



informe anual
2000



INMOBILIARIA
Colonial



informe anual
2000



Índice

Carta del Presidente	5
Gobierno de la sociedad	9
Perfil de la compañía	13
El ejercicio 2000	17
Principales magnitudes	18
Datos y hechos significativos	20
Valoración de activos	24
Valor liquidativo de Colonial (N.A.V.)	31
Negocio de patrimonio	33
Negocio de promociones	61
Situación económico-financiera	78
La acción de Inmobiliaria Colonial	85
Organización y recursos	89
Cuentas anuales, informe de gestión e informe de auditoría	91
Propuesta de acuerdos que se someten a la junta general de accionistas	131
Series históricas	134
Directorio	138



Letter from the Chairman

Carta del Presidente



Juan Antonio Samaranch



Señoras y señores accionistas:

Como en años anteriores, me dirijo a ustedes con el fin de analizar lo que ha sido el ejercicio 2000 para Inmobiliaria Colonial. Es una obligación, y también una satisfacción, poderles dar cuentas de otro ejercicio brillante.

La actividad de Inmobiliaria Colonial ha estado muy directamente relacionada con el buen momento económico del país. La economía española sigue mostrándose como una de las más fuertes de la Unión Europea que, al mismo tiempo, está creciendo más deprisa que la economía norteamericana. Aún así, las previsiones menos optimistas prevén una desaceleración del crecimiento del PIB a partir del año 2001, pero la creación de puestos de trabajo, el mantenimiento de una demanda interna, la contención de la inflación y la relajación de los tipos de interés aseguran un escenario de crecimiento prolongado, al cual no será ajeno el sector inmobiliario y, por tanto, Inmobiliaria Colonial que se encuentra en una posición ideal dentro de este favorable entorno.

En lo que respecta al ejercicio 2000, los ingresos por todos los conceptos han sido de más de 50.000 millones de pesetas, equivalentes a 300 millones de euros. Esta facturación supone un incremento del 58% sobre los ingresos generados el anterior ejercicio de 1999. El beneficio neto repartible ha sido de 8.400 millones de pesetas (51 millones de euros), con un incremento de 1.500 millones de pesetas respecto el año anterior. La importancia de las amortizaciones del patrimonio ha permitido la obtención de un cash-flow de más de 12.000 millones de pesetas (74 millones de euros) lo que ha supuesto un incremento de casi el 30% sobre el generado el anterior 1999.

Los resultados del ejercicio permiten un dividendo de 91 pesetas por acción (0,55 euros aproximadamente), lo que equivale a un incremento de un 16,6% respecto a los distribuidos el año anterior. Este dividendo que, en conjunto representa 5.097 millones de pesetas (30,6 millones de euros) será distribuido de forma siguiente:

- Dividendo a cuenta entregado el 15 de octubre de 2000: 35 pesetas por acción.
- Dividendo complementario, si la Junta lo aprueba, de 56 pesetas por acción, que se abonará a partir del próximo 2 de mayo de 2001.

Desde hace años, Inmobiliaria Colonial se define como una empresa inmobiliaria con una marcada vocación patrimonialista, lo que la ha situado en una posición de liderazgo entre las compañías que se dedican al alquiler de oficinas.

La valoración del patrimonio inmobiliario de Colonial a 31 de diciembre de 2000 hecha por CB Richard Ellis es de 305.578 millones de pesetas (1.837 millones de euros), cifra superior a la de la misma fecha del año anterior en un 21%. De esta valoración queremos destacar el valor atribuido al negocio de patrimonio, 223.716 millones de pesetas, equivalente al 73% de la valoración total.

A consecuencia de esta valoración, el valor liquidativo (NAV) de los activos de Inmobiliaria Colonial ha alcanzado a 31 de diciembre de 2000 los 234.237 millones de pesetas (1.408 millones de euros), con un incremento del 11% respecto al mismo valor a 31 de diciembre de 1999. El NAV por acción se sitúa, en la misma fecha, en 4.182 pesetas, es decir, 25,13 euros.

Recuerden los señores accionistas que el valor liquidativo de los activos (NAV) se obtiene añadiendo al valor de los fondos propios la diferencia entre el valor de mercado del patrimonio realizada por Richard Ellis y el valor contable de los mismos activos.

En el transcurso del ejercicio 2000, Inmobiliaria Colonial ha comprometido inversiones en edificios de oficinas por un importe superior a los 30.000 millones de pesetas, de los cuales 16.000 millones corresponden al mercado de Madrid y los 14.000 millones restantes al de Barcelona. Con estos compromisos, incorporamos unos 88.000 m² nuevos al parque de edificios. Entre compras y rehabilitaciones, Inmobiliaria Colonial ha puesto en explotación 120.000 m² de oficinas por lo que el patrimonio de alquiler en fase de explotación se sitúa por encima de los 656.000 m². Adicionalmente, Inmobiliaria Colonial está desarrollando otros 75.000 m² en proyectos en curso, los cuales se incorporarán a la explotación en los dos próximos años.

Este refuerzo ha contribuido a impulsar los ingresos del negocio de alquiler, que han sobrepasado los 11.000 millones de pesetas, con un incremento de casi el 40% respecto a 1999.

La inversión comprometida se centra principalmente en los cinco edificios emblemáticos siguientes: Av. Europa 19 y Ortega y Gasset 100, en Madrid, y Diagonal Glorias, Paseo de los Tilos y Torre BCN, en Barcelona.

Paralela a esta política de crecimiento se está llevando a cabo la realización de los activos no considerados estratégicos por la Compañía. En este año 2000 se han vendido activos por un importe de 4.600 millones de pesetas, cifra inferior en un 19% a las ventas del año anterior. Esta reducción es lógica ya que cada vez nos quedan menos oficinas y locales no estratégicos. El margen de estas realizaciones ha sido de unos 2.300 millones de pesetas que representa el 51% del valor contable de los elementos vendidos.

Si bien la Compañía se autodefine como patrimonialista, no descarta su participación en otros sectores de negocio que en estos momentos están en un momento favorable: la promoción residencial y la comercialización de suelo urbanizado. Les daremos algunas cifras de estas actividades:

- A lo largo del año 2000 se han registrado ventas de 1.258 viviendas por un importe de 32.479 millones de pesetas (195 millones de euros), con un margen bruto asociado del 29% y un incremento del 18% sobre el del año anterior.
- Además de las ventas contables que, como ya saben, se registran cuando la construcción se halla sustancialmente acabada, durante el año 2000 se han producido ventas comerciales, con la entrega de una cantidad a cuenta en concepto de paga y señal, por un importe de 26.564 millones de pesetas (160 millones de euros). A 31 de diciembre de 2000 el saldo de las ventas comprometidas y pendientes de registrar contablemente asciende a más de 29.000 millones de pesetas (174 millones de euros). Esto garantiza la cobertura por avanzado de un buen porcentaje de las ventas futuras que se registrarán contablemente en los dos próximos ejercicios.



- El número de promociones en curso a 31 de diciembre de 2000 es de 14, con 1.768 viviendas. Destaca el inicio de obras de una promoción en la avenida de la Ilustración en Madrid, primera obra en una Comunidad donde Inmobiliaria Colonial desarrollará una gran actividad promotora en los próximos años. Las inversiones totales en promociones han sido de más de 15.000 millones de pesetas (90 millones de euros).
- Las ventas de suelo urbanizable del año 2000 han sido de 2.363 millones de pesetas (14 millones de euros) con un margen de casi el 40%. La reserva de suelo a 31 de diciembre de 2000 es de 630.000 m² de techo edificable, es decir, unas 5.500 viviendas distribuidas entre la Zona Este (3.000 viviendas) y la Zona Centro (2.500 viviendas).

Actualmente, y debido a la fuerte corrección experimentada por la Bolsa española el último trimestre del año 2000, la acción de Colonial ha presentado un mejor comportamiento que el selectivo IBEX 35, registrando una revalorización del 40% durante el ejercicio 2000.

Además de este crecimiento, consideramos que Colonial sigue siendo un valor atractivo para el inversor, ya que el precio de la acción todavía presenta un considerable descuento en relación a su valor liquidativo antes de impuestos, estimado en un 43% según la cotización bursátil al cierre del ejercicio del año 2000. Al mismo tiempo, presenta una buena rentabilidad por dividendo, un 3,65% para el inversor que procede de la OPV del año 1999 y de un 3,92% respecto a la cotización media del año 2000.

La estrategia de Colonial seguirá siendo la de una compañía inmobiliaria con una clara vocación patrimonialista y con una presencia consolidada en las promociones residenciales y procurará mantener una posición de liderazgo en el sector de edificios de oficinas de alquiler principalmente en Madrid y en Barcelona.

El objetivo final de la Sociedad es la creación de valor para el accionista, mediante las adecuadas políticas comerciales y la optimización de la estructura financiera.

No quiero concluir esta presentación sin agradecer a los miembros del Consejo, al equipo directivo, personal y colaboradores de la Compañía por la buena labor que están llevando a cabo, lo que supone que año tras año el reto sea mucho mayor. También quiero agradecer a ustedes, señores accionistas, el apoyo que vienen dando a todas las propuestas y acuerdos que sometemos a su consideración.

Cordialmente,



Govern de la Societat

Corporate Governance

Gobierno de la Sociedad

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

- Ejecutivos
- Externos Dominicales
- Externos Independientes
- Comisión Auditoría y Cumplimiento
- Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. aprobó por unanimidad en su reunión del 16 de septiembre de 1999 el Reglamento Interno del Consejo de Administración mediante el cual se regula su composición cualitativa, diferenciándose entre consejeros con funciones ejecutivas y consejeros externos, distinguiéndose éstos entre consejeros dominicales e independientes.

El Presidente no tiene funciones ejecutivas, y el Consejo de Administración ha designado un Consejero Delegado y ha nombrado una Comisión de Auditoría y Cumplimiento y otra de Nombramientos y Retribuciones.

Las responsabilidades básicas de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento son las siguientes:

- proponer la designación del auditor, las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- revisar las cuentas de la sociedad, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;
- servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;



- d) comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control y revisar la designación y sustitución de sus responsables;
- e) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- f) examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del presente Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros del alto equipo directivo de la Sociedad; y,
- g) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente del Consejo de Administración, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad.

En cuanto a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sus responsabilidades básicas son las siguientes:

- a) formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y la selección de candidatos;
- b) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros para que éste proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta;
- c) proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones;
- d) proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y miembros del Comité de Dirección;
- e) revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos;
- f) informar en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses y, en general, sobre las materias referentes a las Relaciones del Consejo; y,
- g) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente del Consejo de Administración, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad.



Comité de Dirección

Consejero Delegado

Juan José Brugera Clavero

Director General

José M^a Grau Greoles

Directores Áreas

Albert Casajuana Miras	<i>Planificación y Control - Relación con Inversores</i>
Santiago Cervelló Delgado	<i>Promociones Este</i>
Antoni Creixell Tramuns	<i>Coordinación</i>
Jordi Fabà Soldevila	<i>Recursos Humanos</i>
Mauricio Fernández de Clerck	<i>Promociones Centro</i>
Carmina Ganyet Cirera	<i>Operativa-Financiera</i>
Miquel Llugany Paredes	<i>Gestión de Suelo</i>
Leandro Martínez-Zurita	<i>Asesoría Jurídica</i>
José Carlos Moreno Montero	<i>Organización y Sistemas</i>
Jordi Tremoleda Rovira	<i>Patrimonio</i>



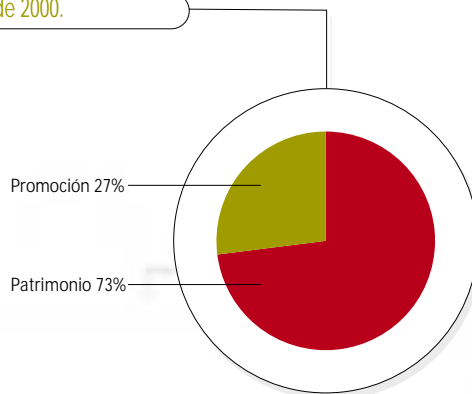
Perfil de la companyia

Perfil de la compañía

● **Compañía inmobiliaria con una clara vocación patrimonialista y una presencia consolidada en el negocio de promociones residenciales**

Los activos de Colonial han sido valorados en 305.578 millones de pesetas. Un 73% de la valoración corresponde al negocio de alquiler y el 27% restante, al de promoción residencial.

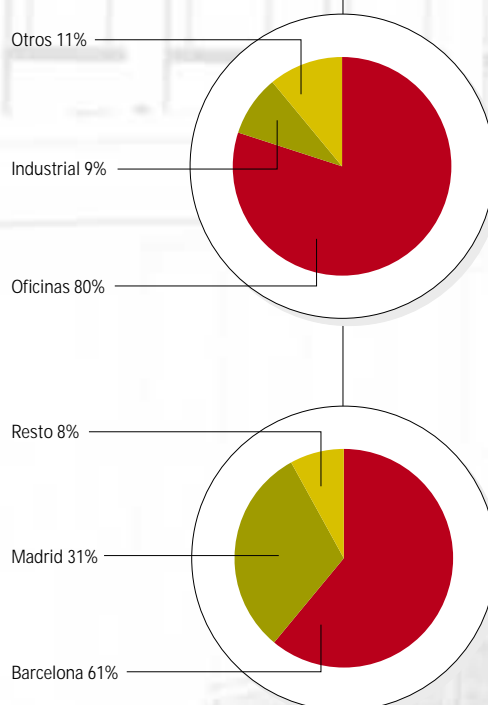
Activos valorados en 305.578 millones de pesetas (€ 1.837 millones) a Diciembre de 2000.



● **Claro enfoque a producto y mercado**

Colonial tiene una posición de liderazgo en el sector de grandes y modernos edificios de oficinas para alquiler, y está focalizado en Madrid y Barcelona, los mercados inmobiliarios más importantes de España.

Superficie Total Patrimonio: 731.535 m² (Diciembre 2000)



Adicionalmente, ha consolidado el negocio de promociones residenciales. A diciembre de 2000 Colonial cuenta con 208.783 m² de promociones en desarrollo y con una reserva de suelo de

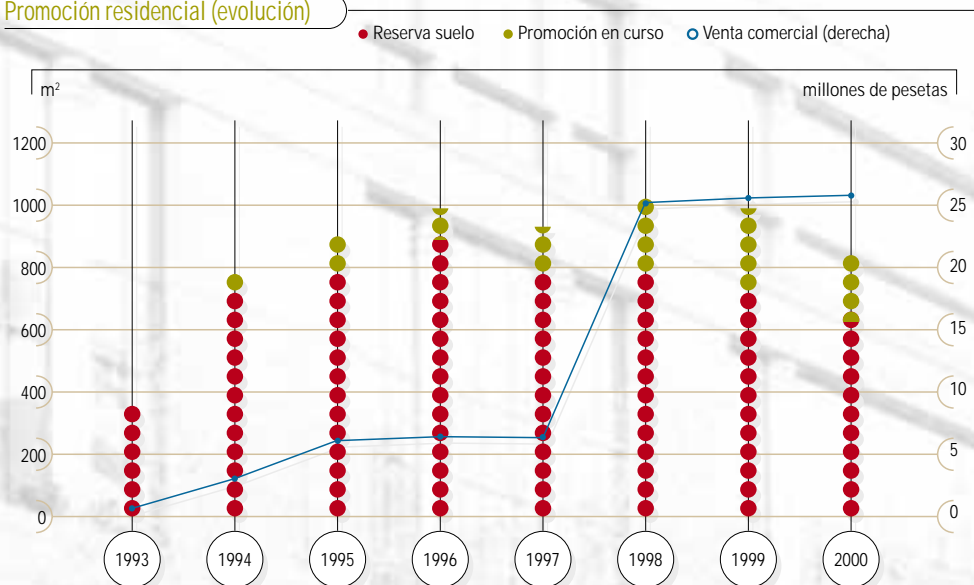




Edificio de oficinas Berlín 38 - 48 / Numància 46. Barcelona

630.722 m², un 55% situada en Catalunya y el 45% restante en Madrid, que le aseguran la producción de casi 7.300 viviendas durante los próximos 5 años.

Promoción residencial (evolución)





Ubicación

Resto 9%

BD 44%

CBD 47%

Tamaño

m²

< 5.000 10%

5.000 a 10.000 14%

> 10.000 76%

Tecnología

> 10 años 10%

5 a 10 años 8%

< 5 años 82%

● Activos de calidad

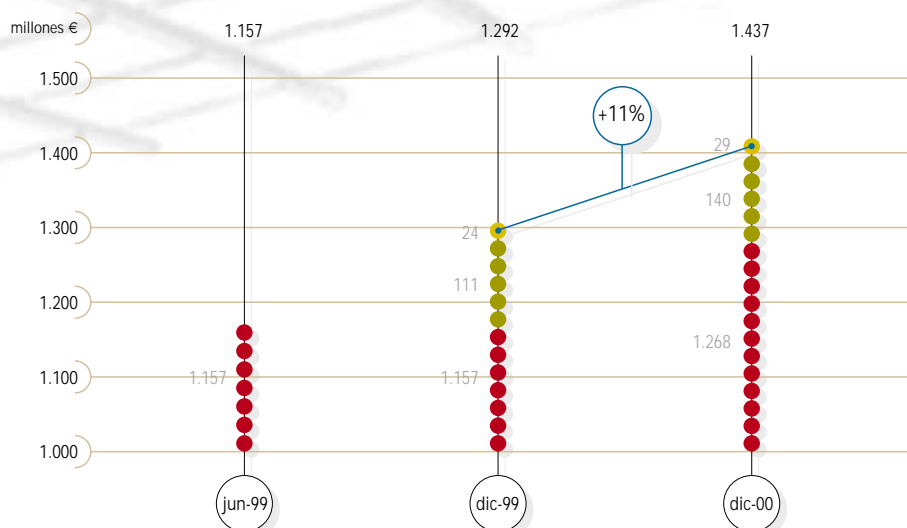
El negocio de alquiler de Inmobiliaria Colonial se centra en grandes y modernos edificios de oficinas ubicados en los centros de negocio de Madrid y Barcelona, recientemente construidos o puestos al día y que están dotados de las más avanzadas prestaciones tecnológicas, en respuesta a las actuales exigencias de la demanda.

Un 91% de los edificios de oficinas de Colonial están ubicados en las zonas centrales de negocio de Madrid y Barcelona. El 82% de los edificios han sido construidos o rehabilitados en su totalidad en los últimos 5 años y el 76% cuenta con más de 10.000 m² de superficie.

● Orientada a la creación de valor

Evolución del Valor liquidativo (NAV) + Dividendos Pagados

● NAV periodo precedente ● Incremento NAV ● Dividendos pagados



Valoración: CB Richard Ellis diciembre 2000



L'exercici 2000

El ejercicio 2000

Principales magnitudes

Principales Magnitudes Económico-Financieras

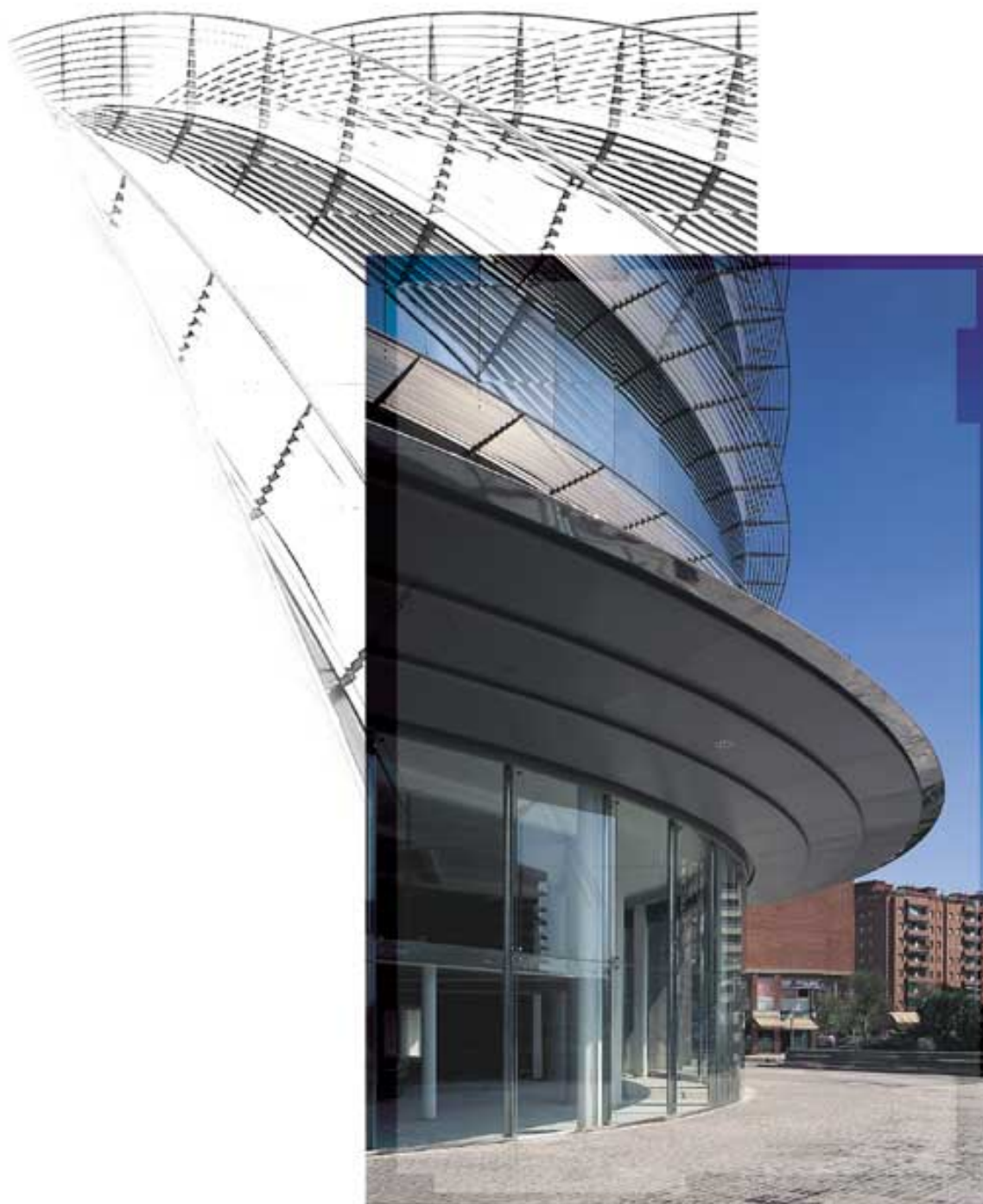
Principales Magnitudes Económico-Financieras				millones
	2000		1999	Var.(%)
	euros	pesetas	pesetas	2000/1999
Valor Tasación				
Valoración Activos a 31 de diciembre	1.837	305.578	252.516	21%
Alquiler	1.345	223.716	176.077	27%
Promociones	492	81.862	76.439	7%
Valor Liquidativo Activos (NAV)	1.408	234.237	210.940	11%
Descuento Cotización/NAV ¹	43%		55%	
Resultados				
Cifra Total de Negocio ²	304	50.570	31.996	58%
EBITDA Alquiler ³	50	8.303	5.686	46%
EBITDA Venta de Activos	14	2.278	2.380	(4%)
EBITDA Promociones/Suelo	49	8.207	5.217	57%
EBITDA Total	106	17.598	12.225	44%
Beneficio Neto	51	8.438	6.894	22%
Cash Flow ⁴	74	12.249	9.581	28%
Balance				
Activo Total Neto	907	150.947	123.313	22%
Total Fondos Propios	614	102.115	98.466	4%
Endeudamiento Financiero	257	42.746	20.321	110%
Corto plazo	33	5.543	93	
Largo plazo	224	37.203	20.228	
Datos Bursátiles				
Nº Acciones a 31de diciembre	56,02		53,35	
Cotizaciones a 31de diciembre (€ y pesetas)	14,30	2.379	1.789	
Capitalización Bursátil	801	133.278	95.421	
PER ⁵	15,80		13,84	
Ratios por Acción (€ y pesetas)				
Nº Acciones Promedio (millones)	54,68		53,35	
Cash Flow / Acción	1,35	224,01	179,60	
Beneficio / Acción	0,93	154,31	129,22	
Dividendo Devengado / Acción ⁶	0,56	93,22	78,00	
NAV / Acción	25,13	4.182	3.954	
Ratios en %				
EBITDA / EV _M ⁷	11,4%		8,5%	
Rentabilidad por Dividendo ⁸	3,9%		3,2%	
Pay-out ⁹	60,4%		60,4%	
Deuda Financiera / NAV	18,2%		9,6%	

Notas:

- ①- Considerando la cotización bursátil a 31 diciembre
- ②- Incluye ingresos por venta de activos
- ③- EBITDA = Beneficio antes de intereses impuestos, provisiones y amortizaciones
- ④- Cash-Flow = Beneficio después de impuestos más provisiones y amortizaciones
- ⑤- PER = Capitalización a 31-Dic / Beneficio Neto
- ⑥- Dividendo Devengado según propuesta a la Junta General de Accionistas de abril de 2001.
- ⑦- EV_M (Valor de la empresa medio) = Capitalización Bursátil Media + Deuda Financiera Media
- ⑧- Dividendos pagados en el ejercicio / Capitalización Media del Ejercicio
- ⑨- Pay Out = Dividendos devengados / Beneficio Neto

Magnitudes Operativas

	2000	1999	Var.(%) 2000/1999
Negocio de Alquiler			
Superficie Total (m ²)	731.535	636.309	15%
Alquilable	656.084	537.883	22%
Proyectos en curso	75.451	98.426	(23%)
Superficie - Zonas (m ²)	731.535	636.309	15%
Barcelona	446.853	382.663	17%
Madrid	224.855	172.318	30%
Resto España	59.827	81.328	(26%)
Superficie - Usos (m ²)	731.535	636.309	15%
Edificios Oficinas	587.097	471.441	25%
Logístico	67.552	67.552	0%
Resto	76.886	97.316	(21%)
% Ocupación	98,2%	96,4%	2%
Negocio de Promociones			
Promociones en curso (m ²)	208.783	271.140	(23%)
Reserva de Suelo (m ²)	630.722	723.219	(13%)
Barcelona - Este	344.920	420.610	(18%)
Madrid - Centro	285.802	302.609	(6%)
Ventas Comerciales del período			
Millones de pesetas	160	159	0%
Unidades (Viviendas)	797	888	(10%)
Viviendas entregadas (unidades)	1.242	652	90%
Venta Comercial pendiente de contabilizar (millones de pesetas)	174	210	(17%)



○ ○ ○ ○ Datos y hechos significativos

Los hechos más significativos de Inmobiliaria Colonial en el año 2000 se enmarcan en el desarrollo del Plan Estratégico diseñado en 1994, que se concreta, de una parte, en la potenciación del negocio de alquiler de grandes y modernos edificios de oficinas situados en los centros de negocios de Madrid y Barcelona, y de otra en la consolidación del negocio de promoción residencial, iniciando la actividad en Madrid que complementará la que ya se realiza en Barcelona. Estos hechos son los siguientes:

- El valor liquidativo de Colonial (NAV) basado en la valoración de su patrimonio inmobiliario crece un 11%. La valoración del patrimonio inmobiliario de Colonial ha alcanzado los 305.578 millones de pesetas, (252.516 millones en 1999). El valor liquidativo de Colonial antes de

impuestos (NAV) de acuerdo a la valoración de su patrimonio inmobiliario se ha situado en 234.237 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento del 11% respecto al ejercicio anterior. El valor liquidativo por acción se sitúa en 4.182 pesetas (25,13 €).

- Los dividendos pagados durante el ejercicio 2000 ascienden a 88 pesetas por acción (0,53 €/acción), de las cuales 53 pesetas corresponden al dividendo complementario del ejercicio 1999 y 35 pesetas al dividendo a cuenta del 2000. Esta cifra representa una rentabilidad del 3,9% sobre la cotización media del ejercicio. Adicionalmente, la compañía ha efectuado una ampliación de capital liberada en la proporción de 1 acción nueva por 20 antiguas. El Consejo de administración propondrá a la Junta General de Accionistas el pago de un dividendo complementario del ejercicio 2000 de 56 pesetas/acción (0,34 €/acción), por lo que, en caso de aprobarse, los dividendos devengados en el ejercicio ascenderán a 91 pesetas por acción (0,55 €/acción), cifra que supone un pay-out del 60,4%.
- El beneficio neto de la compañía ha crecido un 22,4%, alcanzando los 8.438 millones de pesetas. El incremento del cash-flow fue del 27,9%, ascendiendo a 12.249 millones de pesetas. El beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones (EBITDA) crece un 44,0%, situándose en 17.598 millones de pesetas, y la cifra total de negocio ha superado los 50.000 millones de pesetas (32.000 millones en 1999).

Resultados 2000

	millones			
	2000		1999	Var.(%)
	euros	pesetas	pesetas	2000/1999
Total Ingresos	303,93	50.570	31.996	58,1%
EBITDA Patrimonio	63,59	10.581	8.066	31,2%
EBITDA Promociones	49,32	8.207	5.217	57,3%
Gastos de Estructura	(7,15)	(1.190)	(1.059)	12,3%
TOTAL EBITDA	105,77	17.598	12.225	44,0%
Amortizaciones y Provisiones	(22,91)	(3.812)	(2.688)	41,8%
TOTAL EBIT	82,86	13.787	9.537	44,6%
Resultado Financiero	(7,73)	(1.286)	(221)	481,7%
Resultado Extraordinario	(1,20)	(199)	430	(146,3%)
BENEFICIO ANTES IMPUESTOS	73,94	12.302	9.746	26,2%
Impuestos Sociedades	(23,22)	(3.864)	(2.853)	35,4%
BENEFICIO NETO	50,71	8.438	6.894	22,4%
CASH FLOW	73,62	12.249	9.581	27,9%

- Colonial ha puesto en explotación 120.000 m² de edificios de oficinas, por lo que su patrimonio en alquiler en explotación se sitúa en más de 656.000 m². Adicionalmente está desarrollando 75.000 m² en proyectos de nuevos edificios de oficinas. Este significativo aumento de su patrimonio inmobiliario ha impulsado los ingresos del negocio de alquiler, que han alcanzado los 11.069 millones de pesetas, con un avance del 38,4% respecto a 1999.



- Consolidación del negocio de promoción residencial. Las ventas contables de promociones han alcanzado los 32.479 millones de pesetas, con un margen bruto del 28,7%. A 31 de diciembre existían 29.029 millones de pesetas de ventas comerciales pendientes de contabilizar, con un margen bruto asociado que se estima será superior al 27%. Durante el ejercicio se han iniciado las actividades en Madrid que junto a Cataluña serán las zonas donde se focalizará la actividad de Inmobiliaria Colonial. Para ello, la Compañía dispone de una reserva de suelo de 630.000 m² (55% en Cataluña, 45% en Madrid).
- Selectiva política de inversiones que ha alcanzado más de 55.000 millones de pesetas. En el negocio de alquiler se han comprometido inversiones por importe de 30.253 millones de pesetas, de los cuales 16.000 millones de pesetas corresponden al mercado de Madrid y los 14.253 millones restantes, al de Barcelona. En promoción residencial se han invertido 10.163 millones de pesetas en compra y urbanización de suelo y 15.257 millones en la ejecución de promociones.



Edificio de oficinas Mas Blau. Barcelona

- Fuerte estructura de capital. Inmobiliaria Colonial cuenta con una sólida estructura de capital que unido a la gran calidad de los activos le confiere una gran capacidad de financiar su proyecto de crecimiento aumentando la rentabilidad de sus accionistas.

En este sentido, la deuda financiera ha aumentado en 22.425 millones de pesetas, situándose al cierre del ejercicio en 42.746 millones de pesetas, cifra que representa un 14% del valor de mercado de los activos y un 18% del valor liquidativo de Colonial antes de impuestos (NAV) de acuerdo a la valoración de su patrimonio inmobiliario.

Valoración de activos

● Patrimonio inmobiliario valorado en 305.578 millones de pesetas a Diciembre 2000 (€ 1.837 millones)

Al cierre del ejercicio 2000, el patrimonio inmobiliario de Colonial ha sido valorado en 305.578 millones de pesetas, con un incremento del 21% en relación a la valoración del año 1999. De esta cifra, 223.716 millones de pesetas corresponden a la valoración del negocio del alquiler (73 % de la valoración total) y los 81.862 millones restantes (27% del total) a la valoración del negocio de promociones.

Valoración de Activos

	2000		1999	millones
	euros	pesetas	pesetas	Var.(%)
				2000/1999
Total negocio alquiler	1.345	223.716	176.077	27%
Total negocio promociones	492	81.862	76.439	7%
Total patrimonio inmobiliario	1.837	305.578	252.516	21%

La valoración de los activos de Inmobiliaria Colonial ha sido realizada por CB Richard Ellis (ver informe de valoración en página 28).



● Negocio de alquiler

El valor de los inmuebles asociados al negocio de alquiler alcanzó los 223.716 millones de pesetas, con un incremento del 27% con relación a los 176.077 millones de 1999.

Valoración Activos

	2000		1999	millones Var.(%)
	euros	pesetas	pesetas	2000/1999
Negocio Alquiler				
Barcelona	799	132.877	108.934	22,0%
Cartera Anterior a 1999	610	101.480	94.294	7,6%
Inversiones 1999	71	11.770	10.830	8,7%
Inversiones 2000	91	15.150	-	-
Otros (*)	27	4.477	3.810	17,5%
Madrid	492	81.890	55.455	47,7%
Cartera Anterior a 1999	157	26.140	23.770	10,0%
Inversiones 1999	194	32.200	29.905	7,7%
Inversiones 2000	111	18.450	-	-
Otros (*)	31	5.100	1.780	186,5%
Resto España + Retail	54	8.949	11.688	(23,4%)
TOTAL NEGOCIO ALQUILER	1.345	223.716	176.077	27,1%

Otros (*): Incluye Proyectos en Desarrollo y Activos Valorados en 1999 y vendidos en el año 2000



"El Nou Eixample", Fase 1.
Sant Joan d'Espí.

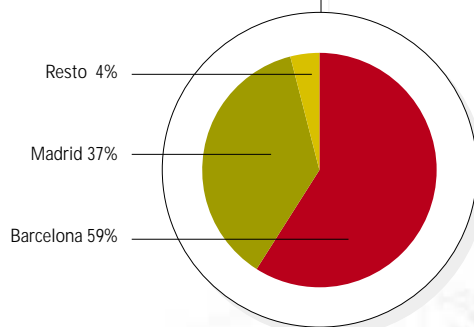
En términos homogéneos, los activos que ya formaban parte de la cartera de inmuebles de la compañía en Madrid y Barcelona a diciembre de 1999, se han revalorizado un 8%, mientras que los activos procedentes de las inversiones del ejercicio 2000 han registrado unas plusvalías de 3.580 millones de pesetas.

En cuanto a las hipótesis utilizadas por CB Richard Ellis respecto al ejercicio anterior, hay que destacar que los "exit yields" han aumentado aproximadamente en 0,50 puntos en todas las zonas, excepto en el Distrito Central de Negocios de Madrid, que lo han hecho en 0,75 puntos.

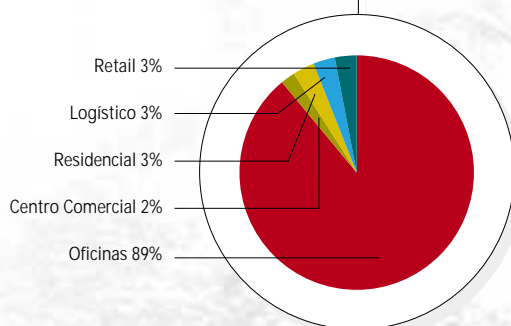
Un total de 20 de los 46 edificios que han sido valorados tienen un valor de mercado superior a los 5.000 millones de pesetas, y representan el 71 % de la valoración total del negocio de alquiler, 10 edificios han sido valorados entre 5.000 y 2.500 millones de pesetas (16 % de la valoración), mientras que el resto ha sido valorado en menos de 2.500 millones (13 % de la valoración total).

Valoración del negocio de alquiler

Por zonas



Por usos



● Negocio de promociones

El negocio de promociones de Inmobiliaria Colonial ha sido valorado en 81.862 millones de pesetas, un 7% de incremento respecto a la valoración de 1999. De esta valoración, un 37% (30.219 millones de pesetas) corresponde a las promociones en curso y productos acabados pendiente de venta, mientras que el 63% restante (51.643 millones de pesetas) pertenece a la reserva de suelo, de la cual un 52% corresponde a la reserva de suelo en la zona este y un 48% a la zona centro (Madrid).







ASESORES INTERNACIONALES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

CB Richard Ellis

CB Richard Ellis, S.A.
Avda. Diagonal, 605, 8º, 8ª
08028 Barcelona
T. 93 444 77 00*
F. 93 419 02 83
www.cbrichardellis.com

6 de Marzo de 2001

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 2000, cuya lista de valores está incluida en nuestro informe de valoración de fecha 27 de febrero de 2001.

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 2000, es de 305.578.000.000 pesetas (TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESETAS), que se divide de la forma siguiente:

Terrenos, Obras en Curso y Edificios Terminados	81.862.000.000 pesetas.
Patrimonio Inmobiliario en Renta	223.716.000.000 pesetas.
TOTAL	<u>305.578.000.000 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 la fecha de valoración, un período 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.

En la valoración, hemos tenido en cuenta los gastos que normalmente se incluyen en las operaciones de compraventa. Estos ascienden aproximadamente un 4,07% del valor de venta.

Método de Valoración

Negocio de Alquiler – Descuentos de Flujo de Caja

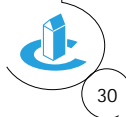
El principal método utilizado para valorar los activos asociados al negocio de alquiler ha consistido en un descuento de flujos de caja de los próximos 10 años y un valor de salida al final de dicho período. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno 'objetiva', considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual.

Los parámetros básicos que se han utilizado para el descuento de los flujos han sido los contratos existentes en los edificios en el momento de realizar la valoración, las rentas de mercado que se aplicarán en el momento de producirse el vencimiento de los contratos (o las revisiones de renta a precios de mercado) y la tasa interna de retorno.

Al término de salida del período de descuento es necesario asumir una venta del inmueble para determinar un valor de salida. En el caso del valor de salida, éste se ha calculado a partir de una tasa de rentabilidad de salida mínima exigida (exit yield). Las 'exit yields' tienen en cuenta las rentabilidades iniciales existentes exigidas por los inversores, la posible evolución del mercado inmobiliario a lo largo del período de análisis y la edad del edificio en 2011.

Las principales hipótesis consideradas en la valoración en cuanto a los 'exit yields' de los edificios de oficinas han sido las siguientes:

'Exit Yields' (%) - Oficinas	Barcelona	Madrid
'Central Business District' CBD	6,00 – 6,75	6,25 – 6,75
'Business District' BD	6,75 – 7,00	6,75 – 7,00
Otras Zonas	7,00 – 7,50	7,00 – 7,50



Suelo y Promociones – Método Residual

El método utilizado para obtener el valor de la reserva de suelo ha sido el del valor residual. Las hipótesis básicas que se han considerado a la hora de determinar este valor han sido los costes de construcción, los precios de venta, el beneficio sobre costes del promotor y el precio de repercusión del suelo.

En el caso de las promociones en curso, también se ha aplicado el método residual, descontando de los costes las cantidades en las que ya se había incurrido a 31 de diciembre de 2000.

Queremos hacer constar que esta carta forma parte integral de nuestro informe de valoración de fecha 27 de febrero de 2001 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.



○ ○ ○ ○ Valor liquidativo de Colonial (N.A.V.)

31

El valor liquidativo (NAV) de los activos de Inmobiliaria Colonial ha alcanzado los 234.237 millones de pesetas, con un incremento del 11% respecto a 1999. El NAV por acción se sitúa en 25,13 euros por acción (4.182 pesetas).

Valor Liquidativo de los Activos

	2000		1999	Var.(%)
	euros	pesetas	pesetas	2000/1999
Negocio alquiler				
Valoración CB Richard Ellis	1.345	223.716	176.077	27,1%
Valor Contable	(773)	(128.630)	(96.347)	33,5%
Plusvalías	571	95.085	79.730	19,3%
Negocio promociones				
Valoración CB Richard Ellis	492	81.862	76.439	7,1%
Valor Contable	(269)	(44.825)	(43.695)	2,6%
Plusvalías	223	37.037	32.744	13,1%
Total plusvalías	794	132.122	112.474	17,5%
Fondos propios	614	102.115	98.466	3,7%
Valor liquidativo activos	1.408	234.237	210.940	11,0%
Nº acciones (unidades)		56.015.237	53.347.845	
NAV por acción	25,13	4.182	3.954	

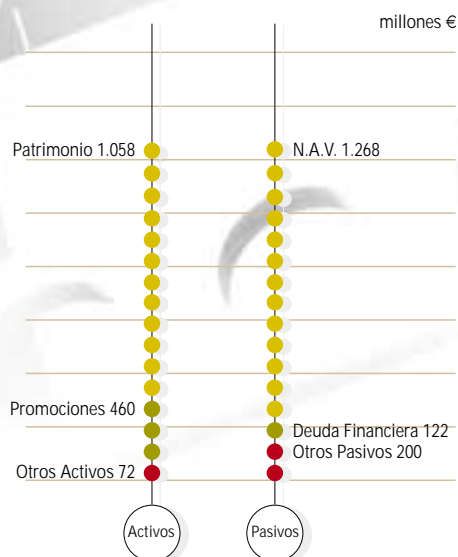
El NAV de la compañía se determina por la adición a los fondos propios contables de la sociedad de las plusvalías asociadas a los activos afectos a los negocios de alquiler y de promociones, sin considerar otras plusvalías latentes no contabilizadas en el balance de la Compañía al cierre del ejercicio.

Las plusvalías se determinan por la diferencia existente entre el valor de mercado de los activos según la valoración llevada a cabo por C.B. Richard Ellis y el valor contable que figura en el balance de la compañía.

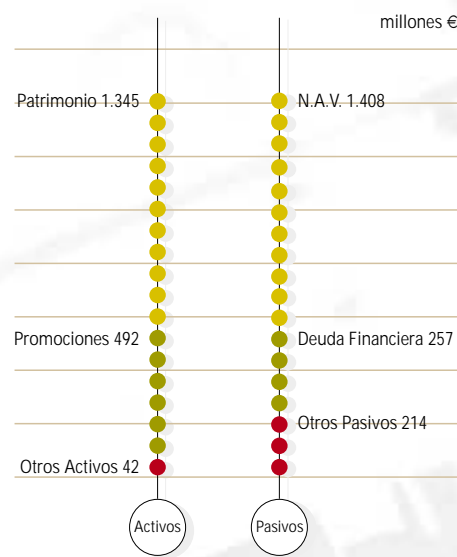
Las plusvalías del negocio de alquiler ascendieron a 95.085 millones de pesetas frente a los 79.730 millones de 1999, con un incremento del 19,3%.

En cuanto a las plusvalías del negocio de promociones, éstas ascienden a 37.037 millones de pesetas, con un aumento del 13,1% respecto a 1999.

Valoración activos 1999. 1.518 millones €
(CB Richard Ellis diciembre 1999)



Valoración activos 2000. 1.837 millones €
(CB Richard Ellis diciembre 2000)





○ ○ ○ ○ Negocio de patrimonio

33

● Situación del mercado

Entorno macroeconómico

La economía española sigue mostrándose como una de las más dinámicas dentro la Unión Europea. Si bien las previsiones de las autoridades económicas contemplan una desaceleración del crecimiento del PIB en el año 2001, el fuerte ritmo de creación de empleo, la fortaleza de la demanda interna y la relajación de los tipos de interés a largo plazo permiten pronosticar un escenario de crecimiento sostenido y prolongado del cual no será ajeno el sector inmobiliario español.

Principales indicadores	1999	2000 (e)	2001(e)	2002 - 04*(e)
PIB	4,0%	4,0%	3,6%	3,2%
Demanda Interna	5,5%	4,2%	3,9%	3,3%
Tasa de desempleo	15,9%	14,2%	12,7%	9,5%
Inflación	2,9%	4,0%	2,5%	2,5%
Tipo de interés a 10 años	5,5%	5,2%	5,2%	

(e) Estimado

(*) Programa de estabilidad actualizado a enero del 2001. Media 2002 - 04.

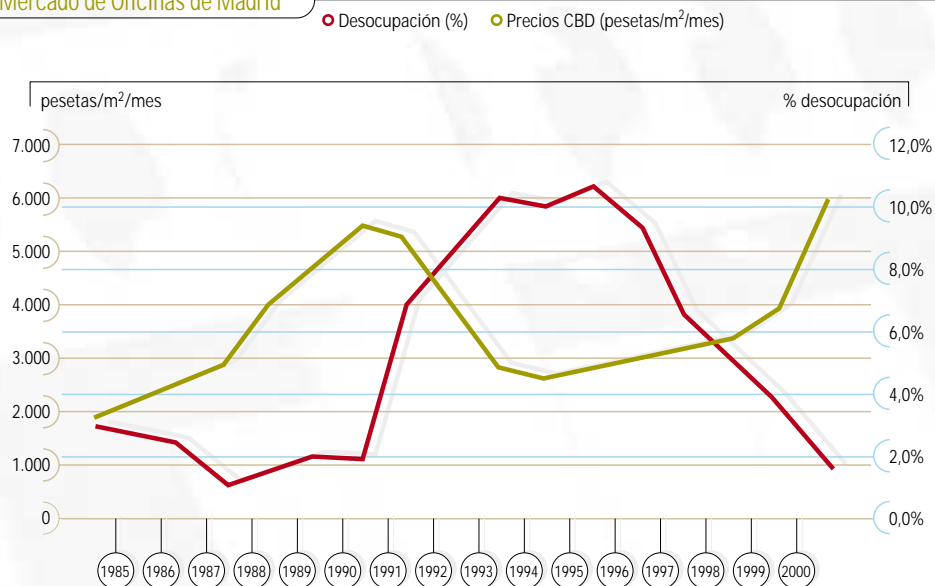
Fuente: I.N.E, Banco de España, Ministerio de Economía

El 2000 ha sido un año de fuerte crecimiento tanto en el mercado de oficinas de Madrid como en el de Barcelona, los cuales constituyen los mercados en los que se focaliza Inmobiliaria Colonial.

Madrid

Las rentas máximas en las mejores zonas de negocios de Madrid alcanzaron las 6.000 pesetas/m², cifra que representa un incremento del 50% respecto al año 1999. Este nivel de precios supera, en términos nominales, el precio máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (5.500 pesetas/m² y mes), mientras que la disponibilidad se ha reducido hasta el 1,6%.

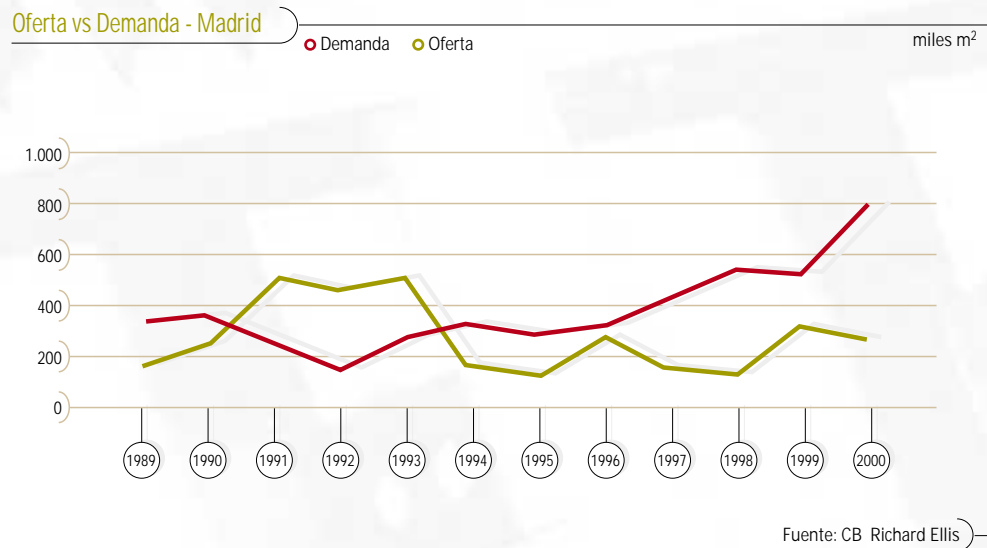
Mercado de Oficinas de Madrid



Fuente: CB Richard Ellis



La superficie total demandada en el año 2000 se ha situado prácticamente en los 800.000 m², superando todas las expectativas. La oferta de nuevas oficinas, mucho más modesta, ha alcanzado los 260.000 m².



Respecto la oferta futura, se prevé que durante el ejercicio 2001 se oferten 600.000 m², un 47 % de los cuales ya ha sido pre-alquilado. En cuanto a la oferta a más largo plazo debería concretarse durante los próximos meses cuántos de los proyectos potenciales se materializan en proyectos en ejecución para valorar un posible punto de equilibrio con la demanda.



Edificio de oficinas Av. Europa, 19. Parque empresarial de la Moraleja. Madrid

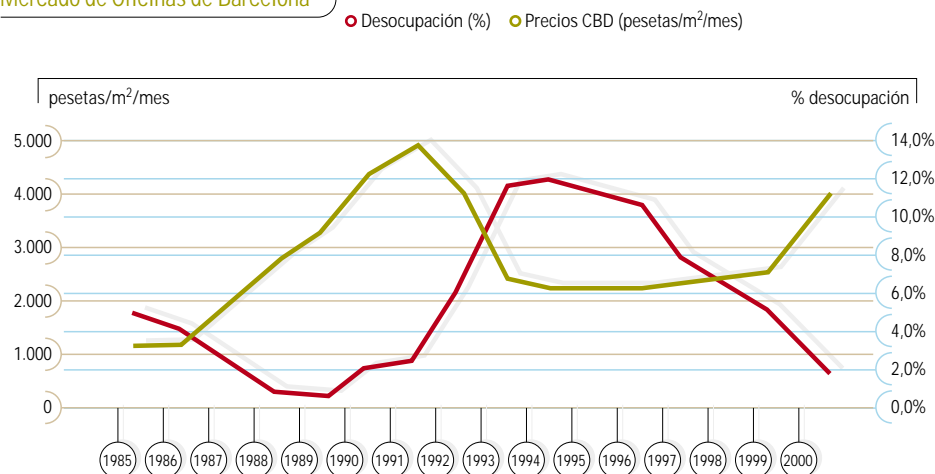
Barcelona

El mercado de oficinas de Barcelona en el año 2000 se ha caracterizado por la importante escasez de oferta que ha obligado a la demanda a desplazarse a los nuevos centros de negocio de la periferia.

A consecuencia de ello, los precios de alquiler han seguido incrementándose, alcanzando las 4.000 pesetas/m² mes, con un aumento del 18% con relación al precio máximo de 1999, si bien este nivel aún se encuentra por debajo del máximo histórico de 4.750 pesetas/m² y mes alcanzadas en 1991. La prácticamente inexistente actividad en el Distrito Central de Negocios de la ciudad (CBD) debido a la ausencia de oferta ha evitado mayores incrementos en las rentas máximas, si bien ello ha provocado que el diferencial de precios con otras zonas de negocio se haya recortado en gran medida.

La escasez de oferta ha repercutido también en la disponibilidad de oficinas, que se ha reducido hasta el 2,18%.

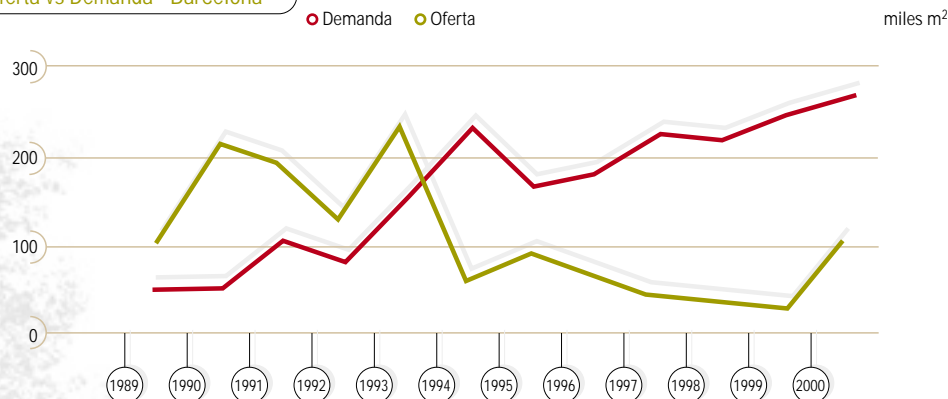
Mercado de Oficinas de Barcelona



Fuente: CB Richard Ellis

El incremento de stock de oficinas en el año 2000 ha sido el mayor producido desde 1993. La demanda ha seguido la misma tendencia que se observa en Madrid, con un crecimiento sostenido desde 1996.

Oferta vs Demanda - Barcelona



Fuente: CB Richard Ellis

Se estima que durante el año 2001 llegarán al mercado aproximadamente 180.000 m² de nuevas oficinas. No obstante, parte de esta cifra, está ya pre-alquilada.



Estos indicadores permiten suponer que durante el año 2001 se prolongará el ritmo de crecimiento y actividad que ha experimentado el sector de oficinas de Madrid y Barcelona, situación de la que sin duda se beneficiará Inmobiliaria Colonial, en la medida que dichos mercados constituyen la estrategia central de negocio de la compañía.

37

● Resultados del ejercicio 2000

Inmobiliaria Colonial ha obtenido unos ingresos por alquileres de 11.069 millones de pesetas en el año 2000, con un 38,4% de incremento respecto a los 8.000 millones registrados en 1999. El resultado antes de amortizaciones del negocio de alquiler (EBITDA) avanza un 46% respecto a 1999, hasta los 8.303 millones de pesetas.

Resultados 2000: Alquiler

	2000		1999	Var.(%)
	euros	pesetas	pesetas	2000/1999
Resultados Alquiler				
Ingresados por Rentas	66,5	11.069	8.000	38%
Gastos de Actividad	(16,6)	(2.765)	(2.314)	19%
EBITDA Alquiler	49,9	8.303	5.686	46%
Amortizaciones y Provisiones	(20,1)	(3.338)	(2.530)	32%
Margen de Contribución Alquiler	29,8	4.965	3.156	57%



● Gestión de activos

Los principales objetivos de la gestión de los activos dentro del negocio de alquiler son:

- La identificación, evaluación y adquisición de aquellos activos inmobiliarios que reúnan las características previamente fijadas por Inmobiliaria Colonial. En este sentido, desde 1994 Colonial ha definido una política de inversión en grandes edificios de oficinas en las principales zonas de negocio de Madrid y Barcelona, desinvirtiendo en aquellos activos que no reúnen las mencionadas características. Adicionalmente, en 1999 se decidió invertir de forma selectiva en parques logísticos con el objetivo de complementar la cartera inmobiliaria en alquiler.
- Analizar, diseñar y realizar el seguimiento de aquellos proyectos que ejecuta Colonial (promoción y desarrollo).
- Identificar, evaluar y enajenar aquellos activos inmobiliarios que forman parte de la cartera de alquiler de la Compañía pero que ya no reúnen los requisitos necesarios para su permanencia en la misma.

Las actuaciones más significativas llevadas a cabo por Inmobiliaria Colonial a lo largo del ejercicio 2000 en el marco de las actividades propias de la gestión de activos han sido las siguientes:

- Las inversiones comprometidas por Colonial en edificios de oficinas han ascendido a 30.253 millones de pesetas, 16.000 millones de los cuales se concentran en Madrid y los 14.253 millones restantes en Barcelona.

Inversiones Comprometidas - Año 2000

Edificio	Ciudad	Superficie(*) (m ²)	Millones ptas.	Fecha compra	Entrada en explotación
Inversión año 2000					
Av. Europa, 19	Madrid	38.187	10.500	mar - 00	may - 00
Diagonal Glòries	Barcelona	17.625	5.328	jun - 00	jun - 00
Ortega y Gasset 100	Madrid	10.335	5.500	jun - 00	jul - 00
Pº de los Tilos 2 - 6	Barcelona	8.224	3.275	sep - 00	oct - 00
Torre BCN	Barcelona	13.491	5.650	dic - 00	mar - 01
Total Nuevas Inversiones 2000		87.862	30.253		

(*) Superficie Total (sobre rasante y bajo rasante)





Edificio de oficinas Ortega y Gasset, 100. Madrid

Las características de las inversiones efectuadas por Colonial en el año 2000 son las siguientes:

- Edificio Av. Europa, 19: Edificio de oficinas ubicado en uno de los principales centros de negocio del norte de Madrid. Consta de una superficie total superior a los 38.000 m². La calidad de sus instalaciones de fibra óptica hacen de este edificio uno de los más atractivos de Madrid para las empresas de Internet y de Telecomunicaciones.
- Edificios Diagonal Glòries: Se trata de dos edificios de oficinas anexos situados en el complejo Glòries de la Avenida Diagonal de Barcelona. Con más de 17.000 m² de superficie, están ubicados en una de las zonas de Barcelona con mayor potencial de desarrollo urbanístico.
- Edificio Ortega y Gasset, 100: Moderno edificio de oficinas situado en el centro financiero de negocios de Madrid. Cuenta con más de 10.000 m² y está arrendado en su totalidad a una empresa de telecomunicaciones.



Edificio Pº de los Tilos, 2 - 6. Barcelona

- Edificio Pº de los Tilos 2 - 6: Edificio de oficinas ubicado en el prestigioso barrio de Pedralbes de Barcelona, cercano a la zona de negocios de la Av. Diagonal. Rehabilitado íntegramente en 1997, cuenta con más de 5.000 m² de oficinas y es un edificio ideal como sede corporativa gracias a sus características de singularidad y ubicación.
- Edificio Torre BCN: Torre de oficinas con más de 13.000 m² de superficie total, ubicada en la Plaza Cerdà de Barcelona, punto de entrada a la ciudad desde el aeropuerto y junto al solar que ocupará la futura Ciudad Judicial de Barcelona. Se trata de un inmueble de nueva construcción cuyas obras han finalizado a inicios del año 2001 y que entrará en explotación a lo largo del primer trimestre de dicho año.

Edificios de oficinas Diagonal Glòries. Barcelona







Durante el año 2000 se han vendido activos por importe de 4.660 millones de pesetas. El margen de estas ventas se situó en 2.278 millones de pesetas.

Resultados 2000: Venta de Activos

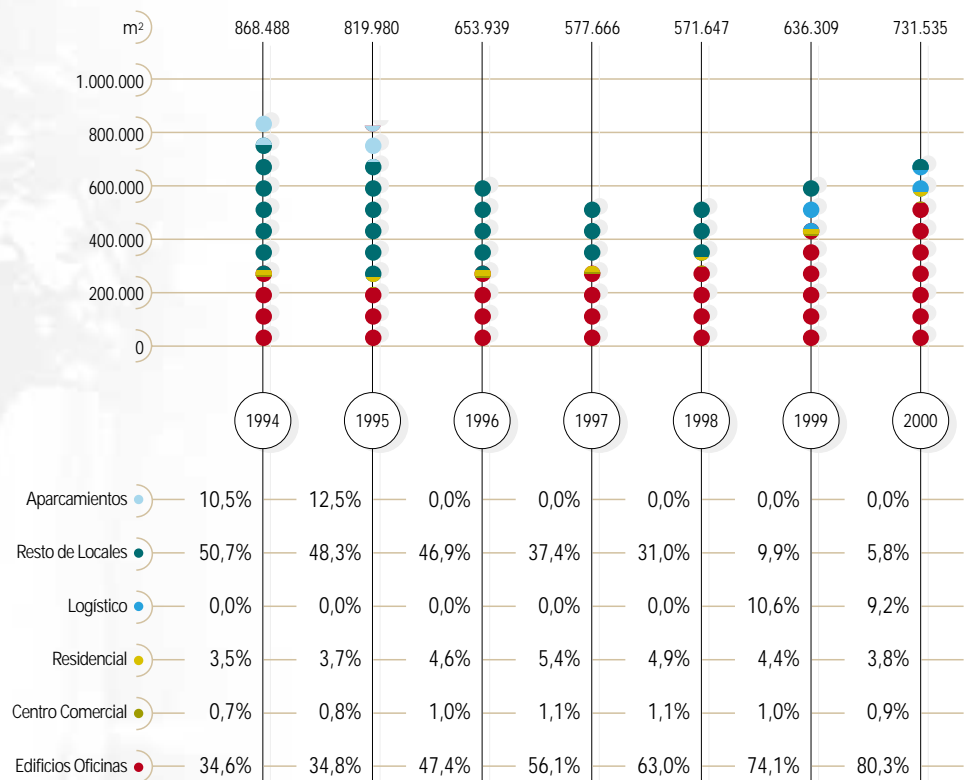
	2000		1999	Var.(%)
	euros	pesetas	pesetas	2000/1999
Resultado Venta de Activos				
Ingresos por Venta de Activos	28,0	4.660	5.787	(19%)
Coste de Ventas	(14,3)	(2.382)	(3.407)	(30%)
EBITDA Venta de Activos	13,7	2.278	2.380	(4%)

Dentro de estas ventas destacan locales comerciales no asociados a edificios de oficinas y unos edificios de oficinas ubicados en Valencia y Barcelona.

Patrimonio focalizado en edificios de oficinas

La cartera de inmuebles de Inmobiliaria Colonial está formada mayoritariamente por edificios de oficinas de calidad ubicados en los distritos de negocios de Madrid y Barcelona.

Proceso de Reposicionamiento y Optimización de Activos





Edificio de oficinas Ausiàs Marc, 148. Barcelona

Negocio de Alquiler en Barcelona

- Cartera valorada a diciembre 2000 en 132.278 millones de pesetas
- Ingresos por rentas 2000 : 6.532 millones de pesetas
- 387.000 m² en explotación + 60.000 en proyecto distribuidos en 27 edificios singulares

Negocio de Alquiler en Madrid

- Cartera valorada a diciembre 2000 en 81.890 millones de pesetas
- Ingresos por rentas 2000 : 3.871 millones de pesetas
- 209.433 m² en explotación + 15.422 en proyecto distribuidos en 15 edificios singulares

Negocio de Alquiler en el resto de España

- Cartera valorada a diciembre 2000 en 8.948 millones de pesetas
- Ingresos por rentas 2000 : 667 millones de pesetas
- 17.288 m² en tres edificios de oficinas (2 en Sevilla y 1 en Zaragoza) y 42.673 m² en locales comerciales no asociados a oficinas.

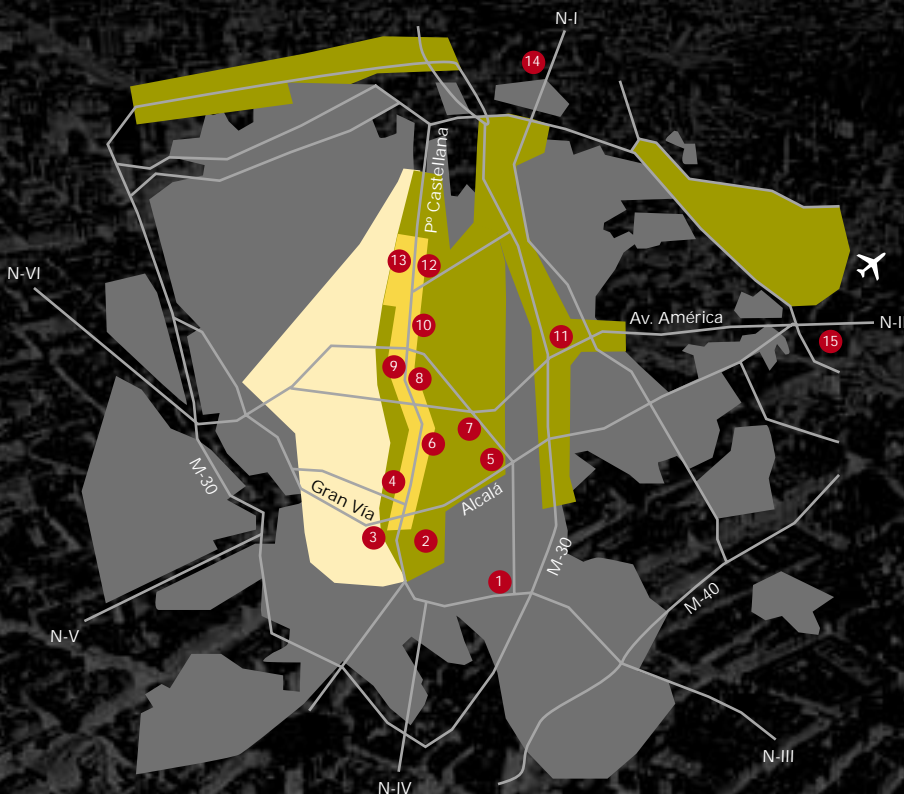
Negocio de Alquiler en Barcelona



- ① Mas Blau
- ② Torre BCN
- ③ Av. Carles III, 85 bis
- ④ Complejo Inmobiliario Barcelona 2
- ⑤ Av. Diagonal, 621
- ⑥ Pg. dels Til·lers, 2-6
- ⑦ Av. Diagonal, 682
- ⑧ Av. Diagonal, 609-615
- ⑨ Berlin, 38-48 / Numància, 46
- ⑩ Josep Tarradellas, 2-4
- ⑪ Londres, 29
- ⑫ Travessera de Gràcia, 11
- ⑬ Via Augusta, 21-23
- ⑭ Av. Diagonal, 530-532
- ⑮ Aribau, 192-198
- ⑯ Av. Diagonal, 464
- ⑰ Av. Diagonal, 458
- ⑱ Av. Diagonal, 405 bis
- ⑲ Balmes, 89-91
- ⑳ Av. Diagonal, 416-420
- ㉑ Jonqueres, 2
- ㉒ Rambla Sant Josep, 91-93
- ㉓ Rambla Centre, 78-80
- ㉔ Antoni López, 5
- ㉕ Dr. Trueta, 113-119
- ㉖ Ausiàs Marc, 148
- ㉗ Diagonal Glòries

- Prime CBD
- Business district BD

Negocio de Alquiler en Madrid



- ① Dr. Esquerdo, 136
- ② Alfonso XII, 62
- ③ Alcalá, 30-32
- ④ Almirante, 27
- ⑤ Ortega y Gasset, 100
- ⑥ Serrano, 60
- ⑦ Fco. Silvela, 42
- ⑧ Paseo de la Castellana, 52
- ⑨ Paseo de la Castellana, 51
- ⑩ Paseo de la Castellana, 108
- ⑪ Ramírez Arellano, 37
- ⑫ Habana, 1-3
- ⑬ Bronce
- ⑭ Av. Europa, 19
- ⑮ Parque Logístico Coslada

- Prime CBD
- Business district BD



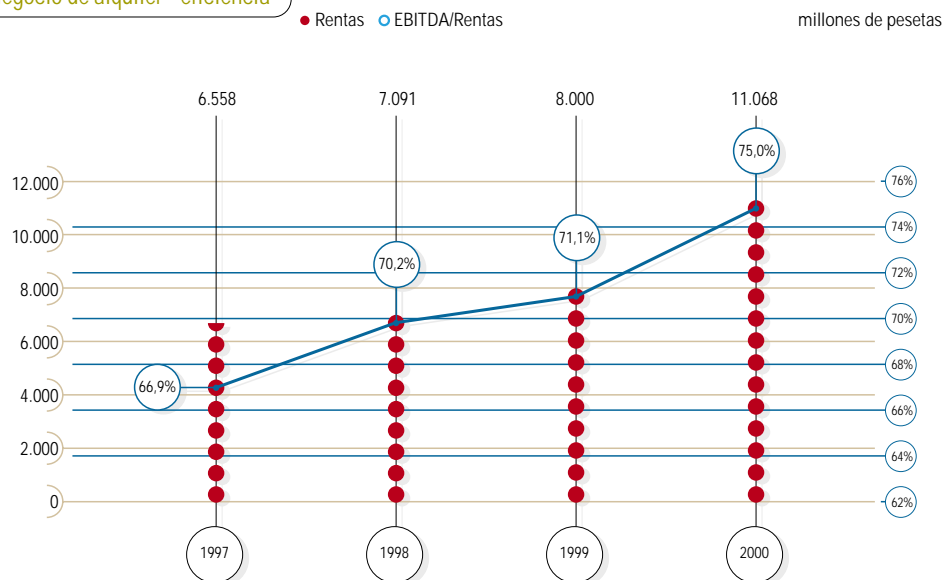
● La gestión patrimonial

La gestión patrimonial configura el otro gran ámbito de gestión en el que se estructuran las actividades desarrolladas por Inmobiliaria Colonial en el negocio de alquiler. Como principales objetivos destacan:

- Optimizar el rendimiento de los activos en alquiler de la compañía a través de las siguientes políticas:
 - Adecuada política de mantenimiento y conservación del patrimonio en alquiler, para ofrecer siempre las mejores prestaciones y servicios en los edificios de la Compañía.
 - Optimización de los presupuestos de gastos y/o inversión asociados a los edificios.
 - Gestión de las altas, renovaciones y revisiones de contratos de alquiler.
 - Control de los costes, facturación y morosidad.
- Obtener la máxima satisfacción de nuestros clientes, ofreciéndoles el mejor producto y los mejores servicios.

La eficiencia del negocio de alquiler, medida en términos de EBITDA sobre total ingresos, continúa incrementándose, alcanzando el 75,0 % en el año 2000, frente al 71,1 % del periodo precedente, gracias a la mejora en la ocupación y al vencimiento y renovación de los contratos.

Negocio de alquiler - eficiencia

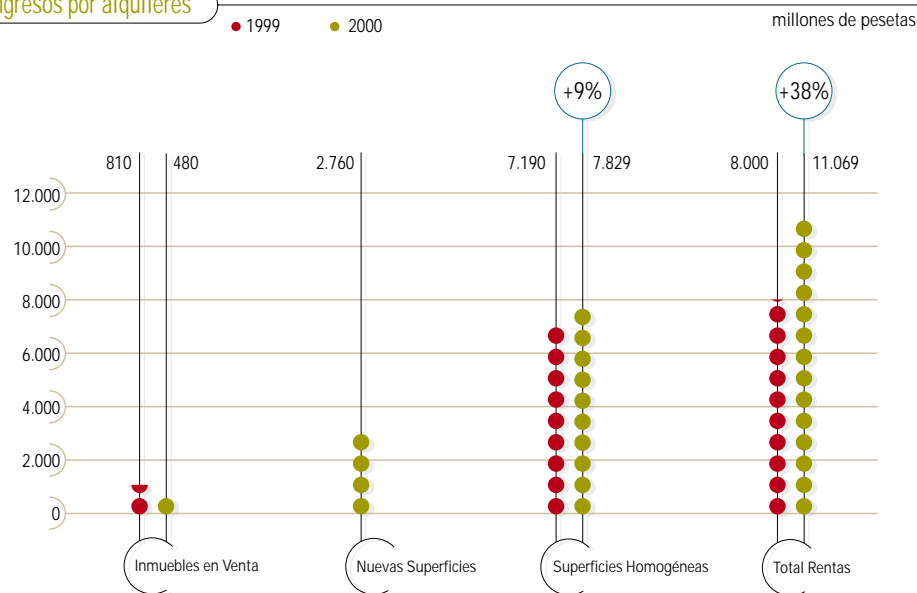


Las actuaciones llevadas a cabo por Inmobiliaria Colonial durante el año 2000 en el marco de las políticas propias de la gestión del patrimonio han sido las siguientes:

- **Gestión de nuevas superficies.** Se han incorporado al patrimonio en explotación de la compañía un total de 118.042 m² de edificios de oficinas, de los cuales 74.729 m² corresponden a las nuevas adquisiciones efectuadas durante el ejercicio y los 43.313 m² restantes a proyectos de desarrollo finalizados en el ejercicio 2000. Las nuevas superficies incorporadas al patrimonio en explotación en el año 2000 han contribuido a los ingresos por alquiler del ejercicio en 2.760 millones de pesetas.
- **Gestión de superficies homogéneas.** La gestión llevada a cabo por Inmobiliaria Colonial en la renovación de contratos por movimientos de altas y bajas, la indexación de las rentas por aplicación del I.P.C. y las cláusulas de revisión de rentas a precios de mercado han determinado que las rentas asociadas a las superficies homogéneas hayan alcanzado los 7.829 millones de pesetas, (un 9% superior a las rentas generadas por estas superficies en 1999).

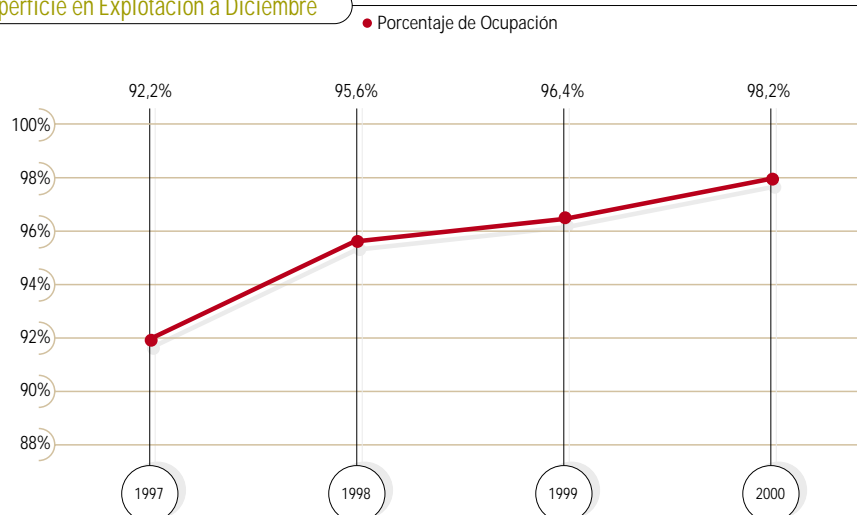
De esta manera, el incremento del 38% experimentado por los ingresos de alquiler en el año 2000 puede descomponerse en los 2.760 millones aportados por las nuevas superficies incorporadas en explotación en el ejercicio, los 7.829 millones derivados de la gestión de los contratos ya existentes y los 480 millones asociados a los inmuebles que Colonial tiene en proceso de venta.

Ingresos por alquileres

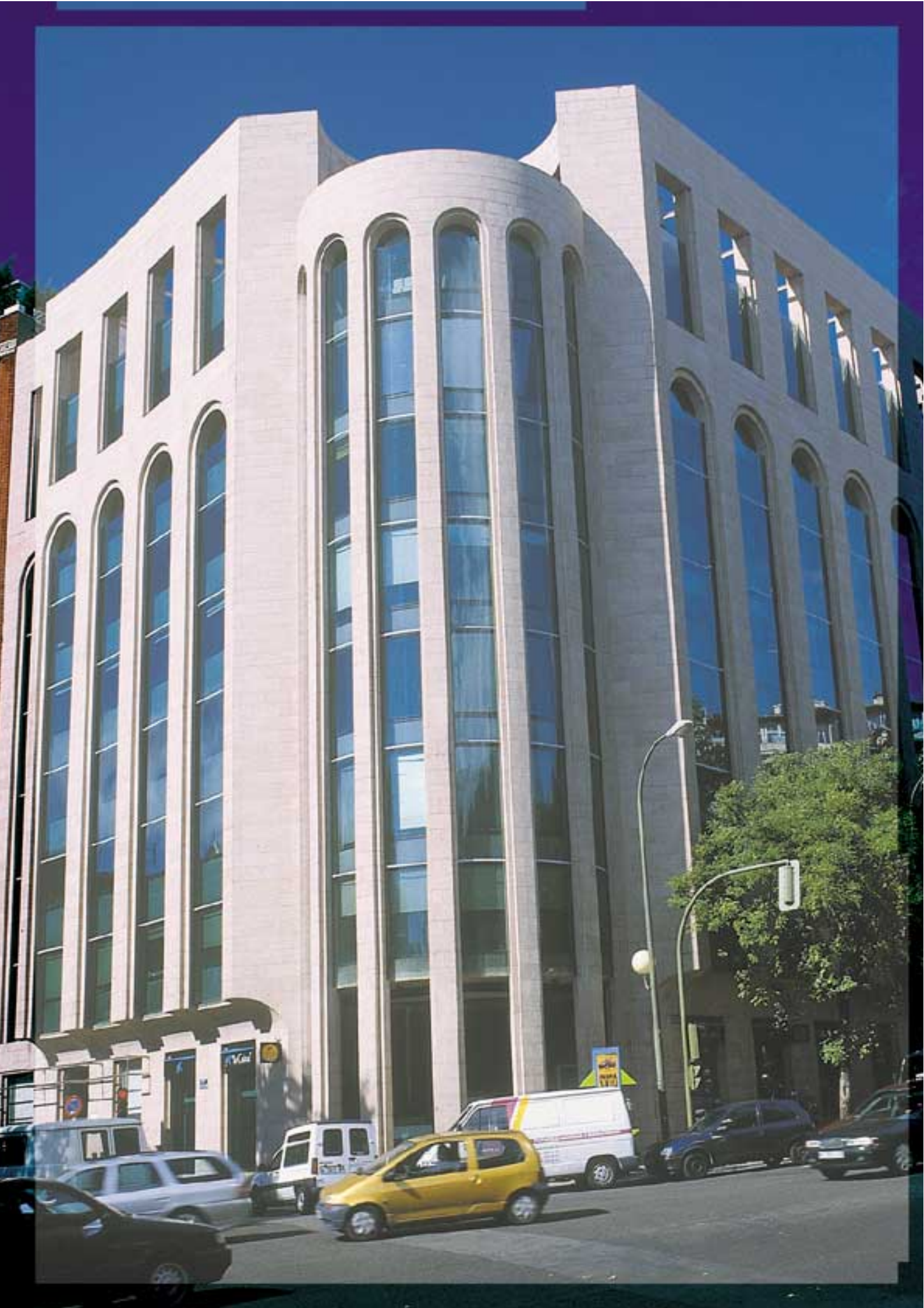


- Gestión de la ocupación. La gestión patrimonial de los activos en explotación de la Compañía, apoyada por la elevada tasa de actividad registrada en los mercados de Madrid y Barcelona, en los que Colonial centraliza su actividad, han determinado una mejora en el porcentaje de ocupación (en términos de superficie) del patrimonio en explotación de la compañía, que se ha incrementado hasta el 98,2% a diciembre de 2000, frente al 96,4% de 1999.

Superficie en Explotación a Diciembre

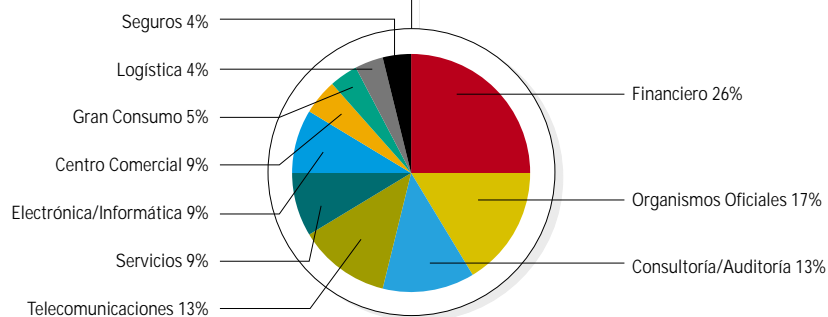


- Gestión de la base de clientes. Colonial cuenta con una amplia y diversificada base de clientes, con un bajo perfil de riesgo y que proporcionan una estabilidad en los ingresos por rentas. Ningún cliente de la compañía concentra al cierre del ejercicio 2000 más del 6% de los ingresos por rentas ni más del 7% de la superficie alquilable. Los 80 primeros clientes de la compañía concentran el 80% de las rentas y de la superficie alquilable.



Entre estos 80 primeros clientes se encuentran compañías de primera magnitud, tanto nacionales como internacionales, pertenecientes a una amplia gama de sectores:

Ingresos por Rentas (*). Clasificación por Sectores



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



● Futuros determinantes del incremento de rentas

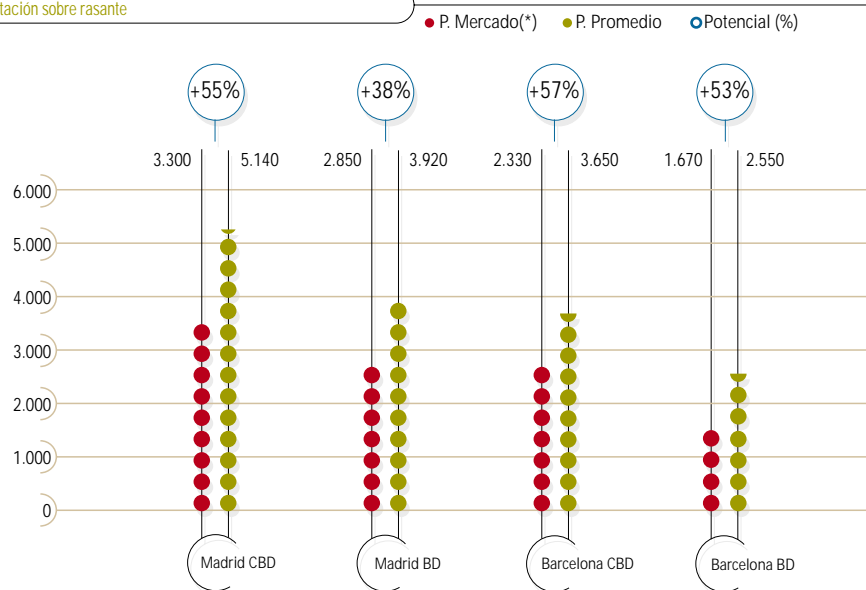
El incremento futuro de los ingresos de alquiler de Inmobiliaria Colonial vendrá determinado de una parte por el efecto combinado de las revisiones y renovaciones a precios de mercado de los contratos existentes y de otra por el plan de estratégico de inversiones y los proyectos que tiene en curso la Compañía.

Calendario de vencimientos y revisión de rentas a precios de mercado

A diciembre del 2000 las rentas actuales de la cartera de inmuebles presentan un potencial de revalorización de entre un 38% y un 57%.

Alquiler Medio de la Cartera por Zonas - Diciembre 2000.

Superficie en Explotación sobre rasante

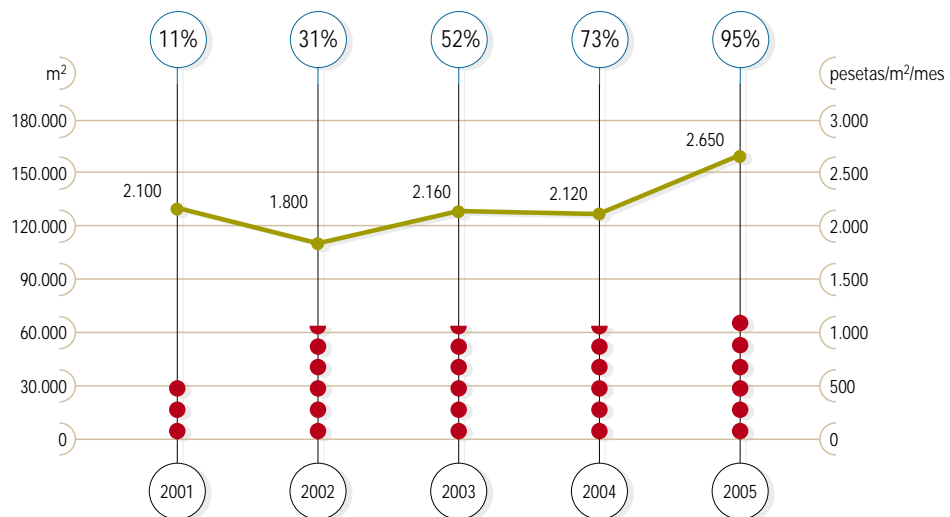


(*) Fuente: Diciembre 2000, CB Richard Ellis

Aproximadamente el 95 % de la superficie en explotación sobre rasante de los edificios de oficinas a diciembre de 2000 habrá vencido o se habrá revisado a precios de mercado en el año 2005.

Calendario de vencimientos y revisión de contratos de alquiler

● Vencimiento m² ● Precio Medio Cartera ● Caída Contratos Acumulada S/Superficie



Datos referentes a la superficie sobre rasante de los edificios de oficinas

Proyectos en curso

Al cierre del ejercicio 2000 Inmobiliaria Colonial tenía en cartera un total de tres proyectos de oficinas en curso que en conjunto representan una superficie total aproximada de 75.000 m², con una inversión estimada de 21.650 millones de pesetas.

Proyectos en curso a Diciembre 2000

Proyecto	Ciudad	Superficie(*) (m ²)	Inversión (Millones Ptas.)	Fecha compra	Entrada en explotación
Torre BCN (**)	Barcelona	13.491	5.650	2000	1 trim-2001
Alfonso XII, 62	Madrid	15.422	6.000	1999	1 sem-2002
Sant Cugat Nord	Barcelona	46.538	10.000	1999	1 sem-2002
Total Proyectos		75.451	21.650		

(*) Superficie Total (sobre rasante y bajo rasante)

(**) Edificio adquirido mediante la compra del 100% de la sociedad que lo promueve

Adicionalmente a los proyectos que tiene en curso, Inmobiliaria Colonial adquirió una opción de compra que confiere el derecho a desarrollar un parque empresarial de oficinas en los terrenos que actualmente ocupa una fábrica en el Paseo Imperial, en el centro de Madrid. Dicho derecho está condicionado a la obtención por parte los propietarios de dicha fábrica de la pertinente recalificación del solar.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Compañía ha adquirido un solar en la Av. San Luis, junto a la M-30 de Madrid y próximo a la zona de oficinas del norte del Paseo de la Castellana. En dicho solar, Colonial proyecta construir un moderno complejo de oficinas con una superficie total de 30.000 m² distribuidos en 15 plantas y 15.000 m² adicionales de aparcamiento, con capacidad para 500 plazas. El proyecto supone una inversión total aproximada de 17.000 millones de pesetas, y se estima que saldrá al mercado en la segunda mitad del año 2002.

Torre BCN

UBICACIÓN

Plaza Cerdà en Barcelona, junto a la futura Ciudad Judicial y a escasos 10 minutos del Aeropuerto

PROYECTO

Torre de Oficinas de 12 plantas con aproximadamente 10.000 m² de oficinas y 83 plazas de aparcamiento

ENTREGA

Final de obras a inicio del 2001 y entrada en explotación a final del primer trimestre del año





Alfonso XII, 62

UBICACIÓN

Prestigiosa zona de oficinas del centro de Madrid, junto al Parque del Retiro y próximo a la estación de Atocha

PROYECTO

13.000 m² distribuidos en 7 plantas, más 96 plazas de aparcamiento. Edificio dotado de las más avanzadas prestaciones tecnológicas

ENTRADA EN EXPLOTACIÓN

A lo largo del primer semestre del año 2002

Parque oficinas Sant Cugat Nord

UBICACIÓN

Parque empresarial Sant Cugat Nord, junto a la Autopista B-30 y al lado de la estación de ferrocarril

PROYECTO

Complejo de oficinas que comprenden alrededor de 28.000 m² de oficinas y más de 600 plazas de aparcamiento

ENTRADA EN EXPLOTACIÓN

A lo largo del primer semestre del año 2002



Proyecto Av. San Luis - M 30. Madrid

UBICACIÓN

Al norte del centro de Madrid, junto a la M-30 y próximo a la estación de Chamartín y a la moderna zona de oficinas del norte de la Castellana

PROYECTO

Complejo de oficinas de 30.000 m² distribuidos en 15 plantas más 15.000 m² destinados a aparcamientos

ENTREGA

Segunda mitad del año 2002

Proyecto edificios oficinas Av. San Luis-M30. Madrid



● Cartera de Alquiler

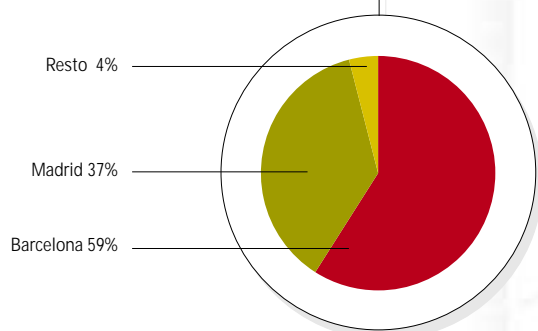
Cartera de Alquiler. Clasificación por Valor (a diciembre 2000)

millones de pesetas

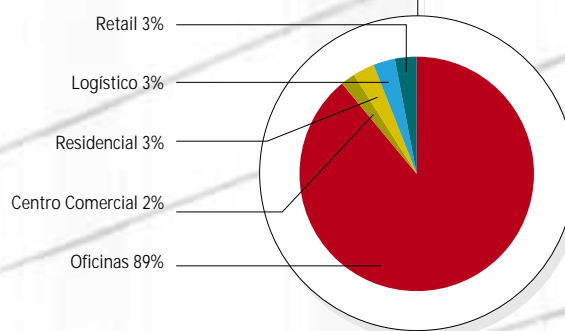
	Edificios Oficinas		Centro Comercial		Logístico		Retail		Residencial		Total Cartera Alquilable		Proyectos en Curso		Total Cartera	
Barcelona																
CBD	60.000	27%	5.300	2%	-	-	-	-	7.340	3%	72.640	32%	-	-	72.640	32%
BD	54.790	24%	-	-	-	-	-	-	-	-	54.790	24%	-	-	54.790	24%
Otros	2.020	1%	-	-	-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

57

Valor Mercado - Zonas



Valor Mercado - Usos



Cartera de Alquiler. Clasificación por Superficie (a diciembre 2000)

m²

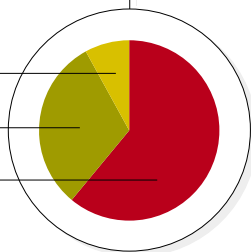
	Edificios Oficinas		Centro Comercial		Logístico		Retail		Residencial		Total Cartera Alquilable		Proyectos en Curso		Total Cartera	
Barcelona																
CBD	179.896	25%	6.410	1%	-	-	-	-	27.802	4%	214.108	29%	-	-	214.108	29%
BD	161.588	22%	-	-	-	-	-	-	-	-	161.588	22%	13.491	2%	175.079	24%
Otros	10.993	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	10.993	2%	46.538	6%	57.531	8%
Total BCN	352.477	48%	6.410	1%	-	-	-	-	27.802	4%	386.589	53%	60.029	8%	446.718	61%
Madrid																
CBD	51.375	7%	-	-	-	-	-	-	-	-	51.375	7%	-	-	51.375	7%
BD	90.506	12%	-	-	-	-	-	-	-	-	90.506	12%	15.422	2%	105.928	14%
Otros	-	-	-	-	67.552	9%	-	-	-	-	67.552	9%	-	-	67.552	9%
Total Madrid	141.881	19%	-	-	67.552	9%	-	-	-	-	209.433	29%	15.422	2%	224.855	31%
Resto España	17.288	2%	-	-	-	-	42.673	6%	-	-	59.961	8%	-	-	59.961	8%
Total	511.646	70%	6.410	1%	67.552	9%	42.673	6%	27.802	4%	656.084	90%	75.451	10%	731.535	100%

Superficie - Zonas

Resto 8%

Madrid 31%

Barcelona 61%



Superficie - Usos

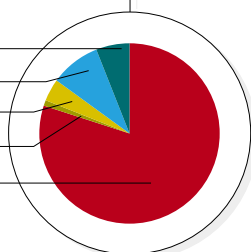
Retail 6%

Logístico 9%

Residencial 4%

Centro Comercial 1%

Oficinas 80%



Cartera de Alquiler. Ingresos por Alquileres (Total Año 2000)

millones de pesetas

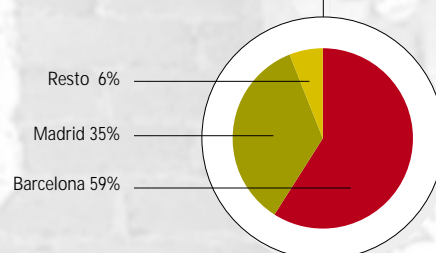
	Edificios Oficinas		Centro Comercial		Logístico		Retail		Residencial		Total Cartera Alquilable		Proyectos en Curso		Total Cartera	
Barcelona																
CBD	3.165	29%	431	4%	-	-	-	-	335	3%	3.932	36%	-	-	3.932	36%
BD	2.516	23%	-	-	-	-	-	-	-	-	2.516	23%	-	-	2.516	23%
Otros	83	1%	-	-	-	-	-	-	-	-	83	1%	-	-	83	1%
Total BCN	5.764	52%	431	4%	-	-	-	-	335	3%	6.532	59%	-	-	6.532	59%
Madrid																
CBD	1.665	15%	-	-	-	-	-	-	-	-	1.665	15%	-	-	1.665	15%
BD	1.795	16%	-	-	-	-	-	-	-	-	1.795	16%	-	-	1.795	16%
Otros	-	-	-	-	411	4%	-	-	-	-	411	4%	-	-	411	4%
Total Madrid	3.460	31%	-	-	411	4%	-	-	-	-	3.871	35%	-	-	3.871	35%
Resto España	354	3%	-	-	-	-	313	3%	-	-	667	6%	-	-	667	6%
Total	9.578	87%	431	4%	411	4%	313	3%	335	3%	11.069	100%	-	-	11.069	100%
Total millones €	58	-	3	-	2	-	2	-	2	-	63	-	-	-	67	-

CBD: Distrito Central de Negocios
BD: Distrito de Negocios

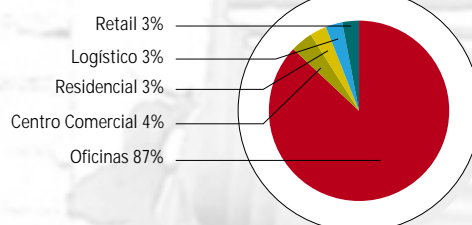


Edificio "Casa de les Punxes" Av. Diagonal 416-420. Barcelona

Ingresos alquiler - Zonas



Superficie - Usos



Edificios de Oficinas								
	Año construcción. (C) Rehabilitación (R)	Superficie S / Rasante	Parking	Total Superficie	Centro Comercial	Resid.	Logist.	Retail
CBD Barcelona								
Av. Diagonal, 405	1998 / 1999 (R)	3.703	598	4.301	-	-	-	-
Av. Diagonal, 458	1995 / 1999 (R)	4.056	128	4.184	-	-	-	-
Av. Diagonal, 464 (el Palauet)	1994 (R)	1.387	140	1.527	-	-	-	-
Av. Diagonal, 530	1998 / 1999 (R)	11.782	5.664	17.446	-	-	-	-
Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	1995 / 1999 (R)	21.999	18.811	40.810	-	-	-	-
Av. Diagonal, 621 (Torre II)	1997 (R)	11.007	-	11.007	-	-	-	-
Av. Diagonal, 682	1999 (R)	8.622	2.444	11.066	-	-	-	-
Pedralbes Centre	1995 / 1999 (R)	-	-	-	6.410	-	-	-
Barcelona 2	1998 / 2002 (R)	35.732	46.509	82.241	-	27.802	-	-
Av. Diagonal 416 - 420 (Casa de les Punxes)	1999 (R)	7.093	221	7.314	-	-	-	-
BD Barcelona								
Aribau, 192 - 198	1995 / 1999 (R)	11.219	1.745	12.964	-	-	-	-
Ausiàs Marc / Lepant	1992 (C)	6.379	1.792	8.171	-	-	-	-
Balmes, 89 - 91	1995 / 1999 (R)	7.164	5.620	12.784	-	-	-	-
Berlin, 38-48 / Numancia, 46	1997 (R)	13.281	3.482	16.763	-	-	-	-
Boqueria, 2	1997 (R)	1.744	-	1.744	-	-	-	-
Dr. Trueta / Avila / R. Turró	1997 (R)	12.004	3.919	15.923	-	-	-	-
Diagonal Glòries	1995 (C)	16.286	1.339	17.625	-	-	-	-
Josep Tarradellas, 2-6	1995 (R)	16.853	11.030	27.883	-	-	-	-
Jonqueres / Amadeu Vives	1999 / 2000 (R)	12.264	2.947	15.211	-	-	-	-
Londres, 29	1989 (C)	1.917	444	2.361	-	-	-	-
Plaça Antoni López, 5	1999 (R)	1.440	-	1.440	-	-	-	-
Rbla. Sant Josep, 91	2000 (R)	848	-	848	-	-	-	-
Pº de los Tilos, 2-6	1997 (R)	5.143	3.081	8.224	-	-	-	-
Travessera de Gràcia, 11 - Amigó	1980 (C)	7.539	4.225	11.764	-	-	-	-
Tuset, 5-11	1976 (C)	3.045	-	3.045	-	-	-	-
Via Augusta, 21-23	1999 (R)	4.838	-	4.838	-	-	-	-
Torre BCN (*)	2001 (C)	9.815	3.676	13.491	-	-	-	-
Otros Barcelona								
Parque de oficinas Sant Cugat Nord (*)	2001 / 2002 (C)	27.901	18.637	46.538	-	-	-	-
Mas Blau	1997 (C)	5.732	5.261	10.993	-	-	-	-
CBD Madrid								
Ed. Bronce		7.220	600	7.820	-	-	-	-
P. Castellana, 108	1998 / 1999 (R)	10.020	1.573	11.593	-	-	-	-
P. Castellana, 52	1999 / 2000 (R)	7.523	2.616	10.139	-	-	-	-
Paseo de la Habana, 3	1998 (R)	1.384	-	1.384	-	-	-	-
Paseo de la Castellana, 51	1995 / 1999 (R)	9.908	10.531	20.439	-	-	-	-
BD Madrid								
Alcalá, 30-32	1995 / 1996 (R)	9.088	1.819	10.907	-	-	-	-
Alfonso XII (*)	2002 (C)	13.135	2.287	15.422	-	-	-	-
Almirante, 27	1998 (R)	1.554	662	2.216	-	-	-	-
Av. Doctor Esquerdo, 136	1996 (C)	7.830	276	8.106	-	-	-	-
Av. Europa, 19	1992 (C)	16.481	22.064	38.545	-	-	-	-
Francisco Silvela, 42	1999 (C)	6.136	3.306	9.742	-	-	-	-
Ortega y Gasset, 100	1997 (C)	7.792	2.543	10.335	-	-	-	-
Ramírez de Arellano, 37	1985 (C)	6.074	-	6.074	-	-	-	-
Serrano, 60	1995 / 1999 (R)	2.446	2.135	4.581	-	-	-	-
Otros Madrid								
Coslada	1985 (R)	-	-	-	-	-	67.552	-
Resto España								
Edif. Columbus	1994 (C)	4.806	1.616	6.422	-	-	-	-
S. Fco. Javier	1970 (C)	7.098	150	7.248	-	-	-	-
Pl. Aragón	1995 / 1999 (R)	2.634	984	3.618	-	-	-	-
Total Singulares		391.922	195.175	587.097	6.410	27.802	67.552	-
Resto Locales		-	-	-	-	-	-	42.673
Total Patrimonio		391.922	195.175	587.097	6.410	27.802	67.552	42.673

(*) Edificios en Rehabilitación Integral / Construcción a Diciembre 2000

CBD: Distrito Central de Negocios

BD: Distrito de Negocios



Promoción de viviendas en construcción "Poblenou". Barcelona

○ ○ ○ ○ **Negocio de promociones**

● **Situación del mercado**

Tras el gran dinamismo mostrado por el mercado de promoción residencial en los últimos ejercicios, a lo largo del año 2000 se han detectado síntomas de moderación en los factores más ligados a la demanda que permiten suponer que el sector tenderá a normalizarse de forma gradual en unos volúmenes sostenidos en torno a las 300.000 unidades iniciadas por año, por debajo de las excepcionales 500.000 a 550.000 viviendas anuales registradas en España desde 1997.

A pesar de que este escenario puede indicar lo contrario, las perspectivas de futuro son positivas para aquellas empresas que desarrollan su actividad en el mercado de promoción residencial en los parámetros en los que se mueve Inmobiliaria Colonial.



Efectivamente, las nuevas condiciones del mercado permiten suponer la existencia de mayores ventajas competitivas para las grandes compañías inmobiliarias presentes en el negocio de promoción residencial. Dichas empresas, que no representan actualmente más del 5% de la cuota de mercado, debido a la fragmentación y carácter local del mismo, deberían ver incrementada en el futuro su participación, gracias a la reserva de suelo y la capacidad financiera necesaria para competir en un entorno más maduro.

En este sentido, la estrategia seguida por Inmobiliaria Colonial en el negocio de promoción residencial, caracterizada por una selectiva política de adquisición de suelo enfocada a la consolidación de la actividad en los dos mercados de mayor demanda de España, Madrid y Cataluña, permite suponer que la Compañía está bien situada para beneficiarse en el futuro de los cambios que puedan producirse en el entorno.



Promoción de viviendas Torrerroja Fase I. Viladecans, Barcelona

● Resultados del ejercicio 2000

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados del negocio de promoción residencial en el año 2000 son las siguientes:

Resultados 2000: Promociones

	2000		1999	Var.(%)
	millones			
	euros	pesetas	pesetas	2000/1999
Ventas Promociones	195,2	32.479	9.100	257%
Ventas Suelo	14,2	2.363	9.109	(74%)
Total Ventas Promociones / Suelo	209,4	34.841	18.209	91%
Coste de Ventas Promociones	(139,3)	(23.172)	(7.479)	210%
Coste de Ventas Suelo	(8,8)	(1.471)	(4.422)	(67%)
Gastos de Actividad	(12,0)	(1.991)	(1.091)	83%
EBITDA Promociones / Suelo	49,3	8.207	5.217	57%
Provisiones	0,0	0	(27)	(100%)
Margen Contribución Promociones / Suelo	49,3	8.207	5.244	56%



La actividad en cuanto a ventas del negocio de promoción residencial durante el ejercicio 2000 puede resumirse con las siguientes cifras:

Movimiento de ventas (*)

	Ventas (millones)		Viviendas
	euros	pesetas	Unidades
Viviendas Pendiente de Contabilizar (Diciembre 1999)	210	34.943	1.325
+ Venta Comercial Año 2000	160	26.564	797
- Ventas Contabilizadas Año 2000	(195)	(32.479)	(1.258)
Viviendas Pendiente de Contabilizar (Diciembre 2000)	174	29.029	864

* Inmobiliaria Colonial, siguiendo la práctica habitual del sector, aplica el criterio de registrar como venta contable los ingresos de ventas de promociones cuya construcción se encuentre sustancialmente terminada, entendiéndose que ello es así cuando los costes incurridos en la ejecución de la obra alcanzan el 80% del presupuesto final de la misma. En cuanto a la venta comercial, se entiende que ésta se ha realizado cuando el cliente anticipa una cantidad a cuenta en concepto de paga y señal.

En el año 2000 se han contabilizado ventas de viviendas por importe de 32.479 millones de pesetas, con un margen bruto asociado del 28,7%, significativamente superior al 17,8% del ejercicio anterior. Las ventas de suelo se han situado en los 2.363 millones de pesetas. Una vez descontados los gastos de actividad del área, básicamente formados por gastos comerciales directamente asociados al volumen de ingresos de las promociones residenciales y gastos de estructura, se obtiene un EBITDA del negocio de promociones de 8.207 millones de pesetas, superior en un 57% a los 5.217 millones de 1999.

La totalidad de las ventas contabilizadas en el ejercicio 2000 provienen de promociones ubicadas en la zona Este (Cataluña y Valencia), si bien en el futuro la distribución de las ventas tenderá a equilibrarse con el inicio, durante la segunda mitad del año 2000, de las actividades en Madrid.

Promociones contabilizadas durante el ejercicio 2000

	Ubicación	m² edificabilidad	Nº Viviendas	Venta Contable (millones de pesetas)
Plaça Cerdà	Barcelona	17.267	150	3.739
Poble Nou Fase 1 (Plurifamiliares)	Barcelona	28.609	220	6.280
Viladecans Fase 1	Barcelona	21.900	185	3.873
Sant Joan Despí I+J	Barcelona	21.419	159	4.195
Tarragona Fase 4	Tarragona	6.220	49	889
Sant Feliu Fase 4	Barcelona	11.023	92	2.443
Valencia Fase 2	Valencia	17.936	124	3.740
Poble Nou Fase 1 (Unifamiliares)	Barcelona	3.333	20	1.062
Girona Fase 4	Girona	7.814	56	1.371
Valencia Fase 3	Valencia	7.602	53	1.150
Viladecans Fase 2 (*)	Barcelona	19.317	150	3.403
Promociones cerradas en ejercicios anteriores				333
Total		162.440	1.258	32.479

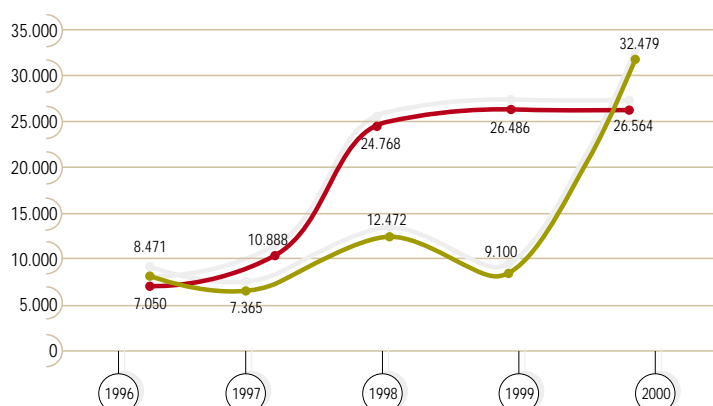
(*) Todas estas promociones han sido entregadas en el año 2000 a excepción de la Fase 2 de Viladecans, que se entregará en el primer semestre del 2001.

Durante el ejercicio 2000 se han comprometido ventas por importe de 26.564 millones de pesetas, cifra similar a los 26.466 millones de venta comercial registrados en el año anterior.

Promoción Residencial. Venta Comercial vs Venta Contable

● Venta Comercial ● Venta Contable

millones de pesetas



A 31 de diciembre de 2000 el saldo de ventas comprometidas pendientes de contabilizar asciende a 29.029 millones de pesetas, la mayoría de los cuales serán contabilizados en el año 2001, con un margen bruto asociado que se estima será superior al 27%.



● Ejecución de promociones

El número de promociones en curso al cierre del ejercicio 2000 asciende a 14, con un total de 208.783 m² de edificabilidad, correspondientes a 1.768 viviendas. A lo largo del ejercicio se han iniciado un total de 6 promociones (101.557 m² y 903 viviendas) y se han entregado un total de 1.242 viviendas, correspondientes a 12 promociones.

	Superficie (m ²)	Viviendas (nº)
Promociones en curso (Diciembre 1999)	271.140	2.107
+ Promociones Iniciadas Año 2000	101.557	903
- Promociones Entregadas Año 2000	-163.914	-1.242
Promociones en curso (Diciembre 2000)	208.783	1.768

Durante el ejercicio 2000, Colonial ha iniciado las obras de ejecución de una promoción en la Avenida de la Ilustración de Madrid, ciudad en la que la Compañía consolidará sus actividades, junto con Barcelona y su área metropolitana, en los próximos ejercicios.

Promociones iniciadas durante el ejercicio 2000

	Ubicación	Nº total viviendas	m ² edificabilidad	Fecha inicio
Viladecans Fase 3	Barcelona	183	20.961	feb - 00
La Maquinista F1 (St. Andreu)	Barcelona	146	16.300	may - 00
Parque de las Islas F1 (Amadeo Gómez)	Madrid	57	8.715	jun - 00
Parque de las Islas F2 (Miguel Aracil)	Madrid	73	7.184	jun - 00
La Maquinista F4 (St. Andreu)	Barcelona	240	26.619	may - 00
La Maquinista F3 (St. Andreu)	Barcelona	204	21.778	nov - 00
Total promociones iniciadas 2000		903	101.557	

Proyecto promoción de viviendas Residencial Parque de las Islas. Madrid





Promoción de viviendas La Vall de l'Arrabassada Fase 4. Tarragona

El número de promociones en curso (pendientes de entrega) al cierre del año 2000 asciende a 14, con un total de 208.783 m² y una venta comercial de 32.471 millones de pesetas. De éstos, 3.443 millones han sido contabilizados en el año 2000.

Promociones en curso a 31.12.2000

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

Inmobiliaria Colonial no lleva a cabo actividad constructora alguna, siendo ésta subcontratada mediante selectivos procesos de contratación efectuados entre las principales constructoras del país, tal como se puede observar en la tabla de promociones en curso al cierre del año 2000.

La inversión por ejecución de promociones en el año 2000 ha ascendido a 15.257 millones de pesetas.

● Política comercial

Inmobiliaria Colonial está especializada en la vivienda plurifamiliar y de primera residencia con un triple nivel de acabado, dentro del segmento medio del mercado, excluyendo las viviendas de lujo y las Viviendas de Precio Tasado (VPT). En este sentido, aproximadamente el 90% de las viviendas construidas por Colonial corresponden a pisos de 3 y 4 dormitorios.

Los clientes objetivo son parejas de entre 25-40 años (75% de los clientes), de clase media (66% de los compradores), que acceden por primera vez a la vivienda (48%) o bien que adquieren una vivienda de mayor calidad o estándares que la suya anterior (46%), y que viven en zonas cercanas al centro urbano (el 92% de los compradores vive en los alrededores o en zonas limítrofes).

Promoción de viviendas Poblenou 2. Barcelona



Los principales factores en los que se fundamenta la diferenciación y prestigio conseguido por Inmobiliaria Colonial en el sector de promoción residencial son:

- Relación adecuada calidad precio.
- Buen diseño de producto gracias al concurso entre arquitectos externos a la compañía, lo que asegura el mantenimiento de unos elevados estándares de calidad estética y singularidad.
- Servicio de atención al cliente que asesora, informa y soluciona cualquier incidencia de forma efectiva y ágil.
- Cobertura de aseguramiento por un periodo de diez años por defectos estructurales en la construcción. En este sentido, la Sociedad, por propia iniciativa, ofrecía ya este servicio desde hace años, anticipándose a la entrada en vigor en el año 2000 de la "Ley de Ordenación de la Edificación", que establece la obligación por parte de los promotores de contratar este seguro decenal.
- Colonial garantiza al cliente mediante afianzamiento todos los pagos anticipados que realiza antes de la entrega de la vivienda.





● La gestión del suelo

La estrategia de Colonial se basa en mantener el negocio de promoción residencial en un ritmo de entregas del orden de las 1.200 viviendas anuales, la mitad en Madrid y la otra mitad en Cataluña. Con este objetivo, y para contener el riesgo implícito al negocio, Colonial adquiere, de forma selectiva, suelo de calidad por su ubicación y proceso urbanístico.

En cuanto a la ubicación, más del 85% de la reserva de suelo de la Sociedad al cierre del ejercicio 2000 está localizada en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, zonas que históricamente han constituido aproximadamente el 30% del total del mercado español y que se caracterizan por ser áreas con un alto grado de dinamismo económico, factor determinante para el sostenimiento de la demanda.

Reserva del suelo al cierre del año 2000

	Año Compra	m ² edificabilidad	Viviendas ²	Fecha Inicio ³	Situación urbanística
Zona Este (Cataluña)					
Sabadell (Barcelona)	1999	24.395	227	2001	Suelo Urbano
Mataró (Barcelona)	2000	7.564	61	2001	Suelo Urbano
Els Químics (Girona)	2000	38.938	317	2001	Suelo Urbano
Can Matas (Sant Cugat-BCN)	1996	100.729	772	2002	Aprob. inicialm. modif. PGO ⁴ y P. Parc.
Badalona CLH (Barcelona)	1998	22.200	222	2002	Aprobación definitiva Plan Especial
Badalona (Barcelona)	1998	28.220	290	2002	Aprobación definitiva Plan Especial
Pardinyes (Lleida)	1998	17.916	148	2002	Aprobación inicial Plan Parcial
Avda. Meridiana (Barcelona) ¹	1998	15.770	156	2002	Suelo Urbano
Capa d'Or (Lleida)	1999	32.129	206	2002	Aprobación inicial Plan Parcial
Sant Just (Barcelona)	1999	39.439	394	2002	Pendiente aprobación inicial Plan Parcial
Vulpalleres (Sant-Cugat-BCN)	1998	17.620	147	2003	Aprobado inicialm. modif. PGM ⁵ y PAU ⁶
Subtotal Suelo Este		344.920	2.940		
Zona Centro (Madrid)					
Las Rozas	1999	60.575	606	2001	Aprobado def. P. Compensación (Inscrito)
Las Tablas	1998	56.957	525	2001	Aprob. def. P. Compensación (Pdte. inscrip)
Montecarmelo	1998	22.900	229	2001	Aprob. def. P. Compensación (Pdte. inscrip)
Vallecas	1998	55.370	480	2003	Plan parcial aprobado definitivamente
Vallecas ¹	1998	90.000	745	2003	Plan parcial aprobado definitivamente
Subtotal Suelo Centro		285.802	2.585		
Total reserva suelo		630.722	5.525		

①- Suelos sujetos a cláusulas suspensivas de adquisición

②- Estimado por la Compañía

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

④- PGO = Plan General Ordenación

⑤- PGM = Plan General Municipal

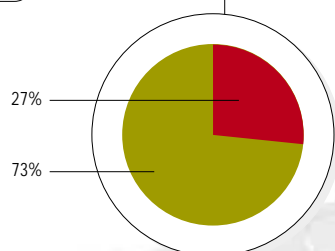
⑥- PAU = Plan Actuación Urbanística

La distribución de la reserva de suelo ha variado la composición de su emplazamiento entre 1998 y el año 2000. Así, mientras que en 1998 un 73% de la reserva de suelo se localizaba en la zona Este y el 27% restante en Madrid, en el año 2000, y fruto de la estrategia de utilizar el mercado de Madrid como artífice de la consolidación del negocio de promoción, el porcentaje de reserva de suelo localizado en la zona Centro ha ascendido al 45%.

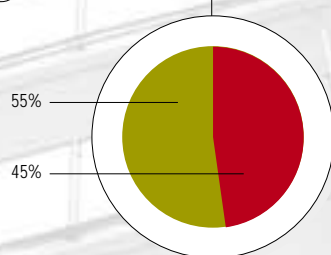
Distribución de la reserva de suelo

● Zona Centro ● Zona Este

1998



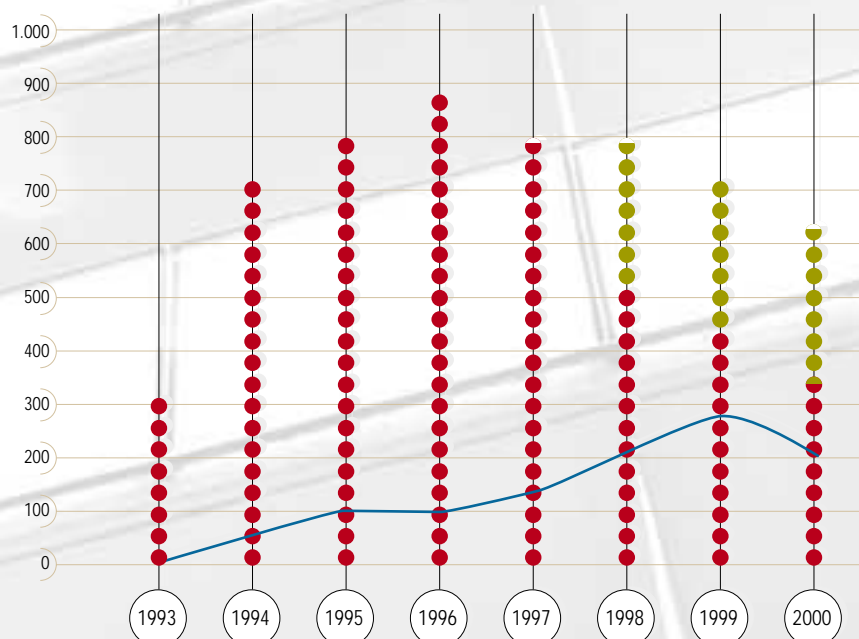
2000



Evolución Reserva de Suelo - Promociones en curso

● Reserva Suelo Este ● Reserva Suelo Centro — Promoción en Curso

miles de m²





Proyecto promoción de viviendas La Maquinista Fase 3. Barcelona

Durante el ejercicio 2000 se han incorporado a la reserva de suelo un total de 46.501 m², correspondientes a la adquisición de unos solares ubicados en Mataró (Barcelona) y Girona. Las bajas por ventas de solares y traspaso a promociones han ascendido a 138.998 m².

	Superficie (m ²)
Reserva de Suelo (Diciembre 1999)	723.219
+ Altas de Suelo Año 2000	46.501
- Bajas de Suelo Año 2000	-138.998
Reserva de Suelo (Diciembre 2000)	630.722

Las inversiones en suelo durante el ejercicio han ascendido a 10.163 millones de pesetas, correspondientes a urbanización de la reserva de suelo, a las altas del año 2000 y al pago de la compra de solares que ya formaban parte de la reserva de suelo de la Sociedad a Diciembre de 1999 pero que estaban sujetos a cláusula suspensivas de adquisición, cláusulas que se han ejecutado durante el año 2000.



Sabadell Centre: Promoción situada en el centro de la ciudad de Sabadell, a cinco minutos de la Plaza del Ayuntamiento y a pocos metros de la Rambla. La primera fase comprenderá 71 viviendas. La promoción estará situada delante de una zona verde y de un pasaje peatonal donde se conservará elementos del rico patrimonio industrial de la ciudad.



Mataró Marítim: Privilegiada promoción de 59 viviendas en primera línea de mar y al pie del Paseo Marítimo de la ciudad. La promoción estará enclavada delante de una amplia zona ajardinada y de un paseo peatonal de uso público.

Proyectos de promoción a iniciar en el 2001

Zona Este



Químics – Girona: Entrada la segunda mitad del año 2001 se iniciará la construcción de 317 viviendas en los terrenos que ocupaba la antigua fábrica de “Els Químics” de Girona. El proyecto seguirá las directrices del plan especial redactado por el prestigioso arquitecto Aldo Rossi, e incluirá amplias zonas ajardinadas de uso público.



75

Badalona Mar: En una nueva zona privilegiada de Badalona muy cerca de la ciudad, del futuro puerto deportivo y, lógicamente, en primera línea de mar, Inmobiliaria Colonial iniciará una promoción a mediados del año 2001 de 251 viviendas.



Proyectos de promoción a iniciar en el 2001 Zona Centro

Montecarmelo: Se iniciará promoción de 229 viviendas de variada tipología, repartidas en cuatro edificios con jardines de uso privativo. El PAU de Montecarmelo está situado al norte de la ciudad de Madrid, al igual que el de Las Tablas.

Las Tablas: Se iniciará una primera promoción de 381 viviendas de variada tipología dotada de amplios jardines y piscina comunitaria.





Las Rozas: En el Plan Parcial de "El Cantizal" se construirán dos primeras promociones de 140 y 76 viviendas respectivamente. Está situada en una de las zonas de mayor valor paisajístico de la comunidad de Madrid.



Situación económico-financiera

Cuenta de resultados

Inmobiliaria Colonial ha registrado durante el año 2000 un significativo incremento en los ingresos por alquileres y por venta de promociones residenciales, los dos principales negocios en los que está presente la compañía. Este hecho se ha traducido en importante avances de las principales magnitudes de la cuenta de resultados de la compañía, que se detallan a continuación.

Cuenta de resultados de Gestión

	2000		1999	Var.(%)
	euros	pesetas	pesetas	2000/1999
Alquiler				
Total Ingresos Patrimonio	66,5	11.068	8.000	38,4%
Gastos Actividad Alquiler	(16,6)	(2.765)	(2.314)	19,5%
EBITDA (*) Alquiler	49,9	8.303	5.686	46,0%
Venta de Activos				
Ventas	28,0	4.660	5.787	(19,5%)
Coste de Ventas	(14,3)	(2.382)	(3.407)	(30,1%)
EBITDA Venta de Activos	13,7	2.278	2.380	(4,3%)
Promociones				
Ventas Promociones	195,2	32.479	9.100	256,9%
Ventas Suelo	14,2	2.363	9.109	(74,1%)
Total Ingresos Promociones	209,4	34.841	18.209	91,3%
Coste Ventas Promociones	(139,3)	(23.172)	(7.479)	209,8%
Coste Ventas Suelo	(8,8)	(1.471)	(4.422)	(66,7%)
Gastos Actividad	(12,0)	(1.991)	(1.091)	82,6%
EBITDA Promociones	49,3	8.207	5.217	57,3%
Estructura General				
Gastos Generales	(7,2)	(1.190)	(1.059)	12,3%
= EBITDA	105,8	17.598	12.225	44,0%
Total Amortizaciones y Provisiones	(22,9)	(3.812)	(2.688)	41,8%
= EBIT (**)	82,9	13.787	9.537	44,6%
Resultado Financiero Neto	(10,9)	(1.819)	(715)	154,5%
Activación de Gastos Financieros	3,2	533	494	8,0%
Resultado Financiero	(7,7)	(1.286)	(221)	482,2%
Resultado extraordinario Neto	(1,2)	(199)	430	(146,3%)
= Resultado antes de Impuestos	73,9	12.302	9.746	26,2%
Impuesto de Sociedades	(23,2)	(3.864)	(2.853)	35,5%
= Resultado después de Impuestos	50,7	8.438	6.894	22,4%
Cash Flow (***)	73,6	12.249	9.581	27,8%

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

(**) Beneficio antes de intereses e impuestos

(***) Beneficio neto + amortizaciones + provisiones



- Colonial ha cerrado el ejercicio 2000 con un beneficio neto de 8.438 millones de pesetas, cifra que supone un incremento del 22,4% respecto a los 6.894 millones contabilizados en el año anterior.
- Los recursos generados por la compañía han alcanzado los 12.249 millones de pesetas, con un avance del 27,8% respecto a 1999.
- La cifra total de ingresos de la compañía ha alcanzado los 50.570 millones de pesetas, con un aumento del 58% respecto a los ingresos de 1999. Este impulso ha venido determinado por el significativo incremento de los ingresos por alquileres, que crecen el 38% alcanzando los 11.069 millones de pesetas, y las ventas de promociones, que se sitúan en 32.479 millones de pesetas.
- El beneficio antes de intereses e impuestos (EBITDA) total de la compañía ha alcanzado los 17.598 millones de pesetas, con un incremento del 44% respecto al ejercicio anterior.
- Los gastos de estructura general de la compañía, que incluyen aquellas partidas que no son directamente imputables a las áreas de negocio de patrimonio y promociones, han ascendido a 1.190 millones de pesetas, con un avance del 12,3 % respecto a 1999. Un 54 % de los gastos de estructura corresponden a servicios exteriores, entre los que destacan los gastos de publicidad y honorarios profesionales externos a la compañía, y tributos, mientras que el 46 % restante se deriva de los gastos de personal asignado a la estructura general de la compañía.
- Las amortizaciones y provisiones de la compañía han alcanzado los 3.812 millones de pesetas, con un aumento del 41,8 % respecto a 1999 motivado en gran parte por la puesta en marcha de las nuevas inversiones en el área de patrimonio, que han supuesto la incorporación a la superficie en explotación de la compañía de aproximadamente 120.000 m².



Edificio de oficinas Josep Tarradellas 2-4, Barcelona



● Balance de situación

Balance de gestión

	2000		1999
	euros	pesetas	pesetas
millones			
Activo Neto			
Activo Fijo Neto	772,3	128.494	98.545
Activos Fijos Netos en Explotación	694,2	115.512	77.976
Activos Fijos Netos fuera de Explotación	54,7	9.095	18.295
Otro inmovilizado	23,4	3.887	2.274
Gastos a Distribuir	5,0	835	119
Capital Circulante	129,9	21.618	24.649
Existencias	266,4	44.330	43.477
Reserva de Suelo	154,6	25.715	22.008
Producto en curso y terminado	111,9	18.615	21.469
Clientes y Deudores de Explotación	38,5	6.402	9.016
Otro circulante	2,6	430	663
Pasivos a corto plazo	(177,6)	(29.544)	(28.507)
Activo Total Neto = Capital Empleado	907,2	150.947	123.313
Pasivo Neto			
Recursos Permanentes	873,9	145.404	123.220
Fondos propios	613,7	102.115	98.466
Deuda Financiera a Largo Plazo	223,6	37.204	20.228
Acreedores a Largo Plazo	36,6	6.085	4.526
Financiación Neta a Corto Plazo	33,3	5.543	93
Deuda Financiera a Corto Plazo	33,3	5.543	93
Pasivo Total Neto = Financiación Neta	907,2	150.947	123.313
Fondo de Maniobra	96,6	16.075	24.556
Fondo de Maniobra (Neto de Reserva Suelo)	(57,9)	(9.640)	2.548

Estructura de Balance

	2000	1999
Activo Neto		
Activo Fijo Neto + Gastos a Distribuir	85,7%	80,0%
Reserva de Suelo	17,0%	17,8%
Capital Circulante	(2,7%)	2,1%
Activo Total Neto = Pasivo Total Neto	100,0%	100,0%
Fondos Propios	67,6%	79,9%
Financiación a Largo Plazo	28,7%	20,1%
Financiación Neta a Corto Plazo	3,7%	0,1%

● Estructura financiera

El resultado financiero neto de la compañía se ha situado en -1.819 millones de pesetas, con un aumento significativo respecto al ejercicio anterior determinado por los siguientes factores:

- El incremento del coste medio de la deuda, que en el año 2000 se ha situado en el 4,56%, frente al 3,63% del periodo precedente. Este incremento ha venido motivado por la tendencia al alza que han seguido los tipos de interés, pero ha sido mitigado por una serie de instrumentos de cobertura que protegen a Inmobiliaria Colonial
- Un aumento de la deuda financiera de la compañía, que se ha situado al cierre del ejercicio en 42.746 millones de pesetas, frente a los 20.321 millones de 1999.

Optimización de la estructura de la deuda

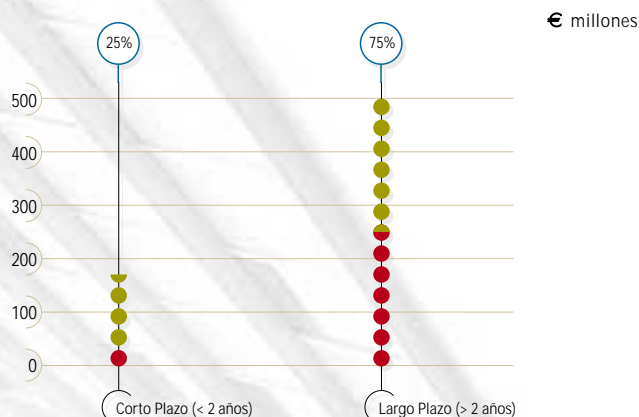
Del año 2000 cabe destacar la continua optimización del ratio de apalancamiento y la distribución de líneas entre el corto y largo plazo. Las líneas totales de financiación de la compañía ascienden a final de año a 105.000 millones de pesetas, estando estructurada un 25% a menos de 2 años, y un 75% a más de 2 años.

Colonial formalizó en noviembre de 2000 un crédito sindicado por importe de 300 millones de euros (50.000 millones de pesetas). El crédito tiene un plazo de amortización de 7 años, con dos de carencia y un diferencial de 0,70 puntos sobre el Euribor.

La distribución de las líneas de financiación a diciembre de 2000 es la siguiente:

Tipo de Línea de Financiación	millones					
	Límites		Dispuesto 31 Diciembre		Capacidad no utilizada	
	euros	pesetas	euros	pesetas	euros	pesetas
Pólizas Disp. Interbancario	63,1	10.500	48,2	8.027	14,9	2.472
Pólizas de Crédito	258,4	43.000	196,6	32.719	61,8	10.281
Préstamos	12,0	2.000	12,0	2.000	0,0	0
Préstamo Sindicado	300,5	50.000	0,0	0	300,5	50.000
Total Líneas Financiación	634,1	105.500	256,9	42.746	377,2	62.753

● Deuda Financiera Dic. 2000
● Capacidad no utilizada



Una estructura financiera sólida

Inmobiliaria Colonial puede afrontar con garantías el plan de inversiones en el negocio de alquiler gracias a su solvencia patrimonial y la solidez de su estructura de balance, reflejada en unos ratios de endeudamiento que se cuentan entre los más solventes de las inmobiliarias cotizadas en bolsa.

En este sentido, la deuda financiera al cierre del ejercicio 2000 (42.746 millones de pesetas) únicamente representa el 14 % del valor de mercado de los activos según la tasación efectuada por CB Richard Ellis y el 18,2 % del valor liquidativo (NAV) de los mismos. Asimismo, el beneficio antes de intereses e impuestos (EBITDA) es casi diez veces superior al resultado financiero neto (sin considerar los gastos financieros activados) de la compañía.

Ratios de cobertura	2000	1999
Deuda Financiera / Valor Mercado Activos	13,99%	8,05%
Deuda Financiera / Valor Liquidativo (NAV)	18,25%	9,63%
Cobertura de intereses (*)	9,67	17,11

(*) EBITDA / Resultado Financiero Neto (sin considerar intereses activados)

En el supuesto de utilizar toda la capacidad de deuda que tiene contratada la compañía al cierre del ejercicio, los ratios de endeudamiento se situarían en el 35 % del valor de mercado de los activos y el 45 % del valor liquidativo de los mismos (NAV)

83

Reducción de la exposición al riesgo de tipos de interés

Inmobiliaria Colonial, S.A. ha adoptado una política de extrema protección sobre los riesgos de tipos de interés. Es por ello que ha buscado instrumentos derivados que limitaran el tipo de interés efectivo para la compañía. Con este objetivo se han determinado dos tipos de instrumentos:

- Swaps spreads: cuyo objetivo es transformar la deuda referenciada a un tipo variable, a un tipo fijo conocido de antemano por la compañía, lo más bajo posible con la ayuda de diferentes figuras para cada caso.
- Swap de inflación: con este instrumento se ha buscado eliminar el componente de la inflación que llevan implícitos los tipos, para pagar exclusivamente el tipo de interés real.

A lo largo del año se han reestructurado productos contratados por la compañía (Interest Rate Swap), aprovechado el valor implícito existente, para aumentar el plazo y adaptarlos a las nuevas condiciones del mercado.

Con todo ello se persigue obtener un ratio de cobertura del 75% de la deuda dispuesta.



○ ○ ○ ○ La acción de Inmobiliaria Colonial

● Dividendos

El beneficio neto obtenido por Inmobiliaria Colonial permite presentar a la Junta General Ordinaria de Accionistas la siguiente propuesta de distribución del resultado

Propuesta de Distribución del Resultado	2000		1999	millones Var. %
	euros	pesetas	pesetas	2000 / 1999
Resultado del Ejercicio	51	8.438	6.894	22%
A Reserva Legal	5	844	689	22%
A Reservas Voluntarias	15	2.497	2.044	22%
A Dividendo	31	5.097	4.161	23%
Nº Acciones Final de Año	56.015.237		53.347.845	
Dividendo por Acción (€ y pesetas)	0,55	91	78	
% Dividendo / Resultado (Pay-Out)	60,4%		60,4%	

Con este resultado, la Compañía propone a la Junta General un dividendo de 91 pesetas brutas por acción (€ 0,55), de las que 35 pesetas por acción (€ 0,21) fueron abonadas con fecha 15 de octubre de 2000 en concepto de dividendo a cuenta. El dividendo complementario, que será de 56 pesetas brutas por acción (€ 0,34), si la Junta lo aprueba, se abonará a partir del próximo 2 de Mayo de 2001. La propuesta de reparto de dividendos representa un crecimiento del 17 % frente a las 78 pesetas brutas por acción distribuidas en forma de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio de 1999. Si se ajusta el efecto de la ampliación de capital liberada efectuada en el año 2000, el crecimiento efectivo de los dividendos es del 22%.

Dividendo por Acción con cargo a	2000		1999	Var. %
	euros	pesetas	pesetas	00 / 99
A cuenta	0,21	35	25	40%
Complementario	0,34	56	53	6%
Total	0,55	91	78	17%

● Evolución bursátil

Magnitudes bursátiles

	2000		1999
	euros	pesetas	pesetas
Ratios Absolutos (millones)			
Nº de acciones final de año	56,02		53,35
Acciones medias	54,68		53,35
Beneficio Neto	51	8.438	6.894
EBITDA	106	17.598	12.225
Cash flow	74	12.249	9.581
Dividendos Pagados en el Ejercicio	29	4.788	4.001
Dividendos Devengados en el Ejercicio	31	5.097	4.161
Fondos propios medios (FP _M)	603	100.290	97.020
Activos Totales Netos medios (ATN _M)	824	137.130	122.576
Deuda Financiera Media (DF _M)	190	31.534	20.229
Deuda Financiera a 31-Dic (DF)	257	42.747	20.321
Capitalización bursátil Media (CB _M)	734	122.189	123.470
Capitalización bursátil 31-Dic (CB)	801	133.278	95.421
Valor de la Empresa medio (EV _M =DF _M +CB _M)	924	153.723	143.698
Valor de la Empresa a 31-Dic (EV=DF+CB)	1.058	176.025	115.742
Valor Liquidativo Activos (NAV) 31-Dic	1.408	234.238	210.940
Ratios por acción (€ y pesetas)			
Beneficio por acción (promedio)	0,93	154,31	129,22
Cash flow por acción (promedio)	1,35	224,01	179,60
Dividendo Devengado por acción (promedio)	0,51	93,22	75,00
NAV por acción	25,13	4.182	3.954
Cotizaciones cierre 31-Dic	14,30	2.379	1.789
descuento Cotización/NAV (%)		43%	55%
Resumen Contratación Bursátil (€ y pesetas)			
Nº de Valores Negociados en el Año (Millones)	18,03		11,85
Contratación diaria Promedio (Número Acciones)	72.429		275.478
Cotización Máxima	14,95	2.487	2.537
Cotización Mínima	10,00	1.664	1.747
Cotización Media	13,43	2.235	2.314
Otros ratios (en %)			
EBITDA / EV _M	11,4%		8,5%
Beneficio Neto / Fondos propios Medios (ROE)	8,4%		7,1%
Beneficio Neto / Capitalización Media (CB _M)	6,9%		5,6%
Pay Out (Dividendo Devengado / Beneficio Neto)	60,4%		60,4%
Rotación (Acciones Negociadas / Acciones medias)	33,0%		22,2%
Rentabilidad por Dividendo (Dividendo Pagado / Cotización Media)	3,9%		3,2%
Según cotización a 31 de diciembre			
PER	15,42		13,84
P / CF	10,62		9,96

Nota:

Los datos bursátiles de 1999 son a partir del 27 de Octubre, fecha de la OPV de las acciones de Inmobiliaria Colonial.

Durante el período comprendido entre el último trimestre del ejercicio 99, coincidiendo con la salida a Bolsa de Inmobiliaria Colonial, y el primer trimestre del año 2000, se produjo en los mercados de valores mundiales, y en particular en la Bolsa española una reacción alcista de aquellas sociedades incluidas dentro del grupo de telecomunicaciones, medios de comunicación y tecnología, que motivaron una caída en las cotizaciones de la mayoría de los sectores que se enmarcan dentro de lo que se ha venido en llamar la economía tradicional o “vieja economía”.

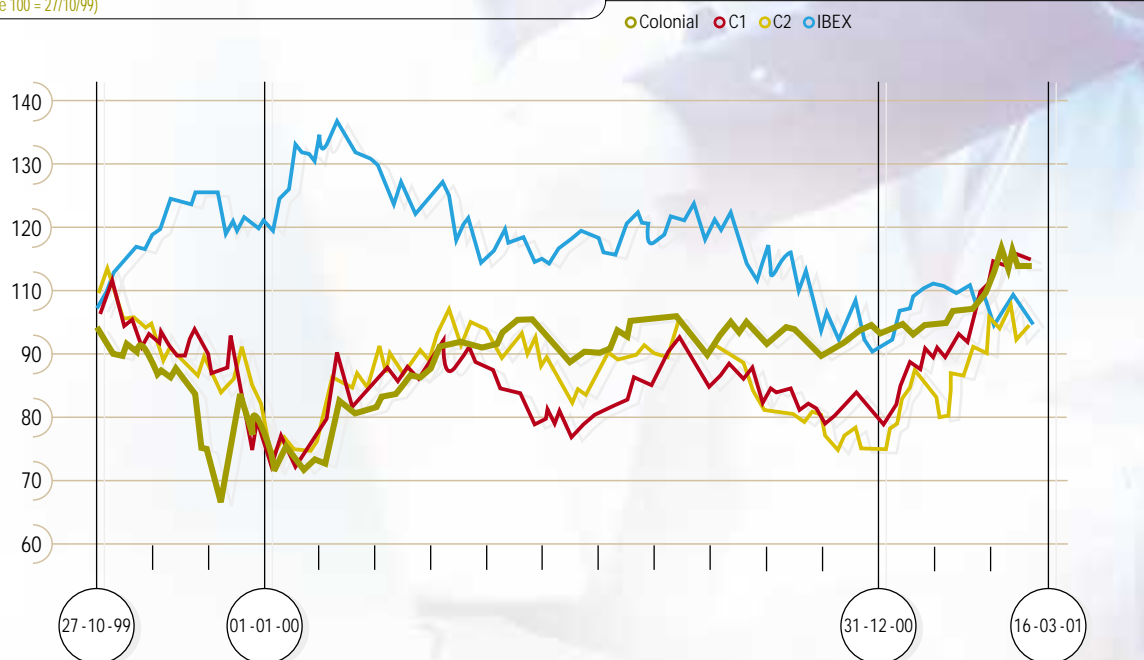
Esta caída, a la que no fue ajeno el sector inmobiliario, fue agravada por la subida de los tipos de interés a largo plazo producida a finales del año 99, así como a la percepción por parte de la comunidad financiera de que el sector estaba llegando al punto máximo del ciclo inmobiliario.

No obstante, factores como el puntual cumplimiento de los objetivos de gestión de Inmobiliaria Colonial a lo largo del ejercicio, junto con la posterior corrección de las cotizaciones de las mencionadas empresas tecnológicas, despertaron un interés creciente de los inversores por Colonial, especialmente por parte de inversores institucionales.

Adicionalmente, y debido a la fuerte corrección experimentada por la Bolsa española en el último trimestre de 2000, la acción de Colonial ha presentado un mejor comportamiento relativo que el selectivo IBEX-35 en el período comprendido entre la salida a Bolsa de la compañía, en octubre de 1999, y el cierre del ejercicio 2000, registrando una revalorización del 40% (ajustada por la ampliación de capital liberada) durante el ejercicio 2000.

Evolución cotización inmobiliarias e IBEX desde la OPV de Colonial.

(Base 100 = 27/10/99)

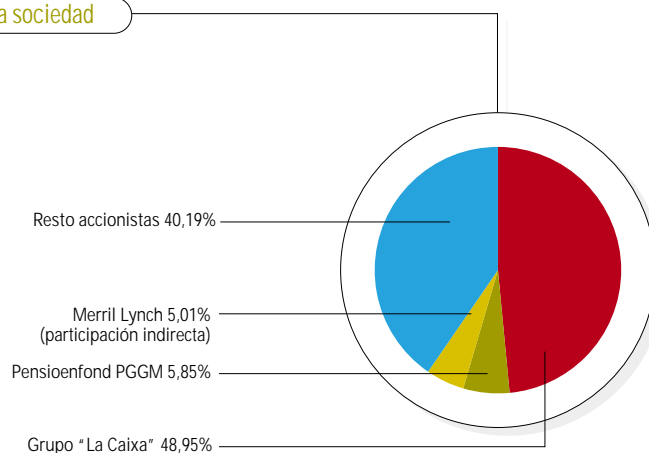


● Accionistas

Las acciones que representan el capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A., son títulos al portador, representados mediante anotaciones en cuenta. Como consecuencia, únicamente es posible conocer la composición de nuestro accionariado a través de los registros existentes en la C.N.M.V., a quien se debe comunicar las operaciones de compra o venta que supongan porcentajes superiores al 5% del capital social.

De la última información disponible la distribución más aproximada de nuestros principales accionistas al 31 de diciembre de 2000 sería la siguiente:

Participación directa e indirecta en la sociedad



● Información al accionista

El objetivo de Colonial es informar permanentemente a sus accionistas y demás agentes del mercado potencialmente interesados en la Compañía. Con ello se contribuye a una mejor percepción del valor y, en consecuencia, a una mejor formación del precio de la acción.

En este sentido, y con el objetivo de crear un canal directo de información a través del cual se da respuesta al accionista minorista, que normalmente tiene más dificultades para acceder a las noticias de carácter financiero, Inmobiliaria Colonial ha puesto en marcha en el año 2000 el teléfono de atención al accionista (902 154 749). De este modo, todas las personas que conecten con este servicio podrán obtener información de manera inmediata de cualquier tipo de dato de carácter económico o financiero como la evolución del valor de mercado, las fechas de Juntas de accionistas, ampliaciones de capital, reparto de dividendos, etc. Los accionistas también pueden dirigir sus consultas a la dirección de correo electrónico accionistas@inmocolonial.com.

Adicionalmente, los accionistas podrán obtener información de la compañía a través de su página web (www.inmocolonial.com), en la que seguirán actualizándose los datos más relevantes de Colonial, tales como los informes trimestrales y anuales, noticias de prensa, descripción del patrimonio de la compañía y cualquier otro dato relevante que pueda ser de interés para el conjunto de la comunidad financiera.





Organización y recursos

● Recursos Humanos

El equipo humano de Inmobiliaria Colonial, se configura como uno de los pilares en los que se asienta la fortaleza de la compañía. En este sentido, Colonial es consciente, de una parte, de la necesidad de una mayor calidad en el servicio al cliente, y por otra de la imprescindible mejora de eficiencia y productividad en la gestión de las operaciones.

Por esta razón, Inmobiliaria Colonial presta una atención prioritaria a la formación del personal, facilitando su perfeccionamiento continuado al objeto de desarrollar sus potencialidades, además de adecuar la plantilla, de forma permanente, a las actividades empresariales. Estos esfuerzos en formación se materializan mediante el desarrollo de cursos especializados y la asistencia a seminarios, foros y programas de formación específicos. En este sentido, el 79% del personal de la compañía ha recibido formación durante el año 2000.

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio ha sido de 102, con un incremento de 13 personas respecto a la plantilla media de 1999. La edad media de la plantilla de Colonial se sitúa en 36,3 años.

De la plantilla total de la Compañía, el 22% corresponde a personal con modalidad de contratación de duración determinada y el resto a personal fijo.

89

● Recursos Materiales

SAP R/3

Inmobiliaria Colonial, en su línea estratégica de liderazgo en posicionamiento tecnológico, ha consolidado durante el año 2000 la implantación de un nuevo sistema integral de gestión basado en SAP R/3 que ha permitido la alineación de la organización, los procesos y los sistemas de información con los objetivos de negocio de la compañía.


Proyecto Euro

Colonial, pionera al abordar los nuevos retos en su administración, se ha anticipado a la fecha límite de adopción obligatoria del Euro (31/12/2001). De esta forma, ya dispone de la información en su sistema registrada en Euros, siendo esta ya la moneda oficial de la Sociedad y formando parte de las primeras compañías del sector en realizar dicha adaptación.

En consecuencia, Inmobiliaria Colonial, S.A. pasa a estar ya en disposición de presentar sus Cuentas Anuales y demás informes oficiales para el ejercicio 2001 en Euros.

Nuevos Proyectos

En el año 2001 la compañía trabajará para el posicionamiento en los nuevos canales tecnológicos. Internet nos va a ayudar en la consecución de nuestros objetivos de negocio facilitando la integración con nuestros proveedores y clientes, apoyando el intercambio real de información y creando nuevos procesos de colaboración.



informe de gestión

Cuentas anuales, informe de gestión e informe de auditoría

audit report

Balances de situación al 31 de diciembre de 2000 y 1999

ACTIVO

millones de pesetas

31 de diciembre de 2000

31 de diciembre de 1999

Inmovilizado

Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	250	241
Gastos de investigación y desarrollo	20	20
Aplicaciones informáticas	385	313
Amortizaciones	(155)	(92)
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	124.763	96.430
Inmuebles para arrendamiento	142.665	111.784
Inmuebles para uso propio	1.514	1.470
Instalaciones técnicas y maquinaria	67	66
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	86	78
Otro inmovilizado	191	172
Provisiones	(282)	(560)
Amortizaciones	(19.478)	(16.580)
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	3.437	1.003
Participaciones en empresas del Grupo	2.462	-
Otras inversiones financieras	-	5
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	975	1.003
Provisiones	-	(5)
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 8)	45	871
Total inmovilizado	128.495	98.545
Gastos a distribuir en varios ejercicios	835	119

Activo circulante

Existencias (Nota 9)	44.330	43.477
Deudores	6.401	9.016
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.078	7.655
Empresas vinculadas, del Grupo y asociadas, deudores (Nota 10)	59	74
Personal	1	-
Administraciones Públicas	372	1.385
Provisiones	(109)	(98)
Inversiones financieras temporales	9	5
Tesorería	41	74
Ajustes por periodificación	380	584
Total activo circulante	51.161	53.156
Total activo	180.491	151.820

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte del balance de situación al 31 de diciembre de 2000.

PASIVO

millones de pesetas

31 de diciembre de 2000

31 de diciembre de 1999

Fondos propios (Nota 11)

Capital suscrito	27.960	26.629
Prima de emisión	61.132	62.463
Reservas	6.546	3.814
Resultado del ejercicio	8.438	6.894
Dividendo a cuenta	(1.961)	(1.334)
Total fondos propios	102.115	98.466

Provisión riesgos y gastos

	1	-
--	---	---

Acreedores a largo plazo

Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	31.670	11.913
Deudas con entidades de crédito del Grupo (Notas 10 y 12)	5.533	8.315
Otros acreedores (Nota 13)	6.084	4.526
Deuda efectos a pagar Grupo (Nota 10)	658	626
Deuda efectos a pagar	4.147	3.067
Fianzas y depósitos	1.279	833
Total acreedores a largo plazo	43.287	24.754

Acreedores a corto plazo

Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	5.436	93
Deudas con entidades de crédito del Grupo (Nota 12)	107	-
Deudas con empresas del Grupo, vinculadas y asociadas (Nota 10)	1.331	2.247
Acreedores comerciales (Notas 13 y 14)	23.054	22.161
Otras deudas no comerciales (Nota 15)	5.140	3.978
Ajustes por periodificación	20	121
Total acreedores a corto plazo	35.088	28.600

Total pasivo

	180.491	151.820
--	---------	---------

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 1999 y 2000

DEBE

millones de pesetas

	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
Gastos		
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	2.102	-
Consumos de explotación (Nota 17)	22.540	11.902
Gastos de personal (Nota 17)	1.194	957
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	3.782	2.558
Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables (Nota 17)	30	(46)
Otros gastos de explotación (Nota 17)	5.036	3.599
	34.684	18.970
Beneficios de explotación	11.227	7.253
Gastos financieros y gastos asimilados		
Por deudas con entidades de crédito del Grupo	296	149
Por deudas con terceros	1.689	747
Variación de las provisiones de inversiones financieras	(5)	-
	1.980	896
Beneficios de las actividades ordinarias	9.947	7.032
Gastos extraordinarios (Nota 17)	336	895
Resultados extraordinarios positivos	2.356	2.715
Beneficios antes de impuestos	12.303	9.747
Impuestos sobre sociedades (Nota 16)	3.865	2.853
Beneficios netos del ejercicio	8.438	6.894

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de explotación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2000.

HABER

millones de pesetas

Ejercicio 2000

Ejercicio 1999

Ingresos

Ingresos de explotación (Nota 17)

Importe neto de la cifra de negocios	45.910	26.162
Otros ingresos de explotación	1	61

45.911	26.223
--------	--------

Ingresos financieros e ingresos asimilados

Participaciones capital	-	11
Gastos financieros activados	533	494
Otros intereses	167	170

700	675
-----	-----

Resultados financieros negativos

1.280	221
-------	-----

Ingresos extraordinarios (Nota 17)

2.692	3.610
-------	-------

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2000

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 1999 fueron aprobadas el 27 de abril de 2000.

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.

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2000 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

millones de pesetas

Bases de reparto:	
Pérdidas y ganancias	8.438
Distribución:	
A reserva legal	844
A dividendos	5.097
A reserva voluntaria	2.497
	8.438

La cifra destinada a dividendo corresponde al dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. de fecha 28 de septiembre de 2000 por importe de 1.961 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 3.136 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 dividendo a cuenta, son los siguientes:

Dividendo a cuenta aprobado el 28 de septiembre de 2000:

millones de pesetas

	31-8-2000	Previsión agosto 2000 /dic. 2000
Dispuesto a 31 de agosto de 2000	(41.295)	
Límite disponibilidad	59.250	
Previsión ampliación líneas		38.764
Previsión movimiento tesorería agosto/diciembre		(17.644)
Saldo previsto a 31 de diciembre de 2000		39.075

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

millones de pesetas

Resultado contable acumulado al 31 de agosto de 2000	6.040
Propuesta de distribución:	
10% Reserva legal	604
Primer dividendo a cuenta	1.961
Remanente	3.475



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 implantación de un nuevo sistema informático integrado, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 25% anual.



Promoción de viviendas Poblenou, Fase 1. Barcelona

b) Inmovilizado material:

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste, actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales anteriores a dicha fecha. Las adiciones posteriores se han valorado a coste de adquisición.

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	7 a 15
Otro inmovilizado	4 a 10

c) Valores negociables y otras inversiones financieras análogas:

La Sociedad sigue el criterio de valorar los títulos sin cotización oficial de sociedades del Grupo a coste, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor teórico-contable al cierre del ejercicio, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la compra que aún perduran, con el límite hasta el precio de adquisición.

Las plusvalías correspondientes a activos materiales y en explotación, se amortizan en función de su vida útil a partir de la puesta en funcionamiento, y las no imputables a elementos concretos de la Sociedad se amortizan en el período en que se considera que, como mínimo, esta Sociedad contribuirá a la obtención de resultados (mínimo 5 años y máximo 20 años).

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de WIX Grupo Lar Plaça Cerdà, S.L. (véase Nota 7). Las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. adjuntas no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de los diferentes componentes patrimoniales de la Sociedad que resultarían de aplicar criterios de consolidación. De haberse consolidado las cuentas anuales de la sociedad con las de dicha sociedad dependiente, la cifra de activos y pasivos aumentaría en 2.300 millones de pesetas y el resultado del ejercicio no variaría significativamente.



d) Existencias:

Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados están destinadas a la constitución y posterior venta y se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución, con la inclusión de 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Consumos de explotación:

Este epígrafe incluye los costes de ejecución de las obras, 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.



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:

101

millones de pesetas

	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Aplicaciones informáticas				
Coste	313	101	(29)	385
Amortización acumulada	(85)	(89)	29	(145)
	<u>228</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>240</u>
Gastos de investigación y desarrollo				
Coste	20	-	-	20
Amortización acumulada	(7)	(3)	-	(10)
	<u>13</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>10</u>
Total				
Coste	333	101	(29)	405
Amortización acumulada	(92)	(92)	29	(155)
Total	<u>241</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>250</u>

6

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:

	Saldo Inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Aumento (disminución) por traspasos	Saldo final
Inmuebles para arrendamiento					
Edificios en alquiler					
Terreno	35.491	10.336	(981)	6.172	51.018
Construcciones	37.708	7.504	(1.498)	5.424	49.138
Amortización acumulada	(6.771)	(1.109)	443	1	(7.436)
	30.937	6.395	(1.055)	5.425	41.702
Instalaciones	19.759	9.483	(475)	4.078	32.845
Amortización acumulada	(8.882)	(2.442)	329	1	(10.994)
	10.877	7.041	(146)	4.079	21.851
Inmovilizado en curso	17.269	6.017	-	(15.743)	7.543
Anticipos	-	525	-	-	525
Total coste	110.227	33.865	(2.954)	(69)	141.069
Amortización acumulada	(15.653)	(3.551)	772	2	(18.430)
	94.574	30.314	(2.182)	(67)	122.639
Aparcamientos en alquiler					
Terreno	335	-	-	-	335
Construcciones	959	-	-	-	959
Amortización acumulada	(228)	(20)	-	-	(248)
	731	(20)	-	-	711
Instalaciones	263	2	-	37	302
Amortización acumulada	(98)	(27)	-	-	(125)
	165	(25)	-	37	177
Total coste	1.557	2	-	37	1.596
Amortización acumulada	(326)	(47)	-	-	(373)
	1.231	(45)	-	37	1.223
	95.805	30.269	(2.182)	(30)	123.862
Inmuebles para uso propio					
Terreno	372	-	(5)	-	367
Construcciones	383	4	(10)	-	377
Amortización acumulada	(111)	(8)	4	-	(115)
	272	(4)	(6)	-	262
Instalaciones	706	24	(5)	-	725
Amortización acumulada	(333)	(43)	5	-	(371)
	373	(19)	-	-	354
Inmovilizado en curso	9	37	-	(1)	45
Total coste	1.470	65	(20)	(1)	1.514
Amortización acumulada	(444)	(51)	9	(1)	(486)
	1.026	14	(11)	(1)	1.028
Instalaciones técnicas y maquinaria					
Coste	66	1	-	-	67
Amortización acumulada	(38)	(6)	-	-	(44)
	28	(5)	-	-	23
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario					
Coste	78	8	-	-	86
Amortización acumulada	(7)	(8)	-	-	(15)
	71	0	-	-	71
Otro inmovilizado					
Coste	172	30	(11)	-	191
Amortización acumulada	(112)	(26)	8	-	(130)
	60	4	(3)	-	61
Total					
Coste	113.570	33.971	(2.985)	(33)	144.523
Amortización acumulada	(16.580)	(3.689)	789	2	(19.478)
Provisiones	(560)	-	278	-	(282)
Total	96.430	30.282	(1.918)	(31)	124.763

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 2000 el valor neto contable de los bienes aportados asciende a 31.054 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 2000 el importe de las revalorizaciones netas acumuladas realizadas al amparo de dichas disposiciones asciende, aproximadamente, a 1.911 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 177 millones de pesetas de gastos financieros capitalizados en ejercicios anteriores.

La superficie de los inmuebles en explotación al 31 de diciembre de 2000 es la siguiente:

	superficie total (m ²)		
	En explotación	Fuera explotación	Total
Barcelona	374.725	71.993	446.718
Madrid	208.094	16.761	224.855
Resto España	17.288	-	17.288
Total edificios singulares	600.107	88.754	688.861
Resto Locales	39.456	3.218	42.674
	639.563	91.972	731.535

La superficie fuera de explotación a 31 de diciembre de 2000 corresponde a superficie destinada a uso propio, así como a la rehabilitación integral del edificio de oficinas Alfonso XII de Madrid, que supone una superficie total de 15.422 m² (que incluyen 13.135 m² de oficinas), la promoción de un Parque Empresarial de Oficinas en San Cugat, con una superficie estimada de 46.538 m² de los que 27.901 m² se destinarán a oficinas y una torre de oficinas ubicada en la Pza. Cerdá de Barcelona, con una superficie de 13.491 m², que a 31 de diciembre de 2000 se encontraba en construcción.

La ocupación del patrimonio en explotación al 31 de diciembre de 2000 es del 98,2%.

Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene destinadas al uso propio cuatro 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

	Valor bruto contable	Valor neto contable
Adquisiciones de inmuebles para destinarlos al arrendamiento	30.930	30.441
Adquisiciones de inmuebles para destinarlos al uso propio	104	97
Inversiones de rehabilitación de inmuebles, mejoras y sustitución de elementos	2.412	2.053
Bajas por ventas de un edificio y 149 locales, que han representado 4.647 millones de pesetas a precio de venta	(2.985)	(1.918)
Anticipos compra inmovilizado	525	525
Trasposos de existencias a inmovilizado material	(33)	(31)

Al 31 de diciembre de 2.000 la Sociedad ha entregado un anticipo para la compra de los terrenos que actualmente ocupa la fábrica de Mahou en el Paseo Imperial de Madrid. Dicha compra está condicionada a la obtención por parte del vendedor de las pertinentes licencias urbanísticas que puedan permitir el desarrollo de un Parque Empresarial de Oficinas.

Finalmente, al 31 de diciembre de 2000 la Sociedad mantiene provisionados 282 millones de pesetas para cubrir minusvalías por renovación y sustitución de elementos del inmovilizado material.

7

Inversiones financieras

Inmovilizaciones financieras:

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

	Saldo inicial	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo final
Participaciones en empresas del Grupo	-	2.462	-	2.462
Otras participaciones	5	-	(5)	-
Provisión	(5)	-	5	-
Depósitos y fianzas constituidos	1.003	206	(234)	975
	1.003	2.668	(234)	3.437

Participaciones del Grupo:

A 16 de noviembre de 2000 la Sociedad ha comprado la totalidad de las participaciones de la sociedad mercantil WIX Grupo Lar Plaza Cerdá, S.L. constituida en Madrid el 9 de octubre de 1998. El objeto social lo constituye la explotación y desarrollo urbanístico o de cualquier otra naturaleza de

edificios de oficinas, bien en arrendamiento o en cualquier otra forma permitida por la ley. A 31 de diciembre de 2000 la actividad de la Sociedad es la ejecución de un proyecto inmobiliario de un edificio de oficinas en la Plaza Cerdà, de Barcelona.

Las empresas del Grupo y la información relacionada con la misma es la siguiente:

cifras en millones de pesetas

Nombre:	WIX Grupo Lar Plaça Cerdà, S.L.
Dirección:	C/ Serrano 60, Madrid
Actividad:	Ejecución proyecto Inmobiliario
Fracción de capital que se posee	
Directamente	100%
Capital	189
Reservas	565
Resultados del ejercicio	(4)
Valor neto según libros de la participación	2.462
Dividendos recibidos en el ejercicio	-

Los datos relativos a la situación patrimonial de la sociedad del Grupo se han obtenido de sus cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2000.

105

Depósitos y Fianzas:

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.

8

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 45 y 1.553 millones de pesetas, respectivamente.

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

millones de pesetas

	Año 2001	Año 2002	Total
Ventas de solares	1.444	-	1.444
Ventas de edificios	109	45	154
Total	1.553	45	1.598

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	282	-	(22.881)	23.248	649
Promociones en curso	20.470	15.014	(78)	(17.404)	18.001
Terrenos y solares no edificadas	22.008	10.163	(1.095)	(5.813)	25.264
Anticipos	747	243	(539)	-	451
Provisiones	(30)	(5)	-	-	(35)
	43.477	25.415	(24.593)	31	44.330

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	8.794
Ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas,...)	14.593
Costes financieros activados	421
Retiros de terrenos y promociones	
Bajas por ventas de promociones de pisos y plazas de aparcamiento y locales comerciales	(22.881)
Bajas por ventas de solares	(1.173)

El epígrafe de existencias incluye un remanente de 430 millones de pesetas de gastos financieros capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2000 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 29.029 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 2000 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 3.620 millones de pesetas.

La Sociedad ha firmado diversos compromisos de adquisiciones futuras de terrenos en Girona, Barcelona y Madrid, por un precio global de 8.560 millones de pesetas.

Las provisiones por 35 millones de pesetas pretenden adecuar a su valor estimado de realización determinadas promociones terminadas en ejercicios anteriores y aún no vendidas.

Cuentas con empresas vinculadas, del grupo y asociadas

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

millones de pesetas

	Cuenta a cobrar	Deudas con entidades de crédito	Cuenta a pagar	
			Corto plazo	Largo plazo
Total	59	5.640	1.331	658

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", así como por comisiones e intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2000 (ver Nota 12).

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



11

Fondos propios

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

millones de pesetas

	Capital suscrito	Reserva legal	Prima de Emisión	Reserva voluntaria	Resultado	Dividendo entregado a cuenta	Dividendo compl.
Saldos iniciales	26.629	2.289	62.463	1.525	6.894	(1.334)	-
Distribución de beneficios							
Reserva legal	-	689	-		(689)	-	-
Otras reservas	-	-	-	2.043	(2.043)	-	-
Dividendo bruto	-	-	-		(4.162)	1.334	2.828
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-	-	-	-	(1.961)	-
Ampliación Capital	1.331	-	(1.331)	-	-	-	-
Beneficio según cuenta de pérdidas y ganancias adjunta	-	-	-	-	8.438	-	-
Saldos finales	27.960	2.978	61.132	3.568	8.438	(1.961)	-

Capital social:

El capital social al 31 de diciembre está representado por 56.015.237 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 3 euros de valor nominal cada una.

En fecha 27 de abril de 2000, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la ampliación del capital social en la suma de 8.002.176 euros, traspasando dicho importe de la cuenta de prima de emisión, que disminuyó en la mencionada cantidad, mediante la emisión de 2.667.392 nuevas acciones que se asignaron a razón de una acción nueva por cada 20 de antiguas.

Al 31 de diciembre, "la Caixa" contaba con una participación del 48,95%.

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 exceda 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.

Al 31 de diciembre de 2000 la Sociedad tiene concedidos los créditos que a continuación se indican, con los límites e importes dispuestos que asimismo se detallan:

millones de pesetas

Entidad financiera	Vencimiento	Límite	Saldo dispuesto
Largo plazo (Nota 10)			
Entidades Grupo			
"la Caixa" cuenta de crédito	31-12-2002	15.000	5.533
"la Caixa" hipotecas	(*)	299	-
		15.299	5.533
Otras entidades de crédito			
Banco Sabadell	04-02-2005	5.000	3.803
BSCH	13-07-2004	10.000	9.980
Société Générale	21-02-2004	2.000	1.994
BSCH	24-07-2003	5.000	5.000
Bancaja	13-06-2003	6.000	5.979
Banco di Roma	13-07-2002	2.000	2.000
Barclays	19-03-2002	3.000	2.914
Préstamo Sindicado	21-11-2007	50.000	-
		83.000	31.670
Corto plazo			
Entidades Grupo			
"la Caixa" comisiones e intereses	-	-	107
			107
Otras entidades de crédito			
Société Générale	28-02-2001	2.500	-
Caixa Catalunya	24-07-2001	5.000	4.972
Comisiones e intereses	-	-	464
		7.500	5.436

(*) Vencimientos a partir de 19-11-2007

El tipo de interés medio devengado durante el ejercicio 2000 por la deuda financiera, ha sido del 4,56%.

A 21 de noviembre de 2000 la Sociedad ha suscrito un préstamo sindicado por importe de 50.000 millones de pesetas con una duración de 7 años. El tipo de referencia es el Euribor con el plazo a determinar por la Sociedad, con un diferencial del 0,7%.

Dentro de los acuerdos del préstamo sindicado, se incluye la obligación de cumplir con una serie de ratios financieros y tener cubierto el 75% del importe dispuesto con contratos de derivados financieros que aseguren el riesgo de tipo de interés.

A 31 de diciembre de 2000 la Sociedad cumple con todos los ratios y coberturas acordadas con las entidades financieras que suscriben el contrato.

El período de disposición es de 12 meses, existiendo el compromiso de disponer de 30.000 millones de pesetas durante los 6 meses posteriores a la firma del contrato.

La política de amortizaciones anuales con un plazo de carencia de 2 años es la siguiente:

	Ejercicio	Amortización
	2002	12,50%
	2003	12,50%
	2004	12,50%
	2005	12,50%
	2006	18,75%
	2007	31,25%

La Sociedad al 31 de diciembre de 2000 tiene vigentes nueve contratos de seguro de tipo de interés a largo plazo por un nominal global de 46.500 millones de pesetas con vencimientos a partir del 18 de marzo de 2002.



13 Otros acreedores a largo plazo

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos al 31 de diciembre de 2000 es el siguiente:

	Plazo			Largo plazo	
	2001	2002	2003	Resto	Total
Acreedores por compra de solares	4.493	3.712	435	-	4.147
Acreedores por compra de solares Grupo	1.283	658	-	-	658
Acreedores por compra de inmuebles	6.312	-	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	1.279	1.279
		4.370	435	1.279	6.084

millones de pesetas

14 Acreedores 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.

15

Otras deudas no comerciales

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

millones de pesetas

Administraciones públicas	4.973
Otras deudas	723
Total	5.696

16

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 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)			8.438
Impuesto sobre beneficios del ejercicio			3.865
Diferencias permanentes			
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	-	(1.297)	(1.297)
Otras diferencias permanentes	46	-	46
Diferencias temporales			
Con origen en el ejercicio			
Diferimiento por reinversión	-	(1.474)	(1.474)
Otras diferencias temporales	300	-	300
Con origen en ejercicios anteriores	1.221	(20)	1.201
Base imponible (resultado fiscal)			11.079

La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios precedentes, y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios, registrada en las cuentas "Impuesto sobre beneficios anticipado" e "Impuesto sobre beneficios diferido" incluidas en el epígrafe "Administraciones Públicas" del balance de situación al 31 de diciembre de 2000, se ha originado

como consecuencia de diferencias temporales, permanentes y pérdidas compensables según el siguiente detalle:

millones de pesetas

	Impuestos diferidos		Impuestos anticipados	
	Importe	Efecto impositivo	Importe	Efecto impositivo
Amortización Acelerada RDL 3/93	286	100	-	-
Diferimiento reinversión	7.055	2.469	-	-
Aplazamiento ventas	223	78	-	-
Otros	(12)	(4)	-	-
Provisión riesgos y gastos	-	-	489	171
Morosidad	-	-	89	31
	7.552	2.643	578	202

Asimismo, dentro del epígrafe Gasto por Impuesto de Sociedades se encuentran registrados regularizaciones de impuestos de ejercicios anteriores por importe de 3 millones de pesetas.

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. En estos ejercicios la Sociedad consolidaba fiscalmente con el Grupo Caixa. La Sociedad estima que no se derivarán contingencias de importe significativo de dicha inspección.

La Sociedad tiene pendientes de inspección los ejercicios 1998 a 2000 para todos los impuestos que le son aplicables.

17

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, Sevilla y Valencia siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

millones de pesetas

Actividades	
Arrendamiento de edificios	11.069
Ventas correspondientes a promociones	32.479
Ventas correspondientes a terrenos	2.362
	45.910

Aprovisionamientos:

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

millones de pesetas

Actividades	
Consumos de explotación	
Compras	25.765
Transferencia de inmovilizado material a existencias	31
Variación de existencias de terrenos y solares no edificadas	(3.256)
	<u>22.540</u>

Gastos de personal:

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

millones de pesetas

Sueldos y salarios	860
Seguridad Social a cargo de la Empresa	121
Otros gastos sociales	152
Indemnizaciones	61
	<u>1.194</u>

113

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

Categoría profesional	Nº medio de Empleados
Direcciones Generales y de Area	9
Jefes Administrativos	19
Técnicos titulados	9
Administrativos	53
Comerciales	12
	<u>102</u>

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:

millones de pesetas

Saldo inicial	98
Fallidos	(14)
Recuperación fallidos	(2)
Dotación provisión	27
Saldo final de la provisión	<u>109</u>

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	30
Dotación a la provisión	5
Saldo final de la provisión	35

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	4.252
Tributos	784
Total	5.036

Transacciones con empresas vinculadas, del Grupo y con empresas asociadas:

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

millones de pesetas

	Gastos / Ingresos			
	Servicios bancarios recibidos / prestados	Adquisiciones y otros servicios recibidos (*)	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos pagados
Empresas del Grupo	157	959	(475)	2.348


(*) 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:

millones de pesetas

	Gastos	Ingresos
Beneficios por ventas correspondientes a locales comerciales clasificados como "Inmuebles para su arrendamiento"	-	2.555
Pérdidas / Beneficios por enajenación de otro inmovilizado material	71	-
Pérdidas / Beneficios por enajenación de inmovilizado financiero	39	20
Gastos / Ingresos extraordinarios	226	117
	336	2.692



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 del epígrafe Beneficio por venta de locales se incluyen 245 millones de pesetas correspondientes a gastos de comisiones y tributos generados por la venta de locales comerciales.

18

Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante el presente ejercicio Inmobiliaria Colonial, S.A. ha registrado un importe de 132 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.

115

19

Adaptación al euro

Durante el ejercicio 99 terminó la implantación del plan director establecido en 1998 para el cambio de los sistemas de información de Inmobiliaria Colonial. Dado que el cambio de moneda está contemplado en los nuevos sistemas, no se prevé un impacto significativo en la operativa de la Sociedad. En consecuencia, Inmobiliaria Colonial considera que, dados los recursos destinados a la cobertura del proceso de conversión, no se esperan impactos significativos ni en la gestión, ni en la evolución normal de su negocio.

Inmobiliaria Colonial, siguiendo su Plan Director de transición al Euro, ha decidido adaptar sus Sistemas de Información con la finalidad de que el Euro se convierta en la moneda utilizada por la compañía en todas sus actividades a partir de enero de 2001.

A efectos informativos se presenta el balance de situación a 31 de diciembre de 2000 y la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en euros en el Anexo I.

APLICACIONES

millones de pesetas

	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	101	150
Inmovilizaciones materiales	33.971	22.865
Inmovilizaciones financieras	2.668	260
Dividendo a cuenta	1.961	1.334
Dividendo complementario	2.828	2.667
Deudas a largo plazo		
Con entidades de crédito del Grupo	2.781	1.699
Otras deudas a largo plazo	-	1.604
Traspasos existencias a inmovilizado	-	934
Gastos a distribuir	811	-
Total aplicaciones	45.121	31.513
Exceso de orígenes sobre Aplicaciones (aumento del capital circulante)	-	-
Total	45.121	31.513



ORÍGENES

millones de pesetas

	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
Recursos procedentes de las operaciones	10.015	7.076
Deudas con entidades de crédito a L/P	19.757	11.913
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	826	1.875
Otros acreedores a LP	1.558	-
Trasposos de inmovilizado a existencias	31	-
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	4.647	5.789
Inmovilizaciones financieras	215	3.535
Total orígenes	37.049	30.188
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del capital circulante)	8.072	1.325
Total	45.121	31.513

Variación del capital circulante

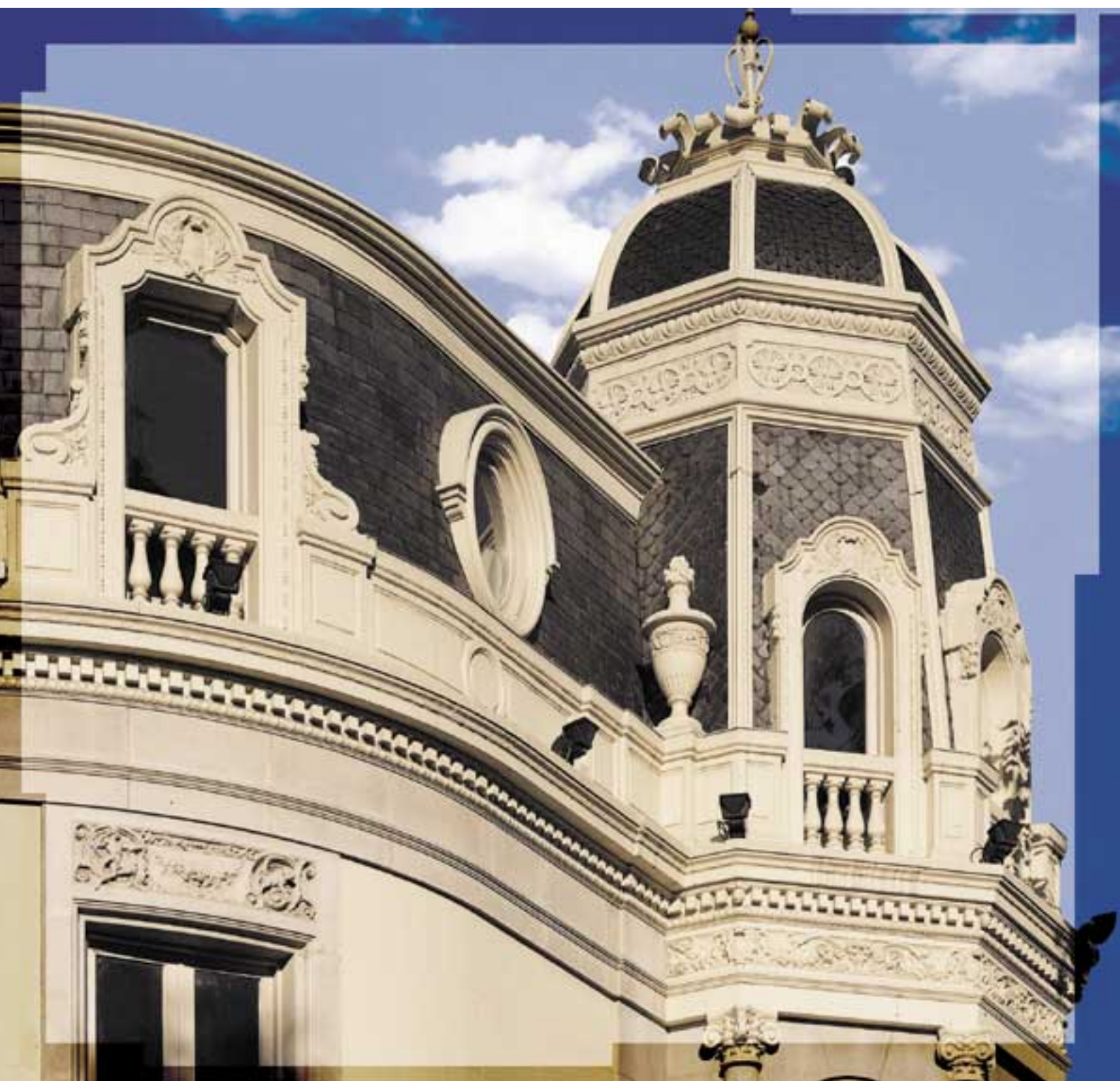
millones de pesetas

	Ejercicio 2000		Ejercicio 1999	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	853	-	7.314	-
Deudores	-	2.615	-	7.621
Acreedores	-	6.077	-	1.330
Inversiones financieras temporales	4	-	1	-
Tesorería	-	33	-	50
Ajustes por periodificación	-	204	361	-
Total	857	8.929	7.676	9.001
Variación del capital circulante	-	8.072	-	1.325

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

	millones de pesetas	
	2000	1999
Resultado contable	8.438	6.894
Mas:		
Dotación a las amortizaciones	3.782	2.558
Provisiones del inmovilizado material	-	150
Reversión del inmovilizado financiero	39	5
Gastos a Distribuir	95	85
Pérdidas enajenación de inmovilizado	71	229
Aumento del impuesto diferido	411	542
Menos:		
Beneficio enajenación cartera	(20)	(577)
Beneficio enajenación inmovilizado	(2.800)	(2.810)
Recursos procedentes de las operaciones	10.015	7.076







Informe de gestión

1

Evolución de los negocios y situación de la sociedad

Los hechos más significativos de Inmobiliaria Colonial en el año 2000 se enmarcan en el desarrollo del Plan Estratégico diseñado en 1994, que se concreta, de una parte, en la potenciación del negocio de alquiler de grandes y modernos edificios de oficinas situados en los centros de negocios de Madrid y Barcelona, y de otra en la consolidación del negocio de promoción residencial, iniciando la actividad en Madrid que complementará la que ya se realiza en Barcelona. Estos hechos son los siguientes:

- El valor liquidativo de Colonial (NAV) basado en la valoración de su patrimonio inmobiliario crece un 11 %. La valoración del patrimonio inmobiliario de Colonial ha alcanzado los 305.578 millones de pesetas, (252.516 millones en 1999). El valor liquidativo de Colonial antes de impuestos (NAV) de acuerdo a la valoración de su patrimonio inmobiliario se ha situado en 234.237 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento del 11 % respecto al ejercicio anterior. El valor liquidativo por acción se sitúa en 4.182 pesetas (25,13 €).
- Los dividendos pagados durante el ejercicio 2000 ascienden a 88 pesetas por acción (0,53 €/acción), de las cuales 53 pesetas corresponden al dividendo complementario del ejercicio 1999 y 35 pesetas al dividendo a cuenta del 2000. Esta cifra representa una rentabilidad del 3,9% sobre la cotización media del ejercicio. Adicionalmente, la compañía ha efectuado una ampliación de capital liberada en la proporción de 1 acción nueva por 20 antiguas. El Consejo de administración pro-

pondrá a la Junta General de Accionistas el pago de un dividendo complementario del ejercicio 2000 de 56 pts/acción (0,34 €/acción), por lo que, en caso de aprobarse, los dividendos devengados en el ejercicio ascenderán a 91 pesetas por acción (0,55 €/acción), cifra que supone un pay-out del 60,4%.

- El beneficio neto de la compañía ha crecido un 22,4%, alcanzando los 8.438 millones de pesetas. El incremento del cash-flow fue del 27,9%, ascendiendo a 12.249 millones de pesetas. El beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones (EBITDA) crece un 44,0%, situándose en 17.598 millones de pesetas, y la cifra total de negocio ha superado los 50.000 millones de pesetas (32.000 millones en 1999).
- Colonial ha puesto en explotación 120.000 m² de edificios de oficinas, por lo que su patrimonio en alquiler en explotación se sitúa en más de 656.000 m². Adicionalmente está desarrollando 75.000 m² en proyectos de nuevos edificios de oficinas. Este significativo aumento de su patrimonio inmobiliario ha impulsado los ingresos del negocio de alquiler, que han alcanzado los 11.069 millones de pesetas, con un avance del 38% respecto a 1999.
- Consolidación del negocio de promoción residencial: Las ventas contables de promociones han alcanzado los 32.479 millones de pesetas, con un margen bruto del 28,7%. A 31 de diciembre existían 29.029 millones de pesetas de ventas comerciales pendientes de contabilizar, con un margen bruto asociado que se estima será superior al 27%. Durante el ejercicio se han iniciado las actividades en Madrid que junto a Cataluña serán las zonas donde se focalizará la actividad de Inmobiliaria Colonial. Para ello, la Compañía dispone de una reserva de suelo de 630.000 m² (55 % en Cataluña, 45% en Madrid).
- Selectiva política de inversiones que ha alcanzado mas de 55.000 millones de pts. En el negocio de alquiler se han comprometido inversiones por importe de 30.253 millones de pesetas, de los cuales 16.000 millones de pesetas corresponden al mercado de Madrid y los 14.253 millones restantes, al de Barcelona. En promoción residencial se han invertido 10.163 millones de pesetas en compra y urbanización de suelo y 15.257 millones en la ejecución de promociones.
- Fuerte estructura de capital: Inmobiliaria Colonial cuenta con una sólida estructura de capital que unido a la gran calidad de los activos le confiere una gran capacidad de financiar su proyecto de crecimiento aumentando la rentabilidad de sus accionistas.

En este sentido, la deuda financiera ha aumentado en 22.425 millones de pesetas, situándose al cierre del ejercicio en 42.746 millones de pesetas, cifra que representa un 14% del valor de mercado de los activos y un 18% del valor liquidativo de Colonial antes de impuestos (NAV) de acuerdo a la valoración de su patrimonio inmobiliario.



Evolución previsible

El ejercicio 2001 se presenta en un contexto de mayor incertidumbre respecto al nivel de crecimiento de la economía, en especial por el impacto que pueden tener en Europa las revisiones en el crecimiento de la economía norteamericana. Este impacto en Europa no se prevé muy importante, si bien ha supuesto una leve disminución en las previsiones de crecimiento. En cuanto a la economía española, las variables macroeconómicas siguen mostrando una tendencia favorable,



en el marco de un crecimiento sostenido, si bien habrá que seguir atentamente la evolución del IPC, especialmente en lo referente al diferencial con la inflación europea.

● Negocio de Alquiler

En el negocio de alquiler se espera que se mantenga la carencia de superficie disponible de edificios de oficinas en las zonas principales de negocios de Madrid y Barcelona. No obstante, se prevé que las tensiones entre oferta y demanda experimentadas en los ejercicios precedentes vayan disminuyendo, debido al incremento previsto de la oferta en ambos mercados, en especial en el de Madrid, si bien cabe destacar el hecho de que una parte importante de la nueva superficie que saldrá al mercado corresponde a contratos de prealquiler. En cuanto a la demanda, se estima que ésta será menor que la producida en el ejercicio 2000, debido a que no se prevé que se repita la extraordinaria demanda proveniente de los sectores de Tecnología y Telecomunicaciones.

Estos indicadores permiten suponer que durante el año 2001 se prolongará de forma más moderada el ritmo de crecimiento y actividad que ha experimentado el sector de oficinas de Madrid y Barcelona, situación de la que sin duda se beneficiará Inmobiliaria Colonial, en la medida que dichos mercados constituyen la estrategia central de negocio de la compañía.

● Negocio de promociones

Tras el gran dinamismo mostrado por el mercado de promoción residencial en los últimos ejercicios, a lo largo del año 2000 se han detectado síntomas de moderación en los factores más ligados a la demanda que permiten suponer que el sector tenderá a normalizarse de forma gradual en unos volúmenes sostenidos en torno a las 300.000 unidades iniciadas por año, por debajo de las excepcionales 500.000 a 550.000 viviendas anuales registradas en España desde 1997.

Como principales condicionantes de la moderación de la demanda de nuevas viviendas cabe destacar la ralentización en el ritmo de creación de empleo, la moderación en los salarios reales, el alza de los tipos de interés a largo plazo y la subida en los precios de las viviendas, factores que inciden en el enfriamiento de las expectativas de los consumidores y, por tanto, en la mencionada normalización de la demanda.

A pesar de que este escenario puede indicar lo contrario, las perspectivas de futuro son positivas para aquellas empresas que desarrollan su actividad en el mercado de promoción residencial en los parámetros en los que se mueve Inmobiliaria Colonial.

En este sentido, factores tales como la estrategia seguida por Inmobiliaria Colonial en el negocio de promoción residencial, caracterizada por una selectiva política de adquisición de suelo enfocada a la consolidación de la actividad en los dos mercados de mayor demanda de España, Madrid y Cataluña, así como la capacidad financiera de la Compañía, permite suponer que Colonial está bien situada para beneficiarse en el futuro de los cambios que puedan producirse en un entorno más maduro.

La sólida estructura de capital de la Sociedad le permitirá seguir financiando las inversiones previstas, especialmente en el negocio de alquiler, mediante deuda, aumentando su apalancamiento y, a consecuencia de ello, la rentabilidad de sus accionistas, sin renunciar a una atractiva política

de retribución de los mismos. Dichas necesidades de financiación serán satisfechas también con los recursos generados por el negocio de promoción residencial y por la venta de activos, que seguirá realizándose durante el ejercicio en el marco de la política de optimización del patrimonio en alquiler.

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 actuaciones de investigación y desarrollo

4 Adquisición de acciones propias.

Durante el ejercicio 2000 Inmobiliaria Colonial no ha adquirido acciones propias ni tiene previsto hacerlo en el actual 2001.

123

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

Anexo I

Balance de situación al 31 de diciembre de 2000

ACTIVO

miles de euros

31 de diciembre de 2000

Inmovilizado

Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	1.503
Gastos de investigación y desarrollo	120
Aplicaciones informáticas	2.314
Amortizaciones	(932)
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	749.841
Inmuebles para arrendamiento	857.434
Inmuebles para uso propio	9.099
Instalaciones técnicas y maquinaria	403
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	517
Otro inmovilizado	1.148
Provisiones	(1.695)
Amortizaciones	(117.065)
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	20.657
Participaciones en empresas del Grupo	14.797
Otras inversiones financieras	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	5.860
Provisiones	-
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 8)	270
Total inmovilizado	772.271
Gastos a distribuir en varios ejercicios	5.018

Activo circulante

Existencias (Nota 9)	266.429
Deudores	38.471
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	36.530
Empresas vinculadas, del Grupo y asociadas, deudores (Nota 10)	355
Personal	6
Administraciones Públicas	2.236
Provisiones	(655)
Inversiones financieras temporales	54
Tesorería	246
Ajustes por periodificación	2.284
Total activo circulante	307.484
Total activo	1.084.773



PASIVO

miles de euros

31 de diciembre de 2000

Fondos propios (Nota 11)

Capital suscrito	168.043
Prima de emisión	367.411
Reservas	39.342
Resultado del ejercicio	50.713
Dividendo a cuenta	(11.786)
Total fondos propios	613.724

Provisión riesgos y gastos

6

Acreedores a largo plazo

Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	190.341
Deudas con entidades de crédito del Grupo (Notas 10 y 12)	33.254
Otros acreedores (Nota 13)	36.566
Deuda efectos a pagar Grupo (Nota 10)	3.955
Deuda efectos a pagar	24.924
Fianzas y depósitos	7.687
Total acreedores a largo plazo	260.160

Acreedores a corto plazo

Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	32.671
Deudas con entidades de crédito del Grupo (Nota 12)	643
Deudas con empresas del Grupo vinculadas y asociadas (Nota 10)	7.999
Acreedores comerciales (Notas 13 y 14)	138.557
Otras deudas no comerciales (Nota 15)	30.892
Ajustes por periodificación	120
Total acreedores a corto plazo	210.883

Total pasivo

1.084.773

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2000

DEBE

miles de euros

Ejercicio 2000

Gastos

Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	12.633
Consumos de explotación (Nota 17)	135.468
Gastos de personal (Nota 17)	7.176
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	22.730
Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables (Nota 17)	180
Otros gastos de explotación (Nota 17)	30.267
	208.455
Beneficios de explotación	67.476
Gastos financieros y gastos asimilados	
Por deudas con entidades de crédito del Grupo	1.779
Por deudas con terceros	10.151
Variación de las provisiones de inversiones financieras	(30)
	11.900
Beneficios de las actividades ordinarias	59.783
Gastos extraordinarios (Nota 17)	2.019
Resultados extraordinarios positivos	14.160
Beneficios antes de impuestos	73.943
Impuestos sobre sociedades (Nota 16)	23.229
Beneficios netos del ejercicio	50.713



HABER

miles de euros

Ejercicio 2000

Ingresos

Ingresos de explotación (nota 17)

Importe neto de la cifra de negocios	275.925
Otros ingresos de explotación	6

275.931

Ingresos financieros e ingresos asimilados

Participaciones capital	-
Gastos financieros activados	3.203
Otros intereses	1.004

4.207

Resultados financieros negativos

7.693

Ingresos extraordinarios (nota 17)

16.179

Informe de auditoría





Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona

Informe de auditoría de cuentas anuales

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

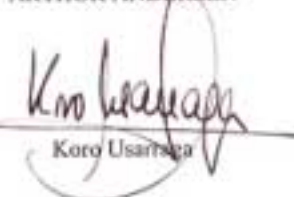
Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores 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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 25 de febrero de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2000 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 2000 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 2000 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 2000. 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



Koro Usarraga

23 de febrero de 2001

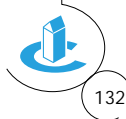
Arthur Andersen y Cia. S. Coop.
Reg. 1080, Madrid
Teléfono 1760, 1761 y 1762
Fax: 1763 y 1764 - Telefax: 1765

Compañía inscrita
en el Registro de
Compañías de
Madrid (Vol. 1080, F. 1080)

Inscripción en el Registro de
Compañías de Madrid (Vol. 1080, F. 1080)



**Propuestas de acuerdos que se formularán
a la Junta General de Accionistas del día 19
de abril de 2001**



● Primera

Aprobar las Cuentas Anuales, que incluyen el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria, correspondientes al ejercicio 2000 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 2000 y el Informe de Gestión constan en tres ejemplares idénticos, en el anverso de 39 folios de papel timbrado del Estado de clase 8ª números OF4482410 al OF4482441, y OF4482487 al OF4482493, ambos inclusive, el primero; números OF4482445 al OF4482476 y OF4482480 al OF4482486, ambos inclusive, el segundo y números OF4482358 al OF4482389 y OF4482402 al OF4482408, 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 2000 formulada por el Consejo de Administración:

pesetas

A reserva legal	843.768.594
A dividendos	5.097.386.567
A reservas voluntarias	2.496.530.778
Total distribuido	8.437.685.939

Habida cuenta de que ya se han satisfecho 1.960.533.295 pesetas con el carácter de cantidades a cuenta de dividendos, procede el pago de un dividendo complementario de 56 pesetas por acción a todas las acciones vigentes en este momento, identificadas con el Código ISIN ESO 153440419, siendo el importe total del referido dividendo complementario de 3.136.853.272 pesetas, que se hará efectivo a partir del día 2 de mayo de 2001.

● 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 2002, al auditor de la Compañía Arthur Andersen y Cía., S. Com., tanto para las Cuentas individuales como para, en su caso, las consolidadas.

● Cuarta

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 27 de abril de 2000-, 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.

133

● Quinta

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 anual 2000

134

Series históricas



Balance de gestión

	2000		1999	1998	1997	1996
	euros	pesetas	pesetas	pesetas	pesetas	pesetas
millones						
Activo Neto						
Activo Fijo Neto	772,3	128.494	98.545	85.294	85.512	83.086
Activos Fijos Netos en Explotación	694,2	115.512	77.976	71.448	66.198	69.966
Activos Fijos Netos fuera de Explotación	54,7	9.095	18.295	6.710	7.889	3.883
Otro inmovilizado	23,4	3.887	2.274	7.136	11.425	9.237
Gastos a Distribuir	5,0	835	119	0	0	0
Capital Circulante	129,9	21.618	24.649	36.545	19.103	18.856
Existencias	266,4	44.330	43.477	36.163	22.095	19.315
Reserva de Suelo	154,6	25.715	22.008	25.178	17.035	13.723
Producto en curso y terminado	111,9	18.615	21.469	10.985	5.060	5.592
Clientes y Deudores de Explotación	38,5	6.402	9.016	16.988	14.375	7.676
Otro circulante	2,6	430	663	0	0	0
Pasivos a corto plazo	(177,6)	(29.544)	(28.507)	(16.606)	(17.367)	(8.135)
Activo Total Neto = Capital Empleado	907,2	150.947	123.313	121.839	104.615	101.942
Pasivo Neto						
Recursos Permanentes	873,9	145.404	123.220	111.717	101.495	101.833
Fondos propios	613,7	102.115	98.466	95.573	92.885	91.955
Deuda Financiera a Largo Plazo	223,6	37.204	20.228	10.014	7.908	8.358
Acreedores a Largo Plazo	36,6	6.085	4.526	6.130	702	1.520
Financiación Neta a Corto Plazo	33,3	5.543	93	10.122	3.120	109
Deuda Financiera a Corto Plazo	33,3	5.543	93	10.122	3.120	109
Pasivo Total Neto = Financiación Neta	907,2	150.947	123.313	121.839	104.615	101.942
Fondo de Maniobra	96,6	16.075	24.556	26.423	15.983	18.747
Fondo de Maniobra (Neto de Reserva Suelo)	(57,9)	(9.640)	2.548	1.245	(1.052)	5.024

135

Estructura de Balance

	2000	1999	1998	1997	1996
Activo Neto					
Activo Fijo Neto + Gastos a Distribuir	85,7%	80,0%	70,0%	81,7%	81,5%
Reserva de Suelo	17,0%	17,8%	20,7%	16,3%	13,5%
Capital Circulante	(2,7%)	2,1%	9,3%	2,0%	5,0%
Activo Total Neto = Pasivo Total Neto	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Fondos Propios	67,6%	79,9%	78,4%	88,8%	90,2%
Financiación a Largo Plazo	28,7%	20,1%	13,3%	8,2%	9,7%
Financiación Neta a Corto Plazo	3,7%	0,1%	8,3%	3,0%	0,1%

Cuenta de resultados de Gestión

	2000		1999	1998	1997	1996
	euros	pesetas	pesetas	pesetas	pesetas	pesetas
Alquiler						
Total Ingresos Patrimonio	66,5	11.069	8.000	7.091	6.558	6.833
Gastos Actividad Alquiler	(16,6)	(2.765)	(2.314)	(2.112)	(2.169)	(2.373)
EBITDA (*) Alquiler	49,9	8.303	5.686	4.979	4.389	4.460
Venta de Activos						
Ventas	28,0	4.660	5.787	3.411	3.812	4.259
Coste de Ventas	(14,3)	(2.382)	(3.407)	(1.356)	(1.711)	(1.767)
EBITDA Venta de Activos	13,7	2.278	2.380	2.055	2.101	2.492
Promociones						
Ventas Promociones	195,2	32.479	9.100	12.472	7.365	8.471
Ventas Suelo	14,2	2.363	9.109	3.997	5.248	0
Total Ingresos Promociones	209,4	34.841	18.209	16.469	12.612	8.471
Coste Ventas Promociones	(139,3)	(23.172)	(7.479)	(9.786)	(5.673)	(6.532)
Coste Ventas Suelo	(8,8)	(1.471)	(4.422)	(2.670)	(4.360)	0
Gastos Actividad	(12,0)	(1.991)	(1.091)	(962)	(655)	(486)
EBITDA Promociones	49,3	8.207	5.217	3.051	1.925	1.453
Estructura General						
Gastos Generales	(7,2)	(1.190)	(1.059)	(810)	(705)	(703)
= EBITDA	105,8	17.598	12.225	9.274	7.710	7.702
Total Amortizaciones y Provisiones	(22,9)	(3.812)	(2.688)	(2.342)	(1.943)	(2.354)
= EBIT (**)	82,9	13.787	9.537	6.933	5.767	5.348
Resultado Financiero	(7,7)	(1.286)	(221)	(22)	(190)	(273)
Resultado extraordinario Neto	(1,2)	(199)	430	93	425	(42)
= Resultado antes de Impuestos	73,9	12.302	9.746	7.004	6.003	5.032
Impuesto de Sociedades	(23,2)	(3.864)	(2.853)	(2.182)	(1.873)	(1.161)
= Resultado después de Impuestos	50,7	8.438	6.894	4.822	4.129	3.872
Cash Flow (***)	73,6	12.249	9.581	7.163	6.072	6.226

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

(**) Beneficio antes de intereses e impuestos

(***) Beneficio neto + amortizaciones + provisiones

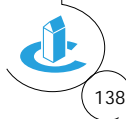
Magnitudes Operativas

Negocio de Alquiler

	2000	1999	1998	1997	1996
Superficie en explotación	656.084	537.883	527.211	550.672	618.238
Superficie total (m²)	731.535	636.309	574.054	577.666	653.939
Barcelona	446.718	382.663	325.107	298.053	275.390
Madrid	224.855	172.318	53.791	45.099	42.234
Resto de España	17.288	18.224	18.128	18.366	29.439
Resto de locales	42.673	63.104	177.028	216.148	306.876
Ingresos alquiler (millones de pesetas)	11.069	8.000	7.091	6.558	6.833
% Ocupación	98,20%	96,40%	95,61%	92,24%	89,52%

Negocio de Promociones

	2000	1999	1998	1997	1996
Promociones en curso (m²)	208.783	271.140	226.465	139.409	111.539
Reserva de suelo Total (m²)	630.722	723.219	774.759	728.082	877.078
Zona Este	344.920	420.610	563.029	728.082	877.078
Zona Centro	285.802	302.609	211.730	-	-
Ventas comerciales Total (millones de pesetas)	26.564	26.486	24.768	10.888	7.050
Zona Este	24.615	25.299	23.752	10.888	7.050
Zona Centro	1.949	1.187	1.016	-	-

Sede social

Av. Diagonal, 532
08006 Barcelona

Centralita

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

Informacion alquileres (Área de Patrimonio)

93 404 79 70
93 404 85 40
patrimoni@inmocolonial.com

Información ventas (Área de Promociones)

93 404 79 79
93 404 79 77
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