

RESULTADOS 1^{er} semestre 2005

COLONIAL AUMENTA EL BENEFICIO NETO DEL PRIMER SEMESTRE DE 2005 HASTA 230,4 MILLONES DE EUROS

La venta de activos y la mejora de los márgenes en todas las líneas de negocio son las claves en el significativo aumento del resultado del grupo, un 1.339% superior al mismo período del ejercicio anterior.

- Los ingresos de Colonial alcanzan los 610 millones, un 370% más que en el primer semestre de 2004.
- La venta de activos y el aumento de los ingresos y márgenes de todas las líneas de negocio impulsan el beneficio neto un 1.339%.
- Los ingresos por alquiler alcanzan los 143 millones de euros, un 178 % superior gracias a la incorporación en el perímetro de consolidación de SFL, sociedad adquirida el verano pasado y a la mejora de la actividad comercial con la firma de más de 108.000 m² en contratos de alquiler de oficinas.
- El inicio de nuevas promociones en Vallecas (Madrid) y Sant Cugat (Barcelona) ha impulsado las ventas de viviendas un 55% más que en el primer semestre del año anterior.
- El grupo ha anticipado en dos años el objetivo de reducir el endeudamiento financiero por debajo del 50% del valor de sus activos, al situarse éste en el 45% al cierre del primer semestre de 2005.
- El valor liquidativo (NAV) alcanza los 40,63 euros por acción, con un aumento del 9,8 % respecto a diciembre de 2004 y del 19,1% frente a junio de 2004.
- Colonial ha superado los 2.400 millones de euros de capitalización bursátil gracias al 49% de revalorización registrado por la acción entre enero y junio.

Barcelona, 20 de julio de 2005.

El grupo Colonial ha registrado al cierre del primer semestre de 2005 un beneficio atribuido de 230,4 millones de euros, un 1.339% más que en el ejercicio anterior. Este espectacular crecimiento se ha conseguido gracias a la venta de activos en los mercados en los que opera, Barcelona, Madrid y Paris, así como una significativa mejora de los ingresos y los márgenes de todas las líneas de negocio.

Resultados

Crecimiento en todas las líneas de la cuenta de resultados.

La cifra de negocio del grupo Colonial ha alcanzado los 610,1 millones de euros, un 370% más que los 129,8 millones del año anterior. Este incremento se sostiene en el crecimiento generalizado de todas las líneas de actividad del grupo, entre las que destacan el negocio de patrimonio, que ha registrado unos ingresos de 143,1 millones de euros gracias a la aportación de Société Fonci re Lyonnaise (SFL), y la venta de activos, que asciende a 334,5 millones de euros, impulsada por la venta del complejo Barcelona 2.

El negocio de promociones y suelo ha generado, por su parte, 132,5 millones de euros.

El EBITDA del grupo Colonial, (beneficio antes de impuestos, intereses y amortizaciones) ha sido de 379,0 millones de euros, con un incremento del 627% respecto al ejercicio precedente.

Con todo ello, el beneficio neto atribuido del grupo Colonial ha ascendido en el primer semestre de 2005 a 230,4 millones de euros, un 1339% superior al registrado en el año anterior. El beneficio por acción, por su parte ha crecido en la misma proporción hasta alcanzar los 4,11 euros.

El grupo Colonial espera obtener al cierre del ejercicio 2005 un beneficio neto de entre 250 y 260 millones de euros, ya que no se prevén ventas de activos significativas en el 2  semestre del año en curso.

Unos activos valorados en más de 5.300 millones

La adquisición de SFL ha permitido al grupo Colonial posicionarse como la inmobiliaria de referencia en el mercado de alquiler de oficinas de la zona euro, con unos activos valorados por CB Richard Ellis al cierre del primer semestre de 2005 en 5.351 millones de euros. De esta cifra, 4.281 millones de euros (un 80%) corresponden a activos de alquiler, concentrados exclusivamente en los mercados de París (57%), Barcelona (23%) y Madrid (20%). Los 1.070 millones restantes (20%) pertenecen al negocio de promoción residencial y suelo.

La estrategia de Colonial de apostar por los edificios de oficinas de calidad ubicados en las zonas centrales de negocio se ha visto premiada por el creciente atractivo que despierta entre los inversores esta tipología de activos. Ello se ha reflejado en el significativo aumento del 9,8% experimentado por el valor liquidativo de los activos (NAV) del grupo en los seis primeros meses de 2005, hasta alcanzar los 2.276 millones de euros. El NAV por acción, por su parte, crece en la misma proporción y se sitúa en los 40,63 euros por acción.

Una revalorización de la acción del 49%

La consistente evolución de la actividad del grupo Colonial ha seguido contando con el favor de los inversores en el primer semestre de 2005, con una revalorización de la acción de un 49% en los seis primeros meses de 2005, lo que ha llevado a la compañía a superar los 2.400 millones de euros de capitalización bursátil.

Negocio de AlquilerIngresos de alquiler: crecimiento del 178% con mejora de márgenes

Los ingresos de alquiler del Grupo Colonial al cierre del primer semestre de 2005 han avanzado un 177,6%, hasta alcanzar los 143,1 millones de euros, de los cuales 88,6 millones corresponden a ingresos obtenidos en Francia y los 54,5 millones restantes en España. La mayor parte de estos ingresos (un 84%), provienen de los edificios de oficinas, que en términos comparables han experimentado un crecimiento promedio en los tres mercados del 5,1%

El incremento de los ingresos se ha producido mejorando al mismo tiempo la eficiencia del negocio de alquiler, que alcanza el 80,0% frente al 77,7% del primer semestre del año anterior. Ello ha permitido alcanzar un EBITDA del negocio de alquiler de 114,4 millones, un 185,7% superior al de junio de 2004.

Esta buena evolución de los ingresos de alquiler se ha desarrollado en un entorno general de moderada recuperación de los 3 grandes mercados en los que está presente el grupo Colonial: París, Barcelona y Madrid. Este hecho, combinado con la apuesta estratégica de la compañía por las mejores y más céntricas zonas de negocio de dichos mercados, han permitido elevar el porcentaje global de ocupación del patrimonio del grupo hasta el 92,3%, frente al 90,1% del primer semestre de 2004.

Más de 1,2 millones de m2 de superficie alquilable.

La actuación comercial del grupo Colonial en el primer semestre de 2005 se ha materializado en la formalización de contratos que representan aproximadamente 108.000 m2. De esta cifra, más de 78.000 m2 corresponden a renovaciones de contratos ya existentes; los nuevos contratos asociados a las superficies que han entrado en explotación en los seis primeros meses de 2005 han ascendido por su parte, a cerca de 30.000 m2.

Entre los nuevos contratos firmados por el grupo en el transcurso del semestre figuran operaciones tan significativas como el alquiler de cerca de 13.000 m2 del edificio Capitán Haya de Madrid a la Administración de Loterías y Apuestas del Estado o los más de 4.000 m2 alquilados al grupo Citibank en el edificio Paul Cezanne de París.

Con todo ello, al cierre del semestre el grupo Colonial gestionaba una superficie total alquilable de 1.230.000 m2, de los cuales un 80% corresponden a edificios de oficinas, un 12% a parques logísticos y el 8% restante se distribuye entre locales comerciales y activos residenciales de alquiler. A junio de 2005, más de 1.150.000 de m2 se encontraban en explotación, mientras que cerca de 80.000 m2 correspondían a los proyectos que tiene en marcha el grupo, y que suponen una inversión de 150 millones de euros.

Ventas de activos: un 13% por encima de la valoración

A lo largo del primer semestre el grupo Colonial ha seguido avanzando en su programa de ventas de activos maduros y no estratégicos. En este sentido, destaca el hecho de que, con la venta del complejo inmobiliario Barcelona 2, el grupo ha culminado la venta del último y más emblemático complejo destinado a viviendas de alquiler que formaba parte de su patrimonio inmobiliario.

En total, los ingresos por venta de activos han ascendido a 334,5 millones de euros, de los cuales 208,7 millones corresponden a activos ubicados en España y 125,8 millones a inmuebles localizados en París. El importe obtenido por la venta supone un incremento del 13% respecto a la valoración de tales activos efectuada a diciembre de 2004.

Negocio de Promociones y Suelo.Ventas de pisos y suelo por más de 130 millones de euros con excelentes márgenes

Las ventas contables de viviendas y suelo han ascendido a 76,5 y 56,0 millones de euros respectivamente, totalizando 132,5 millones de euros, un 98,7% más que en junio de 2005. Este buen comportamiento de los ingresos ha ido acompañado por un avance aún mejor de los márgenes de negocio, que se sitúan nuevamente entre los más elevados del sector. La favorable evolución conjunta de ingresos y márgenes del negocio residencial permiten al grupo obtener un importante incremento del EBITDA del negocio de promoción y suelo, que aumenta un 773,3% hasta los 70,2 millones de euros.

La venta comercial de viviendas en el primer semestre de 2005 ha ascendido a 113,8 millones de euros, un 55% superior a los 73,3 millones de euros del período precedente, aumento que se ha visto impulsado tras el inicio de la comercialización de promociones tan significativas como el ensanche de la Villa de Vallecas en Madrid o Can Matas en Sant Cugat (Barcelona)

Más de 800.000 m2 de reserva de suelo en las zonas de mayor demanda.

En los seis primeros meses del año Colonial ha iniciado nuevas promociones que representan 274 viviendas, ubicadas en Sant Cugat, y Sabadell (Barcelona) y Girona.

La reserva de suelo, por su parte, ascendía al cierre del semestre a 810.000 m2, distribuidos entre Catalunya y Levante (69%) y Madrid (31%).

Estructura financiera

El endeudamiento financiero neto de la compañía al final del semestre alcanzó los 2.486 millones de euros. A consecuencia de ello, el ratio de endeudamiento (deuda neta sobre valor de mercado de los activos), se ha situado en el 45%, sensiblemente inferior al 62% inmediatamente posterior a la adquisición de SFL en junio del año pasado.

Con esta reducción de la deuda, que supera los 800 millones de euros en los últimos doce meses, el Grupo Colonial ha anticipado en dos años el objetivo de un endeudamiento inferior al 50% fijado para el año 2007 en su Plan Estratégico.

Dividendos e Información Bursátil

La estrategia desarrollada por el grupo Colonial ha tenido su reconocimiento en el mercado bursátil: la acción se ha revalorizado en un 49% en el primer semestre del ejercicio 2005, lo que ha llevado a Inmobiliaria Colonial a superar los 2.400 millones de euros de capitalización bursátil.

En el transcurso del primer semestre, la acción de Colonial se ha incorporado a los índices bursátiles Dow Jones Stoxx 600 e IBEX Medium Cap, lo que ha contribuido a incrementar el promedio diario de negociación hasta los 185.000 títulos, un 16% superior al promedio de negociación del primer semestre de 2004.

En mayo de 2005 Inmobiliaria Colonial ha repartido un dividendo complementario de 0,606 euros por acción en concepto de dividendos, lo que supone un incremento del 10% sobre el dividendo complementario distribuido en mayo de 2004.

Grupo Colonial - Magnitudes Relevantes (cifras consolidadas)	1S 2005	1S 2004	Variación (%)
Cuenta de Resultados (millones de euros)			
Cifra de Negocio	610,1	129,8	370,0%
EBITDA	379,0	52,1	626,8%
Beneficio atribuido al grupo	230,4	16,0	1338,6%
Cash flow	275,5	33,1	733,3%
Balance (millones de euros)			
Valor de Mercado de los Activos	5.351	5.409	-1,1%
<i>Valor del Negocio de Alquiler</i>	4.281	4.561	-6,1%
<i>Valor del Negocio de Promociones</i>	1070	847	26,3%
Valor Liquidativo de los Activos (NAV)	2.276	1.911	19,1%
Datos bursátiles y por acción			
Nº de acciones (millones)	56,02	56,02	0,0%
Beneficio por acción (euros)	4,11	0,29	1338,6%
Cash Flow por acción (euros)	4,92	0,59	733,3%
Dividendo pagado por acción (euros)	0,61	0,55	10,0%
NAV por acción (euros)	40,63	34,12	19,1%
Cotización 30-jun (euros)	44,00	21,00	109,5%
Capitalización bursátil (millones)	2.465	1.176	109,5%
Acciones negociadas (promedio diario)	185.000	160.000	15,6%
Datos Operativos			
Negocio Alquiler			
Superficie Alquilable (m2)	1.230.977	901.020	36,6%
Porcentaje Ocupación (%)	92,34%	90,14%	2,4%
Negocio Promociones y Suelo			
Promociones en Curso (viviendas)	1.624	1.615	0,6%
Reserva de Suelo (m2)	811.095	717.872	13,0%
Nº de empleados a 30-junio	250	138	81,2%