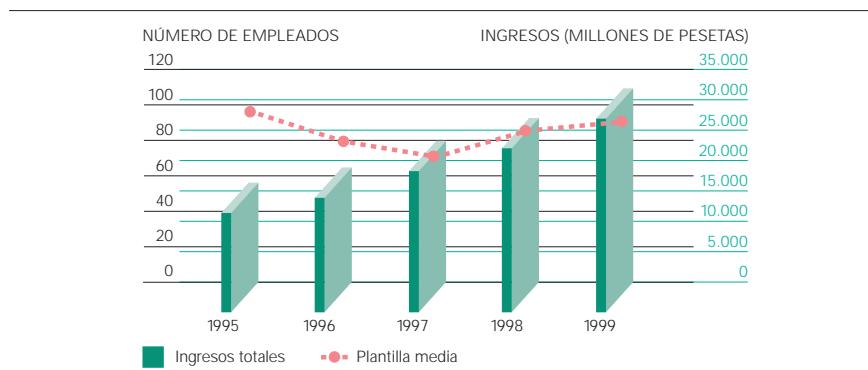
PLANTILLA MEDIA (NÚMERO DE EMPLEADOS)	1995	1996	1997	1998	1999
Total plantilla media	99	80	72	83	89

Hasta el año 1997, la racionalización de los procedimientos organizativos, la modernización de las instalaciones y la mejora constante de los procesos informáticos y administrativos en general, contribuyeron a que la gestión se multiplicase sin necesidad de aumentar de forma significativa la plantilla, que incluso se redujo hasta aquella fecha.

En los ejercicios 1998 y 1999, el crecimiento propio de la empresa y la ampliación de actividades de la misma ha motivado la creación de algunos nuevos puestos de trabajo.

Las proyecciones de actividad de la Compañía a medio plazo hacen prever una plantilla estabilizada en torno a las 85-95 personas, la cual pensamos se mantendrá sin necesidad de aumentar gracias a la reciente adopción de nuevos procesos informáticos y técnicos adecuados para llevar a cabo la totalidad de tareas empresariales.

Actualmente, y en base a la disposición de estos nuevos medios, la Compañía está implantando un sistema de gestión integrada totalmente nuevo.



BALMES, 89-91. BARCELONA



CONTROL DE GASTOS

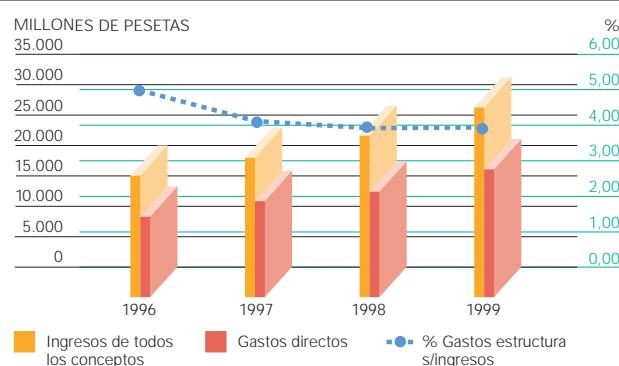
Si analizamos la evolución de los resultados de los últimos años, veremos que un factor tan importante como el crecimiento de los ingresos ha sido ejercer un adecuado control sobre todos los gastos.

MILLONES DE PESETAS	1996	1997	1998	1999
Ingresos todos los conceptos	19.700	22.998	27.044	31.996
Gastos directos	13.364	16.240	18.988	21.215
Margen contribución Áreas	6.336	6.758	8.056	10.781
Gastos estructura	988	933	1.057	1.244
Margen contribución empresa	5.348	5.825	6.999	9.537
% Gastos directos s/ingresos	67,84	70,61	70,21	66,30
% Gastos estructura s/ingresos	5,02	4,06	3,91	3,89

Los gastos directos registrados en 1999 han representado un 66,30% frente al 70,21% de 1998. La mejora es muy notable y más teniendo en cuenta que en 1999 se han producido muchos gastos no recurrentes relacionados con la adecuación y puesta al día de edificios.

Los gastos considerados de estructura tienen un gran componente de costes fijos y el incremento anual de los mismos proviene de la aplicación de los índices de inflación. No obstante, los gastos de estructura también incluyen conceptos variables que están directamente relacionados con el volumen de actividad de la Compañía y que, por lo tanto, también son susceptibles de experimentar incrementos proporcionales a los de la facturación. Por ejemplo, gastos de personal, servicios y suministros para oficinas, informática, etc.

Los gastos de estructura en 1999 han supuesto un 3,89% con respecto a los 3,91% del año anterior. Esta ligera mejora se produce en un año en que la empresa ha tenido importantes gastos de estructura no recurrentes, como por ejemplo, todos los relacionados con la salida a bolsa de los títulos de la Compañía.



OFICINAS DE DIAGONAL, 532. BARCELONA



PASIVO. CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO

EVOLUCIÓN DE LOS RECURSOS PROPIOS

Capital y reservas al 31-12-99

Contando con la aprobación de la propuesta presentada a la Junta General Ordinaria de Accionistas para la distribución de los beneficios del ejercicio 1999, el capital y las reservas de la Compañía, en millones de pesetas, serán:

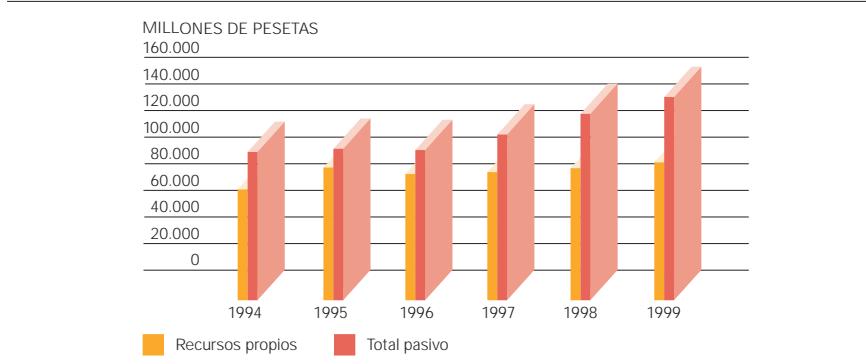
MILLONES DE PESETAS	1998	1999
Capital	26.674	26.629
Reservas	66.232	69.010
Total recursos propios	92.906	95.639

Observen que a 31-12-99 las reservas por todos los conceptos representan un 259% del capital social, lo que significa la mejora de 11 enteros en relación con la misma ratio a 31-12-98.

Respecto al año anterior, los recursos propios han experimentado un crecimiento de 2.733 millones de pesetas que provienen de las dotaciones a reservas propuestas con cargo a los resultados del ejercicio 1999.

La evolución de los recursos propios, durante el último quinquenio, según el balance a 31 de diciembre es la siguiente:

MILLONES DE PESETAS	TOTAL PASIVO	RECURSOS PROPIOS	% R. PROPIOS / T. PASIVO
1995	110.576	96.351	87
1996	110.077	91.955	84
1997	121.982	92.885	76
1998	138.445	95.573	69
1999	151.820	98.466	65



Redenominación del capital en euros

En el Consejo de Administración celebrado el 12 de febrero de 1999 y en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 12 de marzo del mismo año, se aprobaron y pusieron en práctica una serie de medidas para actualizar y poner al día las acciones que componían su capital social. Estas medidas fueron, por este orden:

- 1 La redenominación simple del capital en euros. (Consejo 12-02-99). Se acordó que las acciones de Inmobiliaria Colonial se redenominaran a 3,005060522

euros por acción. El nuevo capital resultante fue de 160.313.509,94 euros para las 53.347.845 acciones.

2. El redondeo del valor de las acciones redenominadas para ajustarlas a valores enteros de euro. (Junta General 12-03-99). La Junta acordó redondear el nominal de la acción a 3 euros.
3. La reducción de capital a consecuencia del anterior redondeo (Junta General 12-03-99). El redondeo anterior obligó a una reducción del capital social en 269.967,94 euros (53.347.845 acciones x 0,005060522 euros), con cargo a las reservas voluntarias de la Compañía. El nuevo capital resultante quedó en 160.043.535 euros (53.347.845 acciones x 3 euros).
4. La sustitución de las acciones al portador por anotaciones en cuenta (Junta General 12-03-99)

Ampliación de capital^(*)

Dado el nivel de reservas de libre disposición de la Compañía y su grado de endeudamiento, el Consejo propondrá a la Junta General efectuar una ampliación de capital liberada, en la proporción de una acción nueva por cada veinte antiguas, por un importe de 8.002.176 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.667.392 nuevas acciones, con cargo a las reservas por prima de emisión.

(*) En el apartado de "Propuestas de acuerdos y otros informes" se encuentra la documentación societaria relativa a este acuerdo.



CASTELLANA, 51. MADRID

Si los señores accionistas aprueban esta ampliación, la nueva cifra de capital será de 168.045.711 euros, representada por 56.015.237 acciones de 3 euros de valor nominal cada una de ellas.

Delegación al Consejo de Administración para aumentar el capital social^(*)

Dado que el día 6 de mayo de 1999 caducó la autorización que había concedido la Junta General de Accionistas el 6 de mayo de 1994 al Consejo de Administración de la Sociedad, el Consejo propondrá a la Junta General que delegue en el Consejo la facultad de elevar el capital de Inmobiliaria Colonial en los términos previstos en el artículo 153.1.b del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Si la propuesta es aprobada por la Junta General, el Consejo tendrá delegada la facultad de ampliar el capital de la Compañía en la cifra de 84.022.855 euros, en un plazo máximo de cinco años y en una o varias veces.

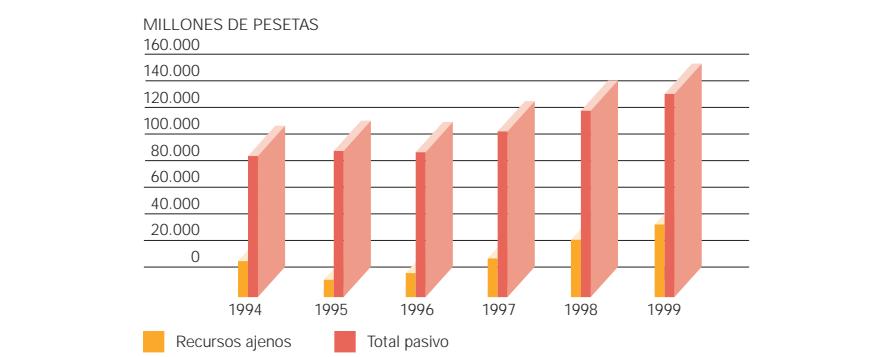
El límite de la autorización equivale al 50% del capital resultante de la ampliación liberada de capital que también autorizará la Junta General de Accionistas, es decir, 168.045.711 euros.

Recursos Ajenos

Los recursos ajenos movilizados en 31-12-99 ascienden a 53.354 millones de pesetas, equivalentes al 35% del activo total. Esta ratio nos convierte en una de las empresas menos endeudadas del sector.

Esta situación es recurrente y se pone en evidencia si comparamos el pasivo exigible de los últimos cinco años.

MILLONES DE PESETAS	TOTAL PASIVO	RECURSOS AJENOS	% R. AJENOS / T. PASIVO
1995	110.576	13.625	12
1996	110.077	18.122	16
1997	121.982	29.097	24
1998	138.445	42.872	31
1999	151.820	53.354	35



(*) En el apartado de "Propuestas de acuerdos y otros informes" se encuentra la documentación societaria relativa a este acuerdo.



Capacidad de endeudamiento

Para una empresa de nuestras características, la capacidad de endeudamiento es fundamental y mucho más teniendo en cuenta que una actividad recurrente como es la de promociones y gestión de suelo nos obliga a mantener unos stocks muy importantes que, por las características de circulación del producto, no es aconsejable que estén financiados con fondos propios.

Nuestra situación financiera a 31-12-99 se caracteriza por su equilibrio patrimonial, donde los recursos propios cubren totalmente el activo de explotación en arrendamiento.

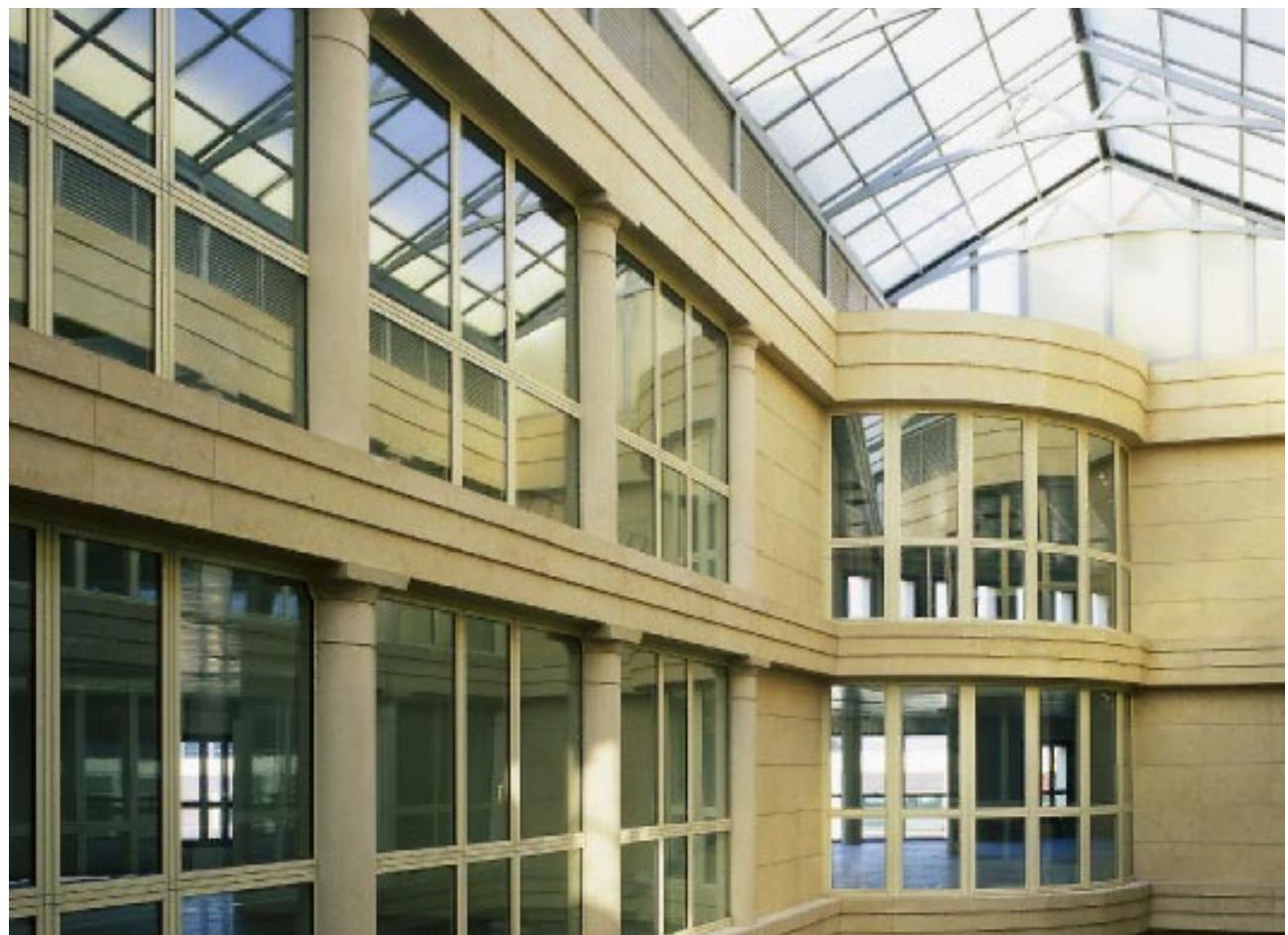
La actual situación de los tipos de interés y la mejora del patrimonio en explotación permiten incrementar significativamente el grado de endeudamiento de Inmobiliaria Colonial.

Delegación al Consejo para emitir obligaciones^(*)

Consecuentemente a la necesidad de incrementar el endeudamiento para invertir fuertemente en los activos patrimoniales, se propondrá a la Junta General que delegue en el Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones, así como cualquier otro tipo de valor de renta fija, simples o con garantía, no convertibles en acciones.

(*) En el apartado de "Propuestas de acuerdos y otros informes" se encuentra la documentación societaria relativa a este acuerdo.

AUSIÀS MARCH - LEPANT
AUSIÀS MARCH, 148-150. BARCELONA





EDIFICIO DIAGONAL 530. AV. DIAGONAL, 530-532. BARCELONA



BOLSA

Accionistas

El pasado 27-10-99 se realizó la OPV de Inmobiliaria Colonial. La estructura de la oferta era de 29.050.000 acciones, que representaban un 54,45% del capital social y que podía ampliarse hasta 32.000.000 de acciones en caso de ejercitarse el *Green Shoe*. El porcentaje final de la oferta resultó el 59,98% del capital social de la Compañía.

La adjudicación de las acciones se efectuó de la siguiente forma:

Tramo minorista	54,8%	17.522.500 acciones
Tramo institucional español	14,2%	4.130.750 acciones
Tramo institucional internacional	31,0%	7.396.750 acciones
Total adjudicación	100,0%	29.050.000 acciones

La banda de precios iba de los 15,20 euros hasta los 16,90 euros y, finalmente, se determinó la banda más baja, 15,20 euros.

Actualmente, y según consta en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la única participación accionarial superior al 5% correspondía, al 31-12-99, a la de "la Caixa" con un 45,43% del capital social.

Cotización

El valor de la acción en la OPV representaba un descuento del 21,3% respecto al valor liquidativo de la Sociedad después de pagados los impuestos generados

EDIFICIO ALCALÁ, 30. MADRID



por las plusvalías del proceso liquidativo y tomando como referencia la valoración de los activos realizada por CB Richard Ellis a 30-06-99. Si actualizamos el valor liquidativo de acuerdo con la valoración realizada el 31-12-99, el descuento sería del 26,7%. Parece que el mercado de capitales no ha considerado suficiente este descuento y la evolución de la cotización en los pocos meses de historia bursátil de Inmobiliaria Colonial no ha sido afortunada. Según la opinión de analistas del sector, hay diversas causas que pueden haber afectado al comportamiento bursátil de las sociedades inmobiliarias:

1. Desinterés del mercado por el sector inmobiliario debido a la concentración de intereses en otros sectores como son el tecnológico, Internet, comunicaciones, etc.
2. Sentimiento negativo para el negocio promotor residencial con la sensación de que el año 1999 fue un año extraordinario con relación a la demanda y, al mismo tiempo, incertidumbre para los márgenes futuros a consecuencia del encarecimiento de los precios del suelo.
3. Temor a un crecimiento de los tipos a largo plazo que fueron aumentando a lo largo de 1999 y que podría influir de forma negativa sobre las valoraciones de los activos inmobiliarios.
4. El proceso de concentración de los gestores de fondos de inversión y de pensiones que se ha notado a escala nacional e internacional ha provocado que dichos inversores incrementen sus preferencias en sociedades con elevada capitalización bursátil a escala europea. Actualmente ninguna sociedad del sector supera los mil millones de euros de capitalización bursátil.

Situación actual

De acuerdo con dichos analistas, entendemos que no hay suficientes causas objetivas para la penalización bursátil de los valores inmobiliarios y creemos que los sentimientos negativos hacia el sector se irán diluyendo en el transcurso de los próximos meses. En especial, creemos que Inmobiliaria Colonial está especialmente preparada para seguir encontrando oportunidades de negocio que el mercado de capitales, esperamos, valore correctamente. De esta manera, podemos ver la evolución que ha tenido el valor liquidativo neto de impuestos en el

EDIFICIO "TORRE II". AV. DIAGONAL, 621. BARCELONA

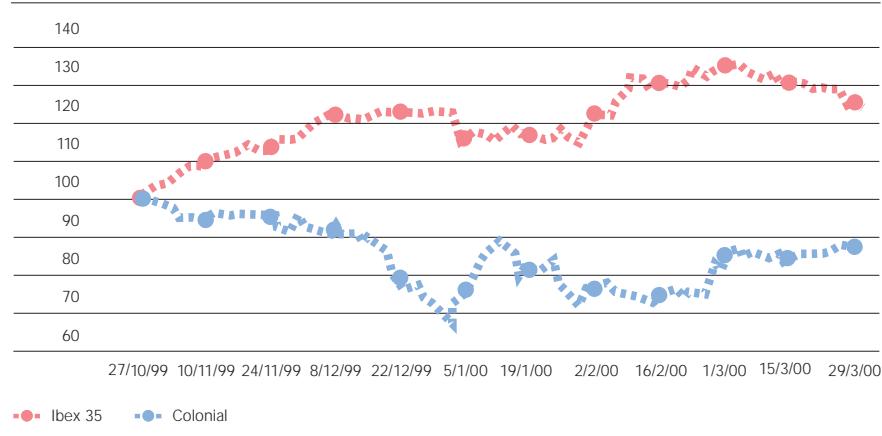




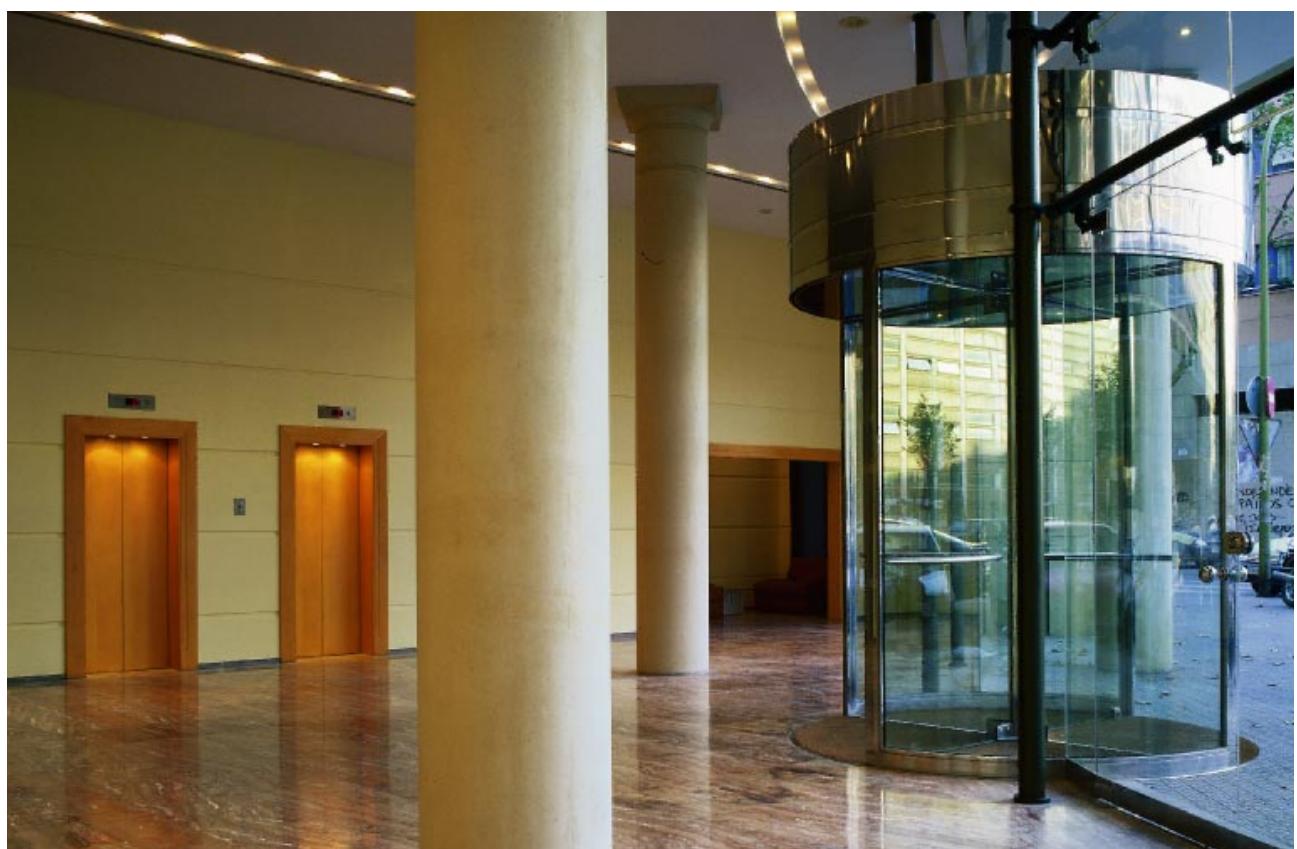
último año y medio, pasando de 15,70 euros por acción en julio de 1998 a los actuales 20,73 euros en diciembre de 1999.

En la parte transcurrida del año 2000 la cotización de las acciones ha experimentado una notable mejora, llegando a 13,20 euros a principios de abril, con un descuento del 36%, descuento que no creemos sea razonable y se ajuste a la situación real. Por lo tanto, creemos que el mercado de capitales irá corrigiendo esta situación en el futuro.

Evolutivo cotización Colonial e IBEX desde la OPV de Colonial (Base 100 = 27/10/99)



EDIFICIO AUSIÀS MARCH - LEPANT
AUSIÀS MARCH, 148-150. BARCELONA



OTRAS CUESTIONES SOCIALES QUE SE SOMETERÁN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Auditoría

Tal como la empresa ha venido efectuando en los últimos ejercicios, la auditoría de cuentas correspondiente al ejercicio de 1999 ha sido realizada por Arthur Andersen y Cía S.Com. El preceptivo informe librado sin salvedades se incluye de forma literal en otro apartado de este informe anual.

Debido a que la reelección de auditores autorizada por la Junta General el 12-03-99 finaliza el próximo 31-12-00, el Consejo de Administración propone a la Junta General la reelección de Arthur Andersen y Cía, S. Com como auditores de la Compañía por el plazo de otro año, que se iniciará el 01-01-2001.

Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias

Se solicitará a la Junta General autorización para la adquisición derivativa, por parte de la Sociedad, de sus acciones en los términos que prevé el artículo 75 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y con los requisitos que se indican en las "propuestas de acuerdos que se formularán a la Junta de Accionistas", incluidas al final de este informe anual.

Relación de fincas aportadas por "la Caixa" y que han sido realizadas desde el 01-01-99 hasta el 31-12-99

Como anexo a la memoria del ejercicio 1999, que se presenta al Registro Mercantil de Barcelona, se adjunta la relación detallada de las fincas aportadas por "la Caixa" en la ampliación de capital efectuada al 31-12-92 y que han sido realizadas durante el pasado ejercicio 1999.

Este requisito de carácter formal es consecuencia de que esta aportación no dineraria de locales estaba sujeta a las disposiciones de la Ley 29/1991, del 16 de diciembre, relativa a la adaptación de determinados aspectos impositivos a las directivas y reglamentos de las Comunidades Europeas (Ley de Fusiones).



EDIFICIO CITIBANK. MADRID



EDIFICIO CITIBANK. MADRID

ESTRATEGIA Y PERSPECTIVAS DE FUTURO

La estrategia de la Compañía prevé consolidar el esfuerzo que se viene realizando desde el año 1994 y mantener la misma táctica de focalización de negocio y mercados pero potenciándola con el fin de acometer nuevos proyectos de crecimiento para la Compañía, que implicarán un aumento de valor para sus accionistas.

Negocio patrimonial

- Se invertirá fuertemente en el sector de alquiler de edificios para oficinas adaptándonos a las oportunidades que en todo momento nos ofrecza el ciclo inmobiliario. Esta inversión nos permitirá aumentar el liderazgo en este sector y la masa crítica en los mercados de Barcelona y Madrid. En este sentido, en marzo del 2000 se ha formalizado la adquisición del edificio Citibank, en Madrid, con una superficie de 38.229 m².
- Invertiremos selectivamente en otros productos que creamos que son una oportunidad para diversificar los ingresos por alquileres y, al mismo tiempo, incrementar la rentabilidad de nuestro portafolio de productos. Estos nuevos productos serán principalmente parques logísticos y promoción residencial en alquiler.
- La inversión prevista durante el período 2000-2002 en este negocio no será inferior a los 50.000 millones de pesetas.



- Respecto a la cartera actual de contratos, ya se ha comentado anteriormente que las rentas tienen un potencial de crecimiento muy sustancial. La administración de este potencial, unido con una política activa de renovación, mejora y mantenimiento de los edificios, es una garantía para mejorar la rentabilidad de los activos, mejorando también la eficiencia de la Sociedad.

Negocio promotor residencial

- El volumen de la actual reserva de suelo, la calidad de la misma debido a su excelente ubicación y a la situación urbanística de los solares, así como el coste contable de esta reserva, garantizan la producción y los márgenes para los próximos 4/5 años. Por lo tanto, la estrategia de compra de suelo será la de mantener los actuales niveles, comprando suelo urbanizable al cual podremos incorporar el valor añadido de la gestión urbanística.
- La estrategia futura pasará por consolidar los niveles asumidos centrándonos en los mercados con mayor demanda (Cataluña y Madrid). El ritmo anual de ventas será de aproximadamente 1.200 unidades, lo cual implicará facturaciones de 30.000 millones de pesetas aproximadamente.
- Entre los proyectos futuros de primera línea destacan las promociones que desarrollaremos en la Zona Este: Can Matas, Sant Cugat (936 viviendas), Badalona Mar-Badalona (504 viviendas), Sabadell (244 viviendas), Av. Meridiana-Barcelona (158 viviendas); y en la Zona Centro: Residencial Parque de las Islas (158 viviendas), Montecarmelo (220 viviendas), Las Tablas (570 viviendas), Ensanche de la Villa de Vallecas (1.466 viviendas) y El Cantizal-Las Rozas (606 viviendas), que en total suman unas 4.800 viviendas.

Estructura financiera

- La actual solidez patrimonial, los recursos que la Sociedad generará y el bajo grado de endeudamiento garantizan que Inmobiliaria Colonial podrá financiar el plan de inversiones previsto, lo que significará un aumento de la rentabilidad para los señores accionistas. La experiencia y profesionalidad del equipo directivo y los éxitos alcanzados en los últimos años avalan el compromiso de asumir los retos que se han marcado.
- Está previsto que la disposición de los recursos ajenos alcance el 45% del Valor Liquidativo de Colonial (NAV).
- Creemos que la actual situación financiera permitirá combinar estas perspectivas de crecimiento con el mantenimiento de una distribución de resultados a los accionistas del orden del 60% de pay-out.



CUENTAS ANUALES
INFORME DE GESTIÓN
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES



**BALANCES DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998**

ACTIVO	MILLONES DE PESETAS	
	31 DE DICIEMBRE DE 1999	31 DE DICIEMBRE DE 1998
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5) _____	-	50
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6) _____	241	267
Gastos de investigación y desarrollo _____	20	18
Aplicaciones informáticas _____	313	576
Amortizaciones _____	(92)	(327)
Inmovilizaciones materiales (Nota 7) _____	96.430	78.290
Inmuebles para arrendamiento _____	111.784	92.524
Inmuebles para uso propio _____	1.470	1.034
Instalaciones técnicas y maquinaria _____	66	65
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario _____	78	47
Otro inmovilizado _____	172	150
Provisiones _____	(560)	(410)
Amortizaciones _____	(16.580)	(15.120)
Inmovilizaciones financieras (Nota 8) _____	1.003	3.737
Participaciones en empresas del Grupo _____	-	3.237
Otras inversiones financieras _____	5	5
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	1.003	784
Provisiones _____	(5)	(289)
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 9) _____	871	2.746
Total inmovilizado _____	98.545	85.090
Gastos a distribuir en varios ejercicios _____	119	204
Activo circulante		
Existencias (Nota 10) _____	43.477	36.163
Deudores _____	9.016	16.637
Clientes por ventas y prestaciones de servicios _____	7.655	10.324
Empresas vinculadas, del Grupo y asociadas, deudores (Nota 11) _____	74	5.588
Personal _____	-	4
Administraciones públicas _____	1.385	845
Provisiones _____	(98)	(124)
Inversiones financieras temporales _____	5	4
Tesorería _____	74	124
Ajustes por periodificación _____	584	223
Total activo circulante _____	53.156	53.151
Total activo _____	151.820	138.445

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria forman parte del balance de situación al 31 de diciembre de 1999.



PASIVO	MILLONES DE PESETAS	
	31 DE DICIEMBRE DE 1999	31 DE DICIEMBRE DE 1998
Fondos propios (Nota 12)		
Capital suscrito _____	26.629	26.674
Prima de emisión _____	62.463	62.463
Reservas _____	3.814	2.948
Dividendo a cuenta _____	(1.334)	(1.334)
Resultado del ejercicio _____	6.894	4.822
Total fondos propios _____	98.466	95.573
Acreedores a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13) _____	11.913	–
Deudas con entidades de crédito del Grupo (Nota 13) _____	8.315	10.014
Otros acreedores (Nota 14) _____	4.526	6.130
Deuda efectos a pagar Grupo _____	626	–
Deuda efectos a pagar _____	3.067	5.399
Fianzas y Depósitos _____	833	731
Total acreedores a largo plazo _____	24.754	16.144
Acreedores a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito _____	93	5.000
Deudas con entidades de crédito Grupo _____	–	5.122
Deudas con empresas del Grupo, vinculadas y asociadas (Nota 11) _____	2.247	3.464
Acreedores comerciales (Notas 14 y 15) _____	22.161	12.285
Otras deudas no comerciales (Nota 16) _____	3.978	841
Ajustes por periodificación _____	121	16
Total acreedores a corto plazo _____	28.600	26.728
Total pasivo _____	151.820	138.445

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria forman parte del balance de situación al 31 de diciembre de 1999.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998**

DEBE	MILLONES DE PESETAS	
	EJERCICIO 1999	EJERCICIO 1998
Gastos		
Consumos de explotación (Nota 18) _____	11.902	12.454
Gastos de personal (Nota 18) _____	957	945
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado _____	2.558	2.245
Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables (Nota 18)	(46)	–
Otros gastos de explotación (Nota 18) _____	3.599	3.579
	18.970	19.223
Beneficios de explotación _____	7.253	4.410
Gastos financieros y gastos asimilados		
Por deudas con entidades de crédito del Grupo _____	149	316
Por deudas con terceros _____	747	273
	896	589
Beneficios de las actividades ordinarias _____	7.032	4.388
Gastos extraordinarios (Nota 18) _____	895	313
Resultados extraordinarios positivos _____	2.715	2.616
Beneficios antes de impuestos _____	9.747	7.004
Impuestos sobre sociedades (Nota 17) _____	2.853	2.182
Beneficios netos del ejercicio _____	6.894	4.822

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de explotación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999.



HABER	MILLONES DE PESETAS	
	EJERCICIO 1999	EJERCICIO 1998
Ingresos		
Ingresos de explotación (Nota 19)		
Importe neto de la cifra de negocios _____	26.162	23.397
Otros ingresos de explotación _____	61	236
	26.223	23.633
Ingresos financieros e ingresos asimilados		
Participaciones capital _____	11	90
Gastos financieros activados _____	494	355
Otros intereses _____	170	122
	675	567
Resultados financieros negativos _____	221	22
Ingresos extraordinarios (Nota 18) _____	3.610	2.929

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de explotación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(1) Actividad de la Sociedad

El objeto social de Inmobiliaria Colonial, S.A. es la adquisición, construcción, venta, enajenación y arrendamiento de inmuebles y su explotación en cualquier otra forma admitida en derecho, incluyendo la de garajes y aparcamientos, así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios y fincas de todas clases. Queda excluido el arrendamiento financiero activo y aquellas actividades que hallándose sujetas a legislación especial requieran más formalidades o requisitos distintos de los que reúne esta Sociedad. La Sociedad podrá también desarrollar las actividades integrantes del objeto social, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

(2) Bases de presentación de las cuentas anuales

Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Las cuentas anuales adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 1998 fueron aprobadas el 12 de marzo de 1999.

La Sociedad presenta las cuentas anuales adaptándose a los modelos de balance y cuentas de pérdidas y ganancias que se incluyen en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994, por lo que no está obligada a formular sus cuentas anuales en los modelos normalizados por el Registro Mercantil.

(3) Distribución de resultados

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 1999 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	MILLONES DE PESETAS
Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias _____	6.894
Distribución	
A reserva legal _____	689
A dividendos _____	4.161
A reserva voluntaria _____	2.044
	6.894



La cifra destinada a dividendo corresponde a los dividendos a cuenta aprobados por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. de fecha 9 de julio de 1999 por importe de 1.334 millones de pesetas, figurando como "Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio" dentro del apartado de "Fondos propios" del pasivo del balance de situación adjunto. Asimismo, se ha propuesto la distribución de un dividendo complementario de 2.827 millones de pesetas que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Estado contable justificativo de liquidez suficiente

Los estados contables previsionales, formulados de acuerdo con los requisitos legales (Artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), que ponen de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los dividendos a cuenta, fueron los siguientes:

Dividendo a cuenta aprobado el 9 de julio de 1999:

	MILLONES DE PESETAS	
	31-5-1999	PREVISIÓN MAYO 1999/DIC. 1999
Liquidez prevista al 31 de mayo de 1999		
Dispuesto en cuentas de crédito	(16.274)	
Saldo disponible al 31 de mayo de 1999		47.873
Movimientos tesorería mayo 1999/dic. 1999		(33.366)
Saldo dispuesto previsto al 31 de diciembre de 1999		(49.640)
Previsión disponibilidades finales		
al 31 de diciembre de 1999		59.373
Saldo disponible al 31 de diciembre de 1999		9.733

Comprobación de que la cantidad a distribuir no excede de la cuantía de los resultados obtenidos:

	MILLONES DE PESETAS
Resultado contable acumulado al 30 de mayo de 1999	3.319
Propuesta de distribución	
10% Reserva legal	332
Primer dividendo a cuenta	1.334
Remanente	1.653

(4) Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado inmaterial

La cuenta "Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición e implementación de un nuevo sistema informático integrado, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 25% anual.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste, que incluye los gastos financieros incurridos en



la financiación de las obras de construcción, actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales anteriores a dicha fecha. Las adiciones posteriores se han valorado a coste de adquisición, incluyendo también gastos financieros.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	AÑOS DE VIDA ÚTIL ESTIMADA
Inmuebles	
Construcciones _____	10 a 50
Instalaciones intrínsecas _____	8 a 17
Otro inmovilizado _____	4 a 10

c) Existencias

Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados están destinadas a la venta y se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución, con la inclusión de todos los gastos directos e indirectos necesarios para su obtención, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a 1 año.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

d) Provisiones por terminación de obras

La provisión por terminación de obras recoge todos los costes pendientes de incurrir en las obras cerradas para las que se han reconocido ingresos por ventas.

Asimismo, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar a la construcción una vez terminada la misma, la Sociedad contrata los seguros necesarios para su cobertura.

e) Corto/largo plazo

En los balances de situación adjuntos se clasifican a corto plazo los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y a largo plazo si su vencimiento supera dicho período.

f) Impuesto sobre beneficios

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

g) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los



riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Consumos de explotación

Este epígrafe incluye los gastos de las obras y los trabajos encargados a contratistas, así como el coste de los terrenos y solares correspondientes a las ventas del ejercicio.

Reconocimiento de las ventas en promociones en curso

Inmobiliaria Colonial, S.A. sigue el criterio de registrar como ingreso las ventas efectuadas de pisos, locales comerciales y plazas de aparcamiento por el importe establecido en los contratos correspondientes a inmuebles que se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio, o cuya construcción se encuentre sustancialmente terminada, y a tal efecto se entiende cuando los costes previstos pendientes de terminación de la obra no sean superiores al 20% del presupuesto final de ejecución de la obra. En cualquier otro caso se mantiene el coste incurrido del inmueble como existencias, registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta como "Anticipos de clientes" en el balance de situación adjunto.

(5) Gastos de establecimiento

El movimiento habido durante el ejercicio en este epígrafe ha sido el siguiente:

		MILLONES DE PESETAS
Saldo inicial		50
Adiciones		-
Amortización		(50)
Saldo final		-

(6) inmovilizado inmaterial

El movimiento habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	MILLONES DE PESETAS			
	SALDO INICIAL	ADICIONES O DOTACIONES	RETIROS	SALDO FINAL
Aplicaciones informáticas				
Coste	576	148	(411)	313
Amortización acumulada	(325)	(62)	302	(85)
	251	86	(109)	228
Gastos de investigación y desarrollo				
Coste	18	2	-	20
Amortización acumulada	(2)	(5)	-	(7)
	16	(3)	-	13
Total				
Coste	594	150	(411)	333
Amortización acumulada	(327)	(67)	302	(92)
Total	267	83	(109)	241



(7) Inmovilizado material

El movimiento habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	MILES DE PESETAS				
	SALDO INICIAL	ADICIONES O DOTACIONES	RETIROS	AUMENTO (DISMINUCIÓN) POR TRASPASOS	
				SALDO FINAL	
Inmuebles para arrendamiento					
Edificios en alquiler					
Terreno	31.634	4.439	(1.208)	626	35.491
Construcciones	36.065	3.161	(1.996)	478	37.708
Amortización acumulada	(6.363)	(850)	436	6	(6.771)
	29.702	2.311	(1.560)	484	30.937
Instalaciones	17.240	3.040	(837)	316	19.759
Amortización acumulada	(7.959)	(1.468)	539	6	(8.882)
	9.281	1.572	(298)	322	10.877
Inmovilizado en curso	6.060	11.985	—	(776)	17.269
Total coste	90.999	22.625	(4.041)	644	110.227
Amortización acumulada	(14.322)	(2.318)	975	12	(15.653)
	76.677	20.307	(3.066)	656	94.574
Aparcamientos en alquiler					
Terreno	335	—	—	—	335
Construcciones	955	4	—	—	959
Amortización acumulada	(209)	(19)	—	—	(228)
	746	(15)	—	—	731
Instalaciones	235	28	—	—	263
Amortización acumulada	(75)	(23)	—	—	(98)
	160	5	—	—	165
Total coste	1.525	32	—	—	1.557
Amortización acumulada	(284)	(42)	—	—	(326)
	1.241	(10)	—	—	1.231
	77.918	20.297	(3.066)	656	95.805
Inmuebles para uso propio					
Terreno	247	—	—	125	372
Construcciones	342	—	—	41	383
Amortización acumulada	(103)	(7)	—	(1)	(111)
	239	(7)	—	40	272
Instalaciones	445	137	—	124	706
Amortización acumulada	(281)	(41)	—	(11)	(333)
	164	96	—	113	373
Inmovilizado en curso	—	9	—	—	9.239
Total coste	1.034	146	—	290	1.470
Amortización acumulada	(384)	(48)	—	(12)	(444)
	650	98	—	278	1.026
Instalaciones técnicas y maquinaria					
Coste	65	2	(1)	—	66
Amortización acumulada	(32)	(6)	—	—	(38)
	33	(4)	(1)	—	28
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario					
Coste	47	31	—	—	78
Amortización acumulada	—	(7)	—	—	(7)
	47	24	—	—	71
Otro inmovilizado					
Coste	150	29	(7)	—	172
Amortización acumulada	(98)	(20)	6	—	(112)
	52	9	(1)	—	60
Total					
Coste	93.820	22.865	(4.049)	934	113.570
Amortización acumulada	(15.120)	(2.441)	981	—	(16.580)
Provisiones	(410)	(150)	—	—	(560)
Total	78.290	20.274	(3.068)	934	96.430



Durante 1992, "la Caixa" aportó unos bienes procedentes de la rama de actividad de dicha entidad relativa al alquiler de locales de negocio. Esta operación se realizó al amparo del régimen especial establecido por la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las directivas y reglamentos de las comunidades europeas. Los bienes integrantes de la citada rama de actividad, así como su fecha de adquisición por "la Caixa" se desglosaron en la nota 7 de la memoria anual correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 1992. A su vez, en dicha nota se detallaron los beneficios fiscales de que han disfrutado los bienes traspasados y que obligan a Inmobiliaria Colonial, S.A. al cumplimiento de determinados requisitos. Al 31 de diciembre de 1999, el valor neto contable de los bienes aportados asciende a 38.980 millones de pesetas, aproximadamente.

Conforme se indica en la Nota 4 c), en 1983 y ejercicios anteriores, Inmobiliaria Colonial, S.A. procedió a la actualización de los valores de su inmovilizado material al amparo de diversas disposiciones legales. Al 31 de diciembre de 1999, el importe de las revalorizaciones netas acumuladas realizadas al amparo de dichas disposiciones asciende, aproximadamente, a 1.965 millones de pesetas, y su efecto sobre la dotación a la amortización del ejercicio es de 53,6 millones de pesetas.

Se incluyen en el inmovilizado material un total de 216 millones de pesetas de gastos financieros capitalizados en ejercicios anteriores.

La superficie de los inmuebles en explotación al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

	SUPERFICIE (m ²)	
	EN EXPLORACIÓN	TOTAL
Barcelona	330.983	382.663
Madrid	129.048	172.318
Resto España	18.224	18.224
Total edificios singulares	478.255	573.205
Resto locales	59.628	63.104
	537.883	636.309

La superficie no incluida en explotación corresponde a inmuebles en rehabilitación y a superficie destinada a uso propio, así como a 15.751 m² del inmueble Alfonso XII de Madrid, del cual la Sociedad dispone de una opción de compra, y un solar de 27.903 m² edificables en Sant Cugat, de los cuales 14.296 m² están sujetos a una cláusula suspensiva de revisión.

La ocupación del patrimonio en explotación al 31 de diciembre de 1999 es del 96,4%.

Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene destinadas al uso propio tres plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, encontrándose el resto del edificio destinado al arrendamiento y el módulo a de la planta sexta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio de la Sociedad se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".



Las principales operaciones que se incluyen en los movimientos de las cuentas del inmovilizado material son:

	MILLONES DE PESETAS A VALOR NETO CONTABLE
Adquisiciones de inmuebles para destinarlos al arrendamiento _____	19.550
Inversiones en rehabilitación de inmuebles, mejoras y sustitución de elementos _____	3.315
Bajas por ventas de 2 edificios y 232 locales, que han representado 5.787 millones de pesetas a precio de venta _____	(3.066)
Traspasos de existencias a inmovilizado material _____	934

Al 31 de diciembre de 1999, la Sociedad tiene firmada una opción de compra de un edificio en Madrid por un precio global de 4.034 millones de pesetas.

Finalmente, al 31 de diciembre de 1999 la Sociedad mantiene provisionados 560 millones de pesetas para cubrir posibles minusvalías por renovación y sustitución de elementos del inmovilizado material.

(8) Inversiones financieras

Inmovilizaciones financieras

Los movimientos habidos durante el ejercicio en este epígrafe han sido los siguientes, en millones de pesetas:

	SALDO 31-12-98	ADQUISICIONES O DOTACIONES	ENAJENACIONES O REDUCCIONES	TRASPASOS	SALDO 30-12-99
Participaciones en empresas del Grupo _____	3.237	-	(3.237)	-	-
Otras participaciones _____	5	-	-	-	5
Provisión _____	(289)	(5)	289	-	(5)
Depósitos y fianzas constituidos _____	784	260	(41)	-	1.003
	3.737	255	(2.989)	-	1.003

Los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en organismos oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

Durante el ejercicio se han aportado las 293.735 acciones de GP Comercial, S.A. y 293.735 acciones de GP Resort, S.A. a una nueva sociedad, GP Desarrollos Urbanísticos Tarraconenses, S.A. por su valor neto contable. Con posterioridad se ha procedido a la venta de la participación en GP Desarrollos Urbanísticos Tarraconenses, S.A. a Prominmo, S.A. por un valor de 2.945 millones de pesetas, lo que ha supuesto un beneficio de 297 millones de pesetas.

Adicionalmente, la Sociedad ha vendido a Prominmo, S.A. su participación en la Sociedad Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. por valor de 423 millones de pesetas, lo que ha supuesto un beneficio de 123 millones de pesetas. Dichas ventas se engloban en la estrategia de Inmobiliaria Colonial, S.A. de posicionarse como una sociedad de arrendamiento y promoción inmobiliaria, abandonando aquellas actividades que, por su naturaleza, no se consideran englobadas en la estrategia diseñada.



(9) DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO

En este epígrafe se recogen las cantidades pendientes de cobro a largo plazo de determinadas ventas de terrenos y de inmuebles, y en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios", los vencimientos a corto plazo. Los importes correspondientes a los epígrafes mencionados ascienden a 871 y 3.544 millones de pesetas, respectivamente.

El detalle por vencimientos de esas cuentas a cobrar es el siguiente:

	MILLONES DE PESETAS			
	AÑO 2000	AÑO 2001	AÑO 2002	TOTAL
Ventas de solares	3.008	781	-	3.789
Ventas de edificios	536	45	45	625
Total	3.544	826	45	4.414

(10) Existencias

El movimiento habido durante el ejercicio en este epígrafe ha sido el siguiente:

	MILLONES DE PESETAS				
	SALDO INICIAL	ADICIONES	RETIROS	TRASPASOS	SALDO FINAL
Promociones terminadas	801	-	(7.479)	6.960	282
Promociones en curso	9.893	10.743	(140)	(26)	20.470
Terrenos y solares no edificados	25.178	8.979	(4.281)	(7.868)	22.008
Anticipos	346	401	-	-	747
Provisiones	(55)	-	25	-	(30)
	36.163	20.123	(11.875)	(934)	43.477

Las principales operaciones que se incluyen en los movimientos de las cuentas de existencias son:

MILLONES DE PESETAS A PRECIO DE COSTE	
Adiciones a terrenos y promociones	
Adquisición de solares	7.054
Ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas...)	12.217
Costes financieros activados	451
Retiros de terrenos y promociones	
Bajas por ventas de promociones de pisos y plazas de aparcamiento y locales comerciales	(7.479)
Bajas por ventas de solares	(4.421)

El epígrafe de existencias incluye un remanente de 538 millones de pesetas de gastos financieros capitalizados.

Al 31 de diciembre de 1999, los compromisos de venta de promociones que aún no se han reconocido como ingreso por no estar las obras sustancialmente terminadas para su entrega, ascienden a un precio de venta de 34.943 millones de pesetas.



Al 31 de diciembre de 1999, los compromisos de venta de solares que aún no se han reconocido como ingreso por estar pendiente el cumplimiento de determinados compromisos ascienden a un precio de venta de 941 millones de pesetas.

La Sociedad ha firmado diversos compromisos de adquisiciones futuras de terrenos en Sabadell, Sant Just Desvern (sector Mas-Lluhí II), Barcelona, las Rozas y Vallecas, por un precio global de 14.435 millones de pesetas.

La Sociedad ha constituido a través de "la Caixa" hipotecas sobre diversas promociones que están valoradas en las existencias al 31 de diciembre de 1999 en 2.478 millones de pesetas (véase Nota 13).

Las provisiones por 30 millones de pesetas pretenden adecuar a su valor estimado de realización determinadas promociones terminadas en ejercicios anteriores y aún no vendidas.

(11) CUENTAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y VINCULADAS

El detalle de las cuentas que Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene con empresas del Grupo y vinculadas al 31 de diciembre es el siguiente:

	CUENTA A COBRAR	MILLONES DE PESETAS		
		DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	CUENTA A PAGAR	
		CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	
Sociedad Europea de Estacionamientos, S.A. _____	13	–	–	–
"la Caixa" _____	57	(8.315)	(1.540)	–
Building Center, S.A. _____	3	–	(29)	–
Servicios Urbanos, Mantenimientos y Aparcamientos, S.A. _____	–	–	(52)	–
Prominmo, S.A. _____	1	–	(626)	(626)
Total _____	74	(8.315)	(2.247)	(626)

Los saldos de deudas con entidades de crédito están compuestos por el saldo dispuesto que la Sociedad presenta en pólizas de crédito con "la Caixa".

Las cuentas con "la Caixa" recogen como importe a pagar 1.534 millones de pesetas en concepto del Impuesto sobre beneficios de ejercicios anteriores debido a que la Sociedad se encontraba en régimen de consolidación fiscal con "la Caixa" hasta el pasado ejercicio (véase Nota 17).

Por otro lado, el resto de las cuentas a cobrar y pagar son de carácter comercial.



(12) Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas "Fondos propios" ha sido el siguiente:

	MILLONES DE PESETAS								
	OTRAS RESERVAS DISPONIBLES						RESULTADO	DIVIDENDO ENTREGADO A CUENTA	DIVIDENDO COMPLEMENT.
	CAPITAL SUSCRITO	RESERVA LEGAL	PRIMA DE EMISIÓN	FONDO PREV. INV.	RESERVA VOLUNTARIA	RESERVA CONVERSIÓN OBLIGACIONES			
Saldos 31-12-98	26.674	1.807	62.463	106	844	191	4.822	(1.334)	-
Distribución de beneficios									
Reserva legal	-	482	-	-	-	-	(482)	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	339	-	(339)	-	-
Dividendo bruto	-	-	-	-	-	-	(4.001)	1.334	2.667
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(1.334)	-
Reducción capital	(45)	-	-	-	45	-	-	-	-
Reclasificación reservas	-	-	-	(106)	297	(191)	-	-	-
Beneficio según cuenta de pérdidas y ganancias adjunta	-	-	-	-	-	-	6.894	-	-
Saldos finales	26.629	2.289	62.463	-	1.525	-	6.894	(1.334)	-

Capital social

El capital social al 31 de diciembre está representado por 53.347.845 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de tres euros de valor nominal cada una.

En fecha 12 de marzo de 1999, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la reducción del capital social en la suma de 269.967,94 euros, traspasando dicho importe a la cuenta de reservas voluntarias, que se incrementó en la mencionada cantidad, sin devolución de aportaciones a los accionistas y mediante disminución del valor nominal de cada acción en 0,005060522 euros, para dejarlo fijado en tres euros por acción (499,2 pesetas).

Al 31 de diciembre, "la Caixa" contaba con una participación del 45,4%.

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que excede del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Prima de emisión

El saldo de la cuenta "Prima de emisión" se ha originado, básicamente, como consecuencia de los diferentes aumentos del capital social llevados a cabo durante los ejercicios 1992, 1993 y 1995.

El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.

Fondo previsión inversiones

Procedente de la distribución de resultados del ejercicio 1988 se creó esta reserva por un importe total de 105.785.808 pesetas acogiéndose a la disposición adicional 18a de la Ley 37/1988, de 28 de diciembre.

Dicha reserva ya puede ser objeto de distribución, ya que los activos en los que se materializó fueron traspasados a la sociedad Prominmo, S.A. Durante el ejercicio, la Sociedad ha clasificado este fondo como reserva voluntaria.

(13) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 1999, la Sociedad tiene concedidos los créditos que a continuación se indican, con los límites e importes dispuestos que asimismo se detallan:

BANCO	MILLONES DE PESETAS		
	VENCIMIENTO	LÍMITE	SALDO DISPUESTO
Largo plazo (véase Nota 11)			
Entidades Grupo			
"la Caixa" cuenta de crédito _____	31-12-2002	15.000	8.315
"la Caixa" hipotecas _____	(*)	4.442	-
Otras entidades de crédito			
BSCH _____	13-07-2004	10.000	6.913
Société Générale _____	21-02-2004	2.000	2.000
BSCH (***) _____	05-01-2000	5.000	3.000
BSCH _____	24-07-2003	5.000	-
Barclay's _____	19-03-2002	3.000	-
		44.442	20.228
Corto plazo			
Société Générale _____	21-02-2000	5.000	-
Banco di Roma _____	13-07-2000	2.000	-
		7.000	-

(*) Vencimiento a partir de 19-11-2027.

(***) Con renovaciones tácitas anuales hasta julio 2001.

El tipo de interés medio devengado durante el ejercicio 1999 por la deuda financiera ha sido del 3,63%.

La Sociedad, al 31 de diciembre de 1999 tiene vigentes seis contratos de seguro del tipo de interés a largo plazo por un nominal global de 21.500 millones de pesetas y vencimientos a partir del 18 de marzo de 2002.



(14) OTROS ACREDITORES A LARGO PLAZO

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	MILLONES DE PESETAS					
	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO			
	2000	2001	2002	2003	RESTO	TOTAL
Acreedores por compra de solares	2.760	1.762	870	435	-	3.067
Acreedores por compra de solares						
Grupo	626	626	-	-	-	626
Acreedores por compra de inmuebles	7.652	-	-	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	-	833	833
	2.388	870	435	833		4.526

(15) ACREDITORES COMERCIALES

En este epígrafe se recogen las deudas comerciales con contratistas de obra, proveedores por servicios, retenciones de garantía y acreedores por compra de solares e inmuebles y anticipos recibidos de clientes por la compra de pisos de promociones en curso.

(16) OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

El desglose del epígrafe "Otras deudas no comerciales" a corto plazo es el siguiente:

	MILLONES DE PESETAS
Administraciones Públicas	3.669
Otras deudas	309
Total	3.978

(17) SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La Sociedad ha tributado en régimen de consolidación fiscal con "la Caixa" desde el 1 de enero de 1993 al 31 de diciembre de 1998. Durante el presente ejercicio, Inmobiliaria Colonial, S.A. ha pasado al régimen de tributación individual sin que de ello se derivaran ajustes significativos.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible que resultaría del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	MILLONES DE PESETAS		
	AUMENTO	DISMINUCIÓN	IMPORTE
Resultado contable del ejercicio (después de impuestos) _____	-	-	6.894
Impuesto sobre beneficios del ejercicio	-	-	2.853
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles _____	-	(1.501)	(1.501)
Otras diferencias permanentes _____	40	-	40
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio			
Diferimiento por reinversión _____	-	(1.740)	(1.740)
Otras diferencias temporales _____	563	(698)	(135)
Con origen en ejercicios anteriores _____	327	-	327
Base imponible (resultado fiscal) _____			6.738

La naturaleza e importe de los incentivos fiscales aplicados durante el ejercicio son, en millones de pesetas, los siguientes:

NATURALEZA	INDIVIDUAL
Deducción por doble imposición de dividendos _____	47
Otras deducciones _____	1
	48

La Sociedad está en fase de inspección por parte de la Agencia Tributaria de todos los impuestos que le son aplicables para los años 1994 a 1997. La Sociedad estima que no se derivarán contingencias de importe significativo de dicha inspección.

(18) Ingresos y gastos

Ventas

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Cataluña, Madrid y Sevilla, siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

ACTIVIDADES	MILLONES DE PESETAS
Arrendamiento de edificios _____	7.952
Ventas correspondientes a promociones _____	9.101
Ventas correspondientes a terrenos _____	9.109
	26.162



Aprovisionamientos

La composición de la partida "Aprovisionamientos" es la siguiente:

ACTIVIDADES	MILLONES DE PESETAS
Consumos de explotación	
Compras _____	19.724
Transferencia de inmovilizado material a existencias _____	-
Transferencia de existencias a inmovilizado material _____	(934)
Variación de existencias de edificios en venta _____	519
Variación de existencias de promociones en curso _____	(10.577)
Variación de existencias de terrenos y solares no edificados _____	3.170
	11.902

Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta presenta la siguiente composición:

ACTIVIDADES	MILLONES DE PESETAS
Sueldos y salarios _____	811
Seguridad Social a cargo de la Empresa _____	105
Otros gastos sociales _____	16
Indemnizaciones _____	25
	957

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, distribuido por categorías ha sido el siguiente:

CATEGORÍA PROFESIONAL	N.º MEDIO DE EMPLEADOS
Direcciones Generales y de Área _____	11
Jefes administrativos _____	16
Técnicos titulados _____	4
Administrativos _____	48
Comerciales _____	10
	89

Variación de las provisiones y pérdidas de créditos incobrables

El movimiento de la partida "Variación de provisiones y pérdida de créditos incobrables" habido durante el ejercicio es el siguiente:

ACTIVIDADES	MILLONES DE PESETAS
Saldo inicial _____	124
Fallidos _____	(6)
Recuperación fallidos _____	(48)
Dotación provisión _____	28
Saldo final de la provisión _____	98



Por su parte, el movimiento de la partida "Variación de provisiones para depreciación de existencias" habido durante el ejercicio es el siguiente:

	MILLONES DE PESETAS
Saldo inicial	55
Dotación a la provisión	-
Aplicación de la provisión	(25)
Saldo final de la provisión	30

Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	MILLONES DE PESETAS
Servicios exteriores	2.740
Tributos	859
Total	3.599

Transacciones con empresas vinculadas, del Grupo y con empresas asociadas

Las transacciones efectuadas durante el ejercicio han sido, en millones de pesetas:

	GASTOS / (INGRESOS)			
	SERVICIOS BANCARIOS RECIBIDOS/ PRESTADOS	ADQUISICIONES Y OTROS SERVICIOS RECIBIDOS (*)	ARRENDAMIENTOS DE EDIFICIOS Y OTROS INGRESOS	DIVIDENDOS RECIBIDOS Y VENTA ACCIONES
Empresas del Grupo	127	9.717	(1.314)	(3.378)

(*) Parte de estos servicios se han activado en diferentes epígrafes del activo del balance de situación adjunto, ya que se trata de costes imputables al coste de las existencias o del inmovilizado.

Ingresos y gastos extraordinarios

La composición de los epígrafes "Gastos extraordinarios" e "Ingresos extraordinarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, en millones de pesetas, es la siguiente:

	GASTOS	INGRESOS
Beneficios por ventas correspondientes a locales comerciales clasificados como "Inmuebles para su arrendamiento"	29	2.810
Variación de las provisiones de cartera	5	-
Variación de las provisiones de inmovilizado	150	-
Pérdidas/Beneficios por enajenación de otro inmovilizado material	60	-
Pérdidas/Beneficios por enajenación de inmovilizado inmaterial	109	-
Pérdidas/Beneficios por enajenación de inmovilizado financiero	31	577
Gastos/Ingresos extraordinarios	511	223
	895	3.610



Los beneficios por ventas de locales comerciales se corresponden con los planes anuales que la Sociedad viene siguiendo desde 1993 en su política ordinaria de renovación del patrimonio.

Dentro de otros gastos extraordinarios se incluyen 402 millones de pesetas, correspondientes a gastos de comisiones y tributos generados por la venta de locales comerciales.

(19) Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante el presente ejercicio, Inmobiliaria Colonial, S.A. ha registrado un importe de 124 millones de pesetas por retribuciones devengadas por los actuales miembros del Consejo de Administración. Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los miembros de su Consejo de Administración.

(20) Adaptación al euro y año 2000

Durante el ejercicio ha terminado la implantación del plan director establecido en 1998 para el cambio de los sistemas de información de Inmobiliaria Colonial. Dado que la problemática del cambio de moneda y cambio de milenio está contemplada en los nuevos sistemas, no se prevé un impacto significativo en la operativa de la Sociedad.

A la fecha de emisión de estas cuentas anuales, e iniciada ya la operativa en el año 2000, no se han detectado problemas derivados del cambio de milenio; asimismo, la Compañía ha estado trabajando con normalidad durante todo el ejercicio 1999 en el nuevo entorno informático, que ya contemplaba el año 2000 y la dualidad de la moneda.

En consecuencia, Inmobiliaria Colonial considera que, dados los recursos destinados a la cobertura de dichos riesgos, no se esperan impactos significativos ni en la gestión ni en la evolución normal de su negocio.

**(21) CUADROS DE FINANCIACIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998**

APLICACIONES	MILLONES DE PESETAS	
	EJERCICIO 1999	EJERCICIO 1998
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales _____	150	188
Inmovilizaciones materiales _____	22.865	8.842
Inmovilizaciones financieras _____	260	108
Dividendo a cuenta _____	1.334	1.334
Dividendo complementario _____	2.667	801
Deudas a largo plazo		
Con entidades de crédito del Grupo _____	1.699	-
Otras deudas a largo plazo _____	1.604	-
Traspasos existencias a inmovilizado _____	934	-
Gastos a distribuir _____	-	203
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo _____	-	894
Total aplicaciones _____	31.513	12.370
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (aumento del capital circulante) _____	-	9.670
Total _____	31.513	22.040



ORÍGENES	MILLONES DE PESETAS	
	EJERCICIO 1999	EJERCICIO 1998
Recursos procedentes de las operaciones	7.076	5.138
Deudas a largo plazo _____	–	5.428
Deudas con entidades de crédito a largo plazo _____	11.913	2.106
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo _____	1.875	–
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales _____	5.789	3.420
Inmovilizaciones financieras _____	3.535	5.948
Total orígenes _____	30.188	22.040
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del capital circulante) _____	1.325	–
Total _____	31.513	22.040

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	MILLONES DE PESETAS			
	1999	1998	AUMENTO	DISMINUCIÓN
Existencias _____	7.314	–	12.650	–
Deudores _____	–	7.621	9.635	–
Acreedores _____	–	1.330	–	5.593
Inversiones financieras temporales	1	–	–	6.524
Tesorería _____	–	50	–	432
Ajustes por periodificación _____	361	–	–	66
Total _____	7.676	9.001	22.285	12.615
Variación del capital circulante	–	1.325	9.670	–



La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de las operaciones es la siguiente:

	MILLONES DE PESETAS	
	1999	1998
Resultado contable _____	6.894	4.822
Más:		
Dotación a las amortizaciones _____	2.558	2.245
Provisiones del inmovilizado material _____	150	125
Provisiones del inmovilizado financiero _____	5	(446)
Gastos a distribuir _____	85	-
Pérdidas enajenación de inmovilizado _____	229	34
Aumento del impuesto diferido _____	542	648
Menos:		
Beneficio enajenación cartera _____	(577)	-
Beneficio enajenación inmovilizado _____	(2.810)	(2.290)
Recursos procedentes de las operaciones _____	7.076	5.138

**INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.****INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN
DE LA SOCIEDAD**

Durante el ejercicio 1999, Inmobiliaria Colonial, S.A. ha obtenido unos resultados brutos de 9.747 millones de pesetas, que suponen un incremento del 39,16% sobre el mismo período del año 1998. En términos de beneficio neto, este incremento ha sido del 43%, situándose en 6.894 millones de pesetas.

El cash flow (beneficio neto + amortizaciones + provisiones) se elevó a 9.582 millones de pesetas; la misma cifra para el ejercicio 1998 ascendió a 7.164 millones de pesetas, lo que implica un incremento del 33,8%.

Analizando la cuenta de resultados según las actividades desarrolladas por la Compañía para conocer la contribución de cada actividad al resultado se observa lo siguiente:

Actividad arrendadora

- Los ingresos por alquileres alcanzaron 7.952 millones de pesetas, con un incremento del 14,8% con relación al mismo período del año anterior; este aumento se ha producido por diferentes causas:
 - Incorporación al patrimonio en alquiler de nuevos edificios: dos en Madrid y uno en Barcelona que entraron en explotación en el primer trimestre de 1999, y de un complejo logístico en Madrid que generó rentas a partir de octubre de 1999.
 - Mejora de la ocupación e incremento de precios de alquiler de los contratos vencidos o revisados (el índice de desocupación se ha situado al 31-12-99 en un 3,6% contra el 4,4% del ejercicio anterior).
- Ambos factores han compensado la pérdida de rentas derivada de la venta de aquellos activos que no se engloban en la estrategia central del negocio de Inmobiliaria Colonial. Las ventas de estos activos ascendieron a 5.787 millones de pesetas a precio de venta, aportando un margen de 2.781 millones de pesetas.

Las inversiones comprometidas durante el ejercicio en el área de Patrimonio han ascendido a 37.000 millones de pesetas, que incluyen la adquisición de los edificios de Bronce, Esquierdo, Mas Blau y Coslada, así como la inversión en otros inmuebles que se prevé entren en explotación en los años 2000-2001:

- Edificio Francisco Silvela (Madrid) de 6.078 m².
- Edificio Ramírez de Arellano (Madrid) de más de 9.000 m².
- Edificio Alfonso XII (Madrid) de 15.751 m².
- Terreno en Sant Cugat (Barcelona) de cerca de 27.000 m² en el que se desarrollará un complejo empresarial cuya entrada en explotación se prevé para mitad del año 2001.

De dichas inversiones, 22.000 millones de pesetas se han materializado en 1999, (compras + rehabilitaciones) y el resto son compromisos de compra pendientes de materializar y rehabilitaciones pendientes de ejecutar.

Las inversiones en rehabilitación realizadas en 1999 se elevan a 3.300 millones de pesetas y han implicado rehabilitaciones integrales en los edificios de Castellana 108 y Diagonal 682 con una superficie cercana a los 20.000 m² y que han comenzado a facturar rentas en el año 2000, así como el edificio de Vía Augusta 21-23 (4.910 m²) que se espera entre en explotación en abril del 2000.



Los gastos de actividad se han incrementado en menor medida que los ingresos, lo que ha implicado que el margen bruto por alquileres en el Área de Patrimonio haya sido del 71,1%, frente al 70,2% de 1998.

Actividad promotora

Esta actividad debemos separarla en venta de promociones y venta de suelo. Durante 1999, las ventas comerciales de promociones han ascendido a 26.486 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 6,9% respecto a 1998. Asimismo, al 31-12-99 la cifra de ventas comprometidas pendientes de contabilizar asciende a 34.943 millones de pesetas; ventas cuyo ingreso no se ha reconocido por no estar las obras sustancialmente terminadas para su entrega, y por lo tanto es de esperar que su registro contable se produzca en los ejercicios sucesivos.

Las ventas contables, cuyo importe ha ascendido durante 1999 a 9.100 millones de pesetas, corresponden en su mayoría a Sant Andreu Fase I, Girona Fase III-A, Tarragona II-A y Sant Feliu Mas Lluhí 11-13-30, así como a las ventas de un edificio rehabilitado en Madrid de uso mixto (vivienda y alquiler) en Castellana 116.

Por lo que respecta al suelo, los ingresos por ventas del mismo ascendieron a 9.109 millones de pesetas, siendo la venta más significativa la correspondiente a un solar de uso terciario en Valencia que supuso un ingreso de 3.890 millones de pesetas. El margen bruto ha ascendido a 4.687 millones de pesetas.

Por lo que respecta a la reserva de suelo al 31-12-1999, ésta asciende a 723.219 m², de los que 190.740 corresponden a compromisos pendientes de materializar. La distribución geográfica de la reserva de suelo corresponde en un 58% a la zona este (Cataluña y Valencia) y en un 42% a la zona centro (Madrid), frente a un 73% y 27%, respectivamente, en el ejercicio anterior.

Asimismo existen 252.582 m² de suelo al 31-12-99 que forman parte de las promociones ya iniciadas y que se encontraban clasificadas como "promociones en curso" a la fecha indicada.

Los compromisos sobre adquisiciones de solares durante el ejercicio, representan 244.366 m² de superficie edificable y se han utilizado 123.608 m² para el inicio de construcción de nuevas promociones, que suponen más de 1.000 nuevas viviendas. Adicionalmente, 169.008 m² de suelo han sido destinados a la venta durante el ejercicio.

En conjunto, la actividad promotora, compuesta por promoción y gestión de suelo, ha supuesto un resultado operativo de 5.244 millones de pesetas, con un incremento del 80% respecto a 1998.

Situación financiera

Se caracteriza por su equilibrio patrimonial, donde los recursos permanentes se sitúan en 123.220 millones de pesetas, que cubren totalmente el activo fijo del balance y la reserva de suelo.

El apalancamiento total en términos de deuda financiera se sitúa en el 20,6%

La actual situación de tipos de interés y la mejora del rendimiento del patrimonio en explotación permiten incrementar el nivel de endeudamiento de Inmobiliaria Colonial.

Durante 1999, Inmobiliaria Colonial ha realizado diversas operaciones de cobertura de tipos de interés en función del rendimiento de sus activos, que tenían al 31-12-99 unos límites de 21.500 millones de pesetas, con un vencimiento medio de 3,6 años y un coste máximo cerrado del 4,2%.

En consecuencia, se ha reducido la vulnerabilidad a las oscilaciones de los tipos de interés.

El coste medio de la deuda financiera durante 1999, ha sido del 3,63%.



Presentación datos de gestión

BALANCE DE GESTIÓN		MILLONES DE PESETAS				
ACTIVO		31-12-95	31-12-96	31-12-97	31-12-98	31-12-99
Activos fijos netos en explotación (*)	_____	72.413	69.966	66.198	71.448	77.976
Activos fijos netos fuera de explotación	_____	6.138	3.883	7.889	6.710	18.295
Resto activo L/P	_____	10.681	9.237	11.425	7.136	2.393
Activo fijo	_____	89.232	83.086	85.512	85.294	98.664
Reserva de suelo	_____	11.575	13.723	17.035	25.178	22.008
En curso y terminado	_____	5.681	5.592	5.060	10.985	21.469
Otros deudores y circulante	_____	4.089	7.676	14.375	16.988	9.679
Activo circulante	_____	21.345	26.991	36.470	53.151	53.156
Total activo	_____	110.577	110.077	121.982	138.445	151.820

		MILLONES DE PESETAS				
PASIVO		31-12-95	31-12-96	31-12-97	31-12-98	31-12-99
Fondos propios	_____	96.352	91.955	92.885	95.573	98.466
Financiación bancaria a L/P	_____	1	8.358	7.908	10.014	20.228
Otra financiación a L/P	_____	1.403	1.520	702	6.130	4.526
Acreedores a largo plazo	_____	1.404	9.878	8.610	16.144	24.754
Financiación bancaria a C/P	_____	6.761	109	3.120	10.122	93
Otros pasivos a C/P	_____	6.060	8.135	17.367	16.606	28.507
Acreedores a corto plazo	_____	12.821	8.244	20.487	26.728	28.600
Total pasivo	_____	110.577	110.077	121.982	138.445	151.820

* Activos en explotación: activos netos en alquiler, sin uso propio ni en curso, descontada la amortización acumulada y la provisión para renovación y sustitución.

Recursos permanentes (Activo fijo + Reserva de suelo)	96,97%	105,19%	98,97%	101,13%	102,11%
Recursos propios / Total Pasivo	87,14%	83,54%	76,15%	69,03%	64,86%
Recursos ajenos / Recursos propios	14,76%	19,71%	31,33%	44,86%	54,19%
Deuda financiera / Recursos propios	7,02%	9,21%	11,87%	21,07%	20,64%

Beneficio por acción	48	73	77	90	129
PER					14
Cotización al cierre del ejercicio					1.789

**Cuenta de resultados analítica**

	MILES DE PESETAS				
	31-12-95	31-12-96	31-12-97	31-12-98	31-12-99
Patrimonio					
Ingresos por alquileres	6.603.205	6.151.165	6.424.841	6.928.249	7.952.070
Ventas	4.175.436	4.258.806	3.811.839	3.410.749	5.786.608
Otros ingresos	217.768	682.073	132.966	162.780	48.201
Total ingresos patrimonio	10.996.409	11.092.044	10.369.646	10.501.778	13.786.879
Coste de ventas (*)	1.672.093	1.766.703	1.710.781	1.355.913	3.406.518
Gastos actividad	2.965.187	2.372.973	2.168.980	2.112.148	2.314.147
Margen de explotación	6.359.129	6.952.368	6.489.885	7.033.717	8.066.214
Amortizaciones y provisiones	1.898.995	1.859.632	1.702.247	2.040.921	2.529.744
Margen contribución	4.460.134	5.092.736	4.787.638	4.992.796	5.536.470
Promociones					
Ventas promociones	5.011.082	8.471.167	7.364.644	12.472.358	9.099.960
Ventas suelo	-	-	5.247.657	3.996.876	9.108.755
Total ingresos promociones	5.011.082	8.471.167	12.612.301	16.469.234	18.208.715
Coste ventas promociones	3.852.665	6.532.244	5.672.529	9.785.996	7.479.133
Coste ventas suelo	-	-	4.359.578	2.670.241	4.421.630
Gastos actividad	321.128	485.704	655.227	962.428	1.090.544
Margen de explotación	837.289	1.453.219	1.924.967	3.050.569	5.217.408
Provisiones	32.283	278.226	17.204	60.609	(27.050)
Margen contribución	805.006	1.174.993	1.907.763	2.989.960	5.244.458
Gastos generales	735.971	703.166	704.687	809.885	1.059.050
Amortizaciones generales	209.896	216.494	223.404	240.098	184.946
Total gastos generales	945.867	919.660	928.091	1.049.983	1.243.996
Resultado actividades ordinarias	4.319.273	5.348.069	5.767.310	6.932.773	9.536.932
Resultado financiero neto	(144.984)	(273.369)	(189.574)	(22.032)	(220.810)
Resultado extraordinario neto	(1.416.775)	(42.278)	425.854	93.050	430.179
Resultado antes de impuestos	2.757.514	5.032.422	6.003.590	7.003.791	9.746.301
Impuesto de Sociedades	(342)	1.160.852	1.873.429	2.182.249	2.852.619
Resultado del ejercicio	2.757.856	3.871.570	4.130.161	4.821.542	6.893.682

(*) Se incluyen gastos inherentes a la realización de las ventas (comisiones y tributos) por importe de 402 millones de pesetas.



NECESIDADES FINANCIERAS	MILLONES DE PESETAS				
	1995	1996	1997	1998	1999
+ Resultados	2.758	3.872	4.130	4.822	6.894
+ Amortizaciones y provisiones	3.448	2.076	1.926	2.342	2.688
- Dividendos pagados	(2.175)	(2.405)	(3.200)	(2.135)	(4.001)
Cash flow disponible	4.031	3.543	2.856	5.028	5.580
± Variación capital y reservas	15.982	(5.862)	-	-	-
± Variación exigible a largo	25	117	(818)	5.428	(1.604)
± Inversiones netas en inmovilizado	(804)	4.068	(4.352)	(2.123)	(16.085)
± Inversiones netas en suelo	(2.593)	(2.148)	(3.312)	(8.143)	3.170
Necesidades de fondo de maniobra	12.610	(3.825)	(8.482)	(4.777)	(14.519)
± Variación producto curso y acabado	(1.648)	89	532	(5.925)	(10.484)
± Variación cuentas a cobrar	532	(3.587)	(6.699)	(2.613)	7.309
± Variación cuentas a pagar	(4.838)	2.075	9.232	(761)	11.901
Necesidades operativas de fondos	(5.954)	(1.423)	3.065	(9.299)	8.726
Necesidades de tesorería	10.687	(1.705)	(2.561)	(9.108)	(185)
Financiación largo plazo	(17.320)	8.357	(450)	2.106	10.214
Financiación corto plazo	6.633	(6.652)	3.011	7.002	(10.029)

Presentación datos de gestión

ACTIVIDAD ARRENDADORA	1995	1996	1997	1998	1999
Superficie en explotación	745.590	618.238	550.672	527.211	537.883
Superficie total (m²)	819.980	653.939	577.666	574.054	636.309
Barcelona		275.390	298.053	325.107	382.663
Madrid		42.234	45.099	53.791	172.318
Resto de España		29.439	18.366	18.128	18.224
Resto de locales		306.876	216.148	177.028	63.104
Ingresos alquiler (millones de pesetas)	5.730	6.151	6.425	7.029	7.952
% Ocupación	90,10%	89,52%	92,24%	95,61%	96,40%

ACTIVIDAD PROMOTORA	1995	1996	1997	1998	1999
Promociones en curso (m²)	105.320	111.539	139.409	226.465	252.584
Reserva de suelo (m²)					
Total	781.206	877.078	728.082	774.759	723.219
Zona este	781.206	877.078	728.082	563.029	420.610
Zona centro	-	-	-	211.730	302.609
Edificios terminados (millones de pesetas)	2.865	2.982	1.611	801	282
Ventas comerciales					
Total	6.554	7.050	10.888	24.768	26.486
Zona este	6.554	7.050	10.888	23.752	25.299
Zona centro	-	-	-	1.016	1.187



2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

El ejercicio 2000 se presenta en un contexto de crecimiento sólido y sostenido de la economía, consolidándose así la tendencia apuntada en los tres ejercicios anteriores. Dicho crecimiento seguirá contando con un importante protagonismo de la demanda interna, lo que garantiza un entorno favorable para las dos áreas de negocio de Inmobiliaria Colonial.

- En el negocio de alquiler se espera que se mantenga la carencia de superficie disponible de edificios de oficinas en las zonas principales de negocio de Madrid y Barcelona. Pese a que durante el ejercicio 2000 se prevé un incremento de la oferta en ambos mercados, cabe destacar el hecho de que parte de la nueva superficie corresponde a contratos de prealquiler cerrados en 1999. Por ello es previsible que la oferta de oficinas continúe siendo insuficiente para satisfacer la demanda existente, motivo por el cual se estiman en el sector incrementos medios de precios superiores al 10%, con unas tasas de desocupación que rozan la desocupación técnica.

Es en este entorno en el que Inmobiliaria Colonial, S.A. continuará reforzando su vocación patrimonialista, consolidando su importante presencia en el sector de grandes y modernos edificios de oficinas, y para ello seguirá desarrollando el plan de inversiones en esta área, concretado en los 37.000 millones de pesetas comprometidos durante el pasado ejercicio y en 50.000 millones adicionales a invertir en el período 2000-2002.

Este entorno favorable ha de verse reflejado en un incremento de los ingresos por alquileres de la Compañía, incremento que ha de venir determinado, de una parte, por el potencial de crecimiento de las rentas de los contratos que vencen durante el ejercicio, y, de otra, por las nuevas incorporaciones al patrimonio en explotación que se produzcan a lo largo del año.

- En cuanto al negocio de promoción residencial, el año 2000 ha de reflejar la consolidación del esfuerzo realizado desde 1994 en el lanzamiento del Área de Promociones, alcanzándose el objetivo de construir y vender un total de 1.200 viviendas anuales en el que se va a estabilizar la Compañía. El siguiente objetivo consistirá en equilibrar la actividad de promoción y venta de dichas unidades entre el mercado de Cataluña, en el que se han desarrollado las promociones de Colonial hasta la fecha, y el mercado de Madrid que, gracias a la reserva de suelo disponible, va a adquirir a partir del ejercicio 2000 un mayor protagonismo en la consolidación de este negocio.

Respecto a la cifra de negocios prevista en el Área de Promociones, ésta se verá incrementada significativamente gracias a la venta comercial que registraba la Compañía al cierre de 1999 y que en su mayor parte serán contabilizados a lo largo del año 2000.

La sólida estructura de capital de la Sociedad le permitirá financiar las inversiones previstas en el ejercicio mediante deuda, aumentando su apalancamiento y, a consecuencia de ello, la rentabilidad de sus accionistas, sin renunciar a una atractiva política de retribución a los mismos. Dichas necesidades de financiación serán satisfechas también con los recursos generados por el Área de Promociones y por la venta de los activos no estratégicos, que seguirá realizándose durante el ejercicio en el marco de la política de optimización del patrimonio en alquiler.

Asimismo, cabe destacar el incremento que ha experimentado el beneficio por acción respecto a 1998 (un 43%), y el bajo ratio del PER calculado al 31 de diciembre de 1999.



3. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

A consecuencia de las propias características de la Compañía, sus actividades y su estructura, habitualmente en Inmobiliaria Colonial no se realizan acciones de investigación y desarrollo.

4. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 1999, Inmobiliaria Colonial no ha adquirido acciones propias ni tiene previsto hacerlo en el actual 2000.

5. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo que fuera necesario mencionar para la correcta interpretación de las mismas.

Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas
de Inmobiliaria Colonial, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 15 de febrero de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1999 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 31 de diciembre de 1999 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1999 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1999. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Koro Usarraga", is written over a single horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.

Koro Usarraga

25 de febrero de 2000



BARCELONA-2



PROPUESTAS DE ACUERDOS QUE SE SOMETEN
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
Y OTROS INFORMES





**PROPUESTAS DE ACUERDOS QUE SE FORMULARÁN
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DEL DÍA
27 DE ABRIL DE 2000**

Primera. Aprobar las Cuentas Anuales, que incluyen el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria, correspondientes al ejercicio 1999 y el Informe de Gestión, verificadas, juntamente con el Informe de Gestión, por el auditor de cuentas de la Compañía, así como aprobar la gestión del Consejo de Administración. Las referidas Cuentas Anuales de 1999 y el Informe de Gestión constan en tres ejemplares idénticos, en el anverso de 38 folios de papel timbrado del Estado de clase 8^a números OF4482202 al OF4482239, ambos inclusive, el primero; números OF4482240 al OF4482277, ambos inclusive, el segundo y números OF4482278 al OF4482315, ambos inclusive, el tercero, que han sido verificados por el auditor Arthur Andersen y Cía., S. Com.

Segunda. Aprobar la siguiente propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 1999 formulada por el Consejo de Administración:

CIFRAS EN PESETAS	
A reserva legal	689.368.199
A dividendos	4.161.131.910
A reservas voluntarias	2.043.181.884
Total distribuido	6.893.681.993

Habida cuenta de que ya se han satisfecho 1.333.696.125 pesetas con el carácter de cantidades a cuenta de dividendos, procede el pago de un dividendo complementario del 10,6% del nominal a todas las acciones vigentes en este momento, es decir, las núms. 1 a la 53.347.845, ambas inclusive, siendo el importe total del referido dividendo complementario de 2.827.435.785 pesetas, que se hará efectivo a partir del día 10 de mayo de 2000.

Tercera. Reelegir, al amparo de lo previsto en el art. 204.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, por el período de un año, esto es para el ejercicio de 2001, al auditor de la Compañía Arthur Andersen y Cía., S. Com., tanto para las Cuentas individuales como para, en su caso, las consolidadas.

Cuarta:

- a) De conformidad con el informe y propuesta formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 24 de febrero de 2000 y verificado por los auditores de cuentas de la Compañía, ampliar el capital de Inmobiliaria Colonial, S.A. que estaba fijado en 160.043.535 euros, totalmente suscrito y desembolsado, en 8.002.176 euros, o sea, hasta la cifra de 168.045.711 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.667.392 nuevas acciones ordinarias, previos los trámites legales ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que se integrarán en la serie y clase única de la Compañía, y tendrán un valor nominal de 3 euros cada una, estando representadas por medio de anotaciones en cuenta, y con cargo a las reservas por prima de emisión, en los términos que se detallan en el siguiente apartado c).
- b) Asignar gratuitamente las 2.667.392 nuevas acciones que ahora se emiten a los actuales accionistas de la Compañía en la proporción de una acción nueva por cada 20 antiguas, aceptando la renuncia que en este acto formula el accionista principal, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, a 5 derechos de los que le corresponden, con el fin de cuadrar la ampliación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 158.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, los derechos de asignación gratuita de las nuevas acciones serán transmisibles, fijándose el plazo de quince días, a contar desde la fecha que se indique en el oportuno anuncio que se publicará en el BORME, para la asig-



nación y transmisión en Bolsa de tales derechos, sin perjuicio de que, transcurrido dicho plazo, las acciones que no hayan sido asignadas serán registradas por cuenta de quien pueda acreditar la titularidad, y transcurridos tres años desde el registro podrán ser vendidas, de acuerdo con el artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas, por cuenta y riesgo de los interesados y el importe líquido de la venta depositado en el Banco de España o la Caja General de Depósitos.

- c) Desembolsar las acciones que se emiten por el aumento de capital que importa 8.002.176 euros, con cargo a la cuenta de reservas por prima de emisión, efectuando los correspondientes traspasos contables y declarando totalmente desembolsadas las acciones.
- d) Las nuevas acciones emitidas conferirán a sus propietarios los mismos derechos que las acciones que ya tiene en circulación la Compañía, en la forma especificada por la Ley y por los Estatutos, concediendo a sus titulares derecho al dividendo sobre los beneficios que se obtengan desde el 1 de enero de 2000.
- e) Como consecuencia de los acuerdos que preceden, modificar el artículo 6º de los Estatutos Sociales, que en adelante tendrá la siguiente redacción:

"Artículo 6.º El capital es de CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS ONCE (168.045.711) euros y está dividido en CINCUENTA Y SEIS MILLONES QUINCE MIL DOSCIENTAS TREINTA Y SIETE (56.015.237) acciones de TRES (3) euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas e integradas todas ellas en una sola serie que dan derecho a sus poseedores a un voto por cada acción".
- f) Solicitar la admisión a negociación en los mercados oficiales y demás mercados organizados de las nuevas acciones, serie y clase únicas, que ahora se emiten, de 3 euros de valor nominal cada una. Con este fin, autorizar de modo expreso al Presidente del Consejo de Administración, don Juan Antonio Samaranch Torelló, al Vicepresidente, don Ricardo Fornesa Ribó, al Consejero Delegado, don Juan José Brugera Clavero, y al Secretario del Consejo, don Alejandro García-Bragado Dalmau, así como al Director General, don José María Grau Greoles, para que, cualquiera de los cinco, indistintamente, realice cuantas gestiones y actos sean precisos y solicite las correspondientes solicitudes ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y los referidos mercados y, en especial, formalizar y tramitar el preceptivo expediente en la CNMV con carácter previo a la apertura de la fase de asignación de las nuevas acciones y fijar la fecha de apertura y cierre de la misma, que será de quince días.
- g) Hacer constar de modo formal y expreso que, en caso de que en un futuro se decidiese solicitar la exclusión de la negociación en los mercados oficiales de las acciones representativas del capital de la Sociedad, los acuerdos correspondientes se adoptarán con las mismas formalidades de los adoptados para la admisión a negociación y, en tal supuesto, se garantizarán siempre los intereses de los accionistas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7º del Real Decreto 1197/1991 sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.
- h) Acordar que el precedente acuerdo de admisión a negociación en los mercados de valores quede sometido a las normas que existan o puedan dictarse en el futuro en materia de Bolsa y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de negociación.

Quinta. Delegar en el Consejo de Administración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153.1.b del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas la facultad de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años, y en una o varias veces, en una cifra de hasta 84.022.855 euros y dejando sin efecto, en cuanto sea menester, la anterior delegación acordada en la Junta General de fecha 6 de mayo de 1994.



Sexta. Delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones u otros valores de renta fija, en euros o en otras divisas, simples o con garantía, no convertibles en acciones, en una o varias veces hasta una cifra total en conjunto de 185.000.000 de euros y por el plazo de cinco años con autorización expresa al Consejo para que pueda a su vez delegar en el Consejero Delegado o en cualquier otro miembro del Consejo.

Séptima. Autorizar la adquisición derivativa por la Sociedad de sus propias acciones, de forma directa en nombre de la Sociedad, o bien indirectamente mediante una sociedad dominada, conforme prevé el artículo 75 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas –dejando sin efecto en la parte no utilizada y por el plazo no transcurrido la anterior autorización otorgada por la Junta de 12 de marzo de 1999–, con los siguientes requisitos y siempre con observancia de las normas legales sobre el particular:

- a) La adquisición podrá ser efectuada bajo la modalidad de compraventa, permuta o adjudicación extrajudicial.
- b) El número máximo de acciones a adquirir será equivalente a aquél por el que la suma del valor nominal de las mismas, junto con las que ya posea la Sociedad y sus filiales, no exceda del 5% del capital social.
- c) El precio o valor de adquisición no podrá variar con respecto al cierre de cotización del día anterior hábil bursátil, ni en menos de un 10%, ni en más de un 10%.
- d) El tiempo durante el que la Sociedad podrá hacer uso de la presente autorización será de dieciocho meses.
- e) La adquisición llevará consigo la dotación en el Pasivo del Balance de la reserva prescrita por la norma tercera del artículo 79, en relación con el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.
- f) Las acciones adquiridas han de hallarse íntegramente desembolsadas.

Octava. Facultar tan ampliamente como en derecho sea menester al Presidente del Consejo, Excmo. Sr. D. Juan Antonio Samaranch, al Vicepresidente, D. Ricardo Fornesa Ribó, al Consejero delegado, D. Juan José Brugera Clavero, y al Secretario del Consejo, D. Alejandro García-Bragado Dalmau, para que cualquiera de ellos, con carácter indistinto pueda otorgar y suscribir los documentos públicos y privados que sean precisos, o meramente convenientes, incluso los aclaratorios o complementarios para elevar a públicos y ejecutar los anteriores acuerdos; efectuar las gestiones que consideren oportunas en relación a los acuerdos que anteceden, insertar, en su caso, los anuncios pertinentes y actúen, en fin, cuanto sea necesario para llevar a cumplimiento dichos acuerdos, hasta su definitiva inscripción en el Registro Mercantil y demás donde corresponda.

Alejandro García-Bragado Dalmau

Secretario del Consejo de Administración



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL CON CARGO A RESERVAS POR PRIMA DE EMISIÓN Y CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial estima conveniente, dado el nivel de reservas de la Compañía y su escaso nivel de endeudamiento y como incentivo a los accionistas, proponer a la Junta General Ordinaria, en base al Balance que se somete a aprobación de la misma, referido a 31 de diciembre de 1999 y verificado por los auditores de cuentas de la Compañía, una ampliación de capital liberada, en la proporción de una acción nueva por cada veinte antiguas, por importe de 8.002.176 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.667.392 nuevas acciones y con cargo a las reservas por prima de emisión.

La nueva redacción que se propone para el artículo 6º de los Estatutos Sociales es la siguiente:

"Artículo 6º El capital es de CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS ONCE (168.045.711) euros y está dividido en CINCUENTA Y SEIS MILLONES QUINCE MIL DOSCIENTAS TREINTA Y SIETE (56.015.237) acciones de TRES (3) euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas e integradas todas ellas en una sola serie que dan derecho a sus poseedores a un voto por cada acción".

INFORMES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN RESPECTO A LAS DELEGACIONES A FAVOR DEL MISMO CONTEMPLADAS EN LOS PUNTOS 5º Y 6º DEL ORDEN DEL DÍA CONVOCADO PARA EL DÍA 27 DE ABRIL DE 2000

1. Informe del Consejo en relación a la propuesta de delegación en el Consejo de la facultad de aumentar el capital contemplada en el punto 5º del Orden del Día:

El día 6 de mayo de 1999 caducó la autorización que había concedido la Junta General de Accionistas el 6 de mayo de 1994 al Consejo de Administración para aumentar el capital en los términos previstos en el artículo 153.1.b del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

El Consejo de Administración considera conveniente poder disponer de la facultad prevista en la Ley de Sociedades Anónimas de aumentar el capital social hasta la mitad de su actual importe, disponiéndose así de una mayor flexibilidad para poder acordar los aumentos de capital en los momentos más oportunos, tanto en razón a las necesidades de la Sociedad, como en determinados supuestos a la conveniencia de los accionistas, razón por la cual se propone seguir con la anterior práctica, por otra parte habitual, en todas las grandes sociedades.

Por dicha razón lo que se propone es la delegación en el Consejo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153.1.b del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de la facultad de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años, y en una o varias veces, en una cifra de hasta 84.022.855 euros, y dejando sin efecto en cuanto fuere menester la anterior delegación acordada en la Junta General de fecha 6 de mayo de 1994.

El acuerdo concreto que se propone a la Junta General es del siguiente tenor:

"Delegar en el Consejo de Administración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153.1.b del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas la



facultad de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años, y en una o varias veces, en una cifra de hasta 84.022.855 euros y dejando sin efecto, en cuanto sea menester, la anterior delegación acordada en la Junta General de fecha 6 de mayo de 1994".

2. Informe del Consejo de Administración en relación a la propuesta de delegación en el Consejo de la facultad de emitir obligaciones u otros valores de renta fija contemplada en el punto 6º del Orden del Día:

El Consejo de Administración entiende que dada la volatilidad de los mercados y la celeridad con que se plantean algunas operaciones se hace conveniente que el Consejo disponga de la facultad de emitir obligaciones u otros valores de renta fija, simples o con garantía, aunque no convertibles en acciones a fin de poder financiarse, si así lo estima oportuno, en el mercado de valores de renta fija para aprovechar gozando de la necesaria flexibilidad y celeridad de las mejores condiciones que en cada momento puedan presentarse en el mercado.

El acuerdo concreto que se propone a la Junta General es del siguiente tenor:

Delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones u otros valores de renta fija, en euros o en otras divisas, simples o con garantía, no convertibles en acciones, en una o varias veces hasta una cifra total en conjunto de 185.000.000 de euros y por el plazo de cinco años con autorización expresa al Consejo para que pueda a su vez delegar en el Consejero Delegado o en cualquier otro miembro del Consejo.

Alejandro García-Bragado Dalmau

Secretario del Consejo de Administración

1 de marzo de 2000

CB Richard Ellis, S.A.
 Avda. Diagonal, 605, 8º, 6º
 08028 Barcelona
 T 93 444 77 00*
 F 93 419 02 85
www.cbrichardellis.com

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.
 Av. Diagonal, 530-532
 08006 BARCELONA**

VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

Muy señores nuestros:

De acuerdo con sus instrucciones, hemos realizado una valoración de las propiedades de referencia, al 31 de diciembre de 1999, cuya lista de valores está incluida en nuestro informe de valoración con fecha de 25 de febrero de 2000.

Considerando las propiedades de Inmobiliaria Colonial, S.A., el valor total en el mercado libre del patrimonio inmobiliario de la misma, al 31 de diciembre de 1999, es de 252.516.000.000 pesetas (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTAS DIECISEIS MILLONES DE PESETAS), que se divide de la forma siguiente:

Terrenos, Obras en Curso y Edificios Terminados	76.439.280.000 pesetas.
Patrimonio Inmobiliario en Renta	176.076.720.000 pesetas.
TOTAL	<u>252.516.000.000 pesetas.</u>

Dicho valor de mercado se entiende como el valor del activo en el "mercado libre", lo cual significa el mejor precio al que razonablemente se podría vender un inmueble en la fecha de valoración, asumiendo los siguientes factores:

- a) un vendedor dispuesto a vender;
- b) que, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble y la situación del mercado, haya habido, con antelación a fecha de valoración, un periodo de tiempo razonable para la adecuada comercialización del inmueble, para llegar a un acuerdo sobre precios y condiciones, y para realizar la venta;
- c) que la situación del mercado, el nivel de precios y otras circunstancias, en cualquier fecha anterior supuesta para la realización de la venta, fueran los mismos que en la fecha de valoración;
- d) que no se tenga en cuenta cualquier oferta superior de un comprador con un interés especial en la adquisición;
- e) que las partes contratantes en la transacción hayan actuado con conocimiento de causa, prudentemente y sin coacción.

Se han valorado los inmuebles de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de un grupo de propiedades. Por tanto, la valoración total no refleja ningún beneficio adicional o deducción debida al volumen que pudiera originarse en el caso de

venta conjunta, para compradores que estuvieran intentando tomar posiciones en un mercado establecido.

Tampoco se ha tenido en cuenta la existencia de obligación de pago alguna, o que pudiera darse en el futuro, en relación con el Impuesto de Plusvalías o cualquier otro impuesto que grave la propiedad.

Queremos hacer constar que esta carta forma parte integral de nuestro informe de valoración de fecha 25 de febrero de 2000, y deberá ser tenida en cuenta junto con el mismo y sujeta a todas las condiciones y suposiciones en él expresadas.

Atentamente,

CB Richard Ellis, S.A.

CB RICHARD ELLIS, S.A.

**Sede social**

Av. Diagonal, 532
08006 Barcelona

Centralita 93 404 79 00 93 404 85 40
informacio@inmocolonial.com

Información alquileres 93 404 79 70 93 404 85 40
(Área de Patrimonio) patrimoni@inmocolonial.com

Información ventas 93 404 79 79 93 404 79 77
(Área de Promociones) promocions@inmocolonial.com

Relación con inversores 93 404 85 90 93 404 78 26
acasajuana@inmocolonial.com

Atención al accionista 902 154 749 93 404 78 26
accionistas@inmocolonial.com

Delegación Madrid

Pº de la Castellana, 52, 6º A
28046 Madrid
Tel. 91 782 08 80
Fax 91 561 29 61
E-mail: promocioncentro@inmocolonial.com

