

Inmobiliaria Colonial, S.A., en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el siguiente:

HECHO RELEVANTE

Inmobiliaria Colonial ha adquirido el 55,6% de Société Foncière Lyonnaise (SFL) a un grupo de accionistas (Aviva plc, Exor, Grosvenor y Société Générale) por un total de 759 millones de euros en efectivo, lo que implica un precio por acción de 38 euros.

De acuerdo con la legislación francesa Colonial lanzará en las próximas dos semanas una Oferta Pública de Adquisición (OPA) en efectivo por el resto del capital en las mismas condiciones económicas que la compra inicial del 55,6% a los accionistas de referencia. Esta transacción supone valorar SFL en 1.638 millones de euros, incluyendo la adquisición de bonos convertibles por 262 millones de euros (lo que supone valorar cada bono, que tiene un ratio de conversión de 4,04 acciones, en 153,52 euros).

Dicha adquisición y la oferta pública de adquisición correspondiente serán objeto de notificación a las autoridades francesas de defensa de la competencia según la normativa aplicable.

Adjuntamos en anexo nota de prensa que remitiremos al mercado comunicando los detalles de la mencionada transacción.

Barcelona, a nueve de junio de 2004.

Inmobiliaria Colonial, S.A.
Juan José Brugera Clavero
Consejero Delegado



INMOBILIARIA COLONIAL COMPRA EL 55,6% DE SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, COMPAÑÍA LIDER DEL MERCADO DE OFICINAS DE ALTA CALIDAD DEL CENTRO DE PARÍS

- Colonial ha adquirido el 55,6% de SFL en efectivo a un grupo de accionistas por un valor total de 759 millones de euros, lo que implica un precio por acción de 38 euros.
- La adquisición de SFL, compañía de referencia en el mercado de oficinas del centro de París, supone afianzar la estrategia de Colonial y crea un grupo líder en el mercado de oficinas de alta calidad de París, Madrid y Barcelona.
- Los activos de SFL, compuestos por 49 inmuebles, están valorados en 2.486¹ millones de euros, y totalizan más de 420.000 m². Esto supone más que doblar el tamaño del patrimonio en renta de Colonial así como los ingresos por alquileres.
- Esta operación aporta a los accionistas de Colonial un impacto positivo inmediato en términos de cash-flow y beneficio por acción.

Barcelona, 9 de junio de 2004.-

Descripción de la operación

Inmobiliaria Colonial ha adquirido el 55,6% de Société Foncière Lyonnaise (SFL) a un grupo de accionistas (Aviva plc, Exor, Grosvenor y Société Générale) por un total de 759 millones de euros en efectivo, lo que implica un precio por acción de 38 euros.

De acuerdo con la legislación francesa Colonial lanzará en las próximas dos semanas una Oferta Pública de Adquisición (OPA) en efectivo por el resto del capital en las mismas condiciones económicas que la compra inicial del 55,6% a los accionistas de referencia. Esta transacción supone valorar SFL en 1.638 millones de euros, incluyendo la adquisición de bonos convertibles por 262 millones de euros (lo que supone valorar cada bono, que tiene un ratio de conversión de 4,04 acciones, en 153,52 euros).

Dicha adquisición y la oferta pública de adquisición correspondiente serán objeto de notificación a las autoridades francesas de defensa de la competencia según la normativa aplicable

¹ Incluye adquisición de "Big Three" y excluye VVH

Sentido estratégico de la operación

La adquisición de SFL afianza la estrategia de Colonial de invertir en edificios de oficinas de alta calidad en zonas céntricas. SFL permite acceder a una excelente cartera inmobiliaria, a través de su liderazgo en edificios representativos en las mejores zonas del atractivo mercado inmobiliario de París.

SFL cuenta con una excelente cartera de activos ubicados en las zonas de mayor prestigio de París. Estos activos están valorados en 2.486² millones de euros, de los cuales un 78% corresponden a edificios de oficinas y un 15% a locales comerciales en las principales arterias comerciales de la ciudad. Estas características permiten a SFL tener una cartera de clientes diversificada y de la máxima calidad y solvencia. Todo ello se traduce en mantener una alta ocupación que en la actualidad supera el 98%.

La actual estrategia de Colonial consiste en focalizarse en edificios de oficinas de calidad en dos mercados: Madrid y Barcelona. Esta operación permite afianzar esta estrategia con la entrada en un tercer mercado: el mercado de París. Este mercado es el principal y más líquido de Europa, con unas favorables perspectivas de crecimiento de las rentas a medio plazo.

El grupo resultante contará con unos activos valorados en 5.100 millones de euros, de los cuales 4.274 millones de euros corresponden a activos en renta. De estos activos el 57% están ubicados en París, el 25% en Barcelona y el 17% en Madrid, con un 90% de los mismos situados en las principales áreas de negocio de dichas ciudades. Esta diversificación geográfica en 3 mercados permite una mayor flexibilidad y complementariedad en la gestión de los ciclos inmobiliarios. Con un 81% del valor de sus activos compuestos por oficinas, el nuevo grupo se convertirá en una compañía de referencia en el mercado de oficinas.

Colonial contará con el experimentado equipo gestor de SFL, ampliamente reconocido y con un profundo conocimiento del mercado de París. Este equipo ha realizado una activa gestión de sus activos invirtiendo más de 800 millones de euros en los últimos tres años y desinvirtiendo unos 900 millones de euros de activos básicamente de viviendas en alquiler. Esto ha permitido enfocar su cartera de activos en céntricos edificios de oficinas y mejorar significativamente su rentabilidad.

Principales Magnitudes 2003	Colonial	SFL	Colonial + SFL proforma
Valor Mercado de Activos (€ MM)			
Negocio de Alquiler ⁽¹⁾	1.788	2.486	4.274
Negocio de Promociones y Suelo	826	-	826
Total	2.614	2.486	5.100
Superficie Gestionada (m2)			
Negocio de Alquiler ⁽¹⁾	929.978	421.683	1.351.661
Negocio de Promociones y Suelo	824.014	-	824.014
Total	1.753.992	421.683	2.175.675
Nº de Edificios Gestionados			
Total Nº Edificios⁽¹⁾	43	49	92
Facturación (€ MM)			
Ingresos Alquiler	98	146	244
Otros Ingresos ⁽²⁾	228	70	299
Total Facturación	326	217	543

(1) SFL: incluye adquisición "Big Three" y excluye VVH

(2) Colonial: incluye ventas de promociones y Suelo.

² Incluye adquisición de "Big Three" y excluye VVH

La operación representa la oportunidad para SFL de constituir con su experiencia una de las compañías líderes de su sector en Europa.

Esta operación aporta a los accionistas de Colonial un impacto positivo inmediato en términos de beneficio, cash-flow y dividendos por acción.

La compra de SFL se financiará íntegramente con la capacidad que tiene Colonial de endeudamiento y, por tanto, sin solicitar recursos adicionales a los actuales accionistas. El endeudamiento de Colonial, que a diciembre del 2003 era del 28% medido como deuda/valor de mercado de los activos, se situaría en el supuesto de tener un éxito del 100% en la Oferta Pública de Adquisición en un ratio del 63%.

Dicho ratio se reducirá a un nivel aproximado del 53% en un plazo de tres años mediante la generación de caja, y la aceleración de los programas de venta de activos en los tres mercados. De este modo se obtiene un nivel de endeudamiento que permite disponer de la suficiente flexibilidad financiera para garantizar un crecimiento sostenible.

Este programa de venta de activos, que ya se está ejecutando durante el presente ejercicio, se concentrará en inmuebles maduros, con poco recorrido en términos de valor, activos cuyo rendimiento no sea satisfactorio, así como activos que no reúnan las condiciones estratégicas estipuladas.

La transacción reportará beneficios inmediatos para los accionistas de Colonial a través del acceso a unos activos muy rentables, un fuerte incremento del beneficio por acción y un fuerte crecimiento del NAV de SFL.

- Los activos de SFL generan una rentabilidad media (rentas netas/valor de mercado de los activos) superior al 6,4%.
- El rendimiento de los activos adquiridos junto con la fórmula de financiación va a permitir a los accionistas de Colonial beneficiarse de un importante aumento del beneficio y del cash-flow por acción.
- El precio de la transacción se corresponde aproximadamente a la estimación del valor liquidativo (NAV) diluido de SFL a diciembre de 2004. Las excelentes perspectivas del mercado de oficinas de alta calidad de París junto con una gestión activa de la cartera de edificios permitirán a los accionistas de Colonial beneficiarse de los crecimientos esperados de dicho NAV.

Tras esta adquisición, el Grupo Colonial se consolida entre las mayores inmobiliarias de la Eurozona en términos de valor de mercado de activos gestionados, convirtiéndose en el líder del mercado de oficinas de alta calidad en los mercados más atractivos de la Eurozona (París, Madrid y Barcelona) y contando con unos experimentados equipos de gestión locales.

Colonial ha sido asesorado en esta transacción por Goldman Sachs, Jones Lang Lasalle y los abogados Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Garrigues.

Para mas información:

Inversores y analistas:

Albert Casajuana 34 93 404 85 73

Pere Sendra 34 93 404 87 09

Medios de comunicación:

Burson Marsteller

Izaskun Martínez 34 93 201 10.28

La presente comunicación no constituye una oferta de compra ni una solicitud de cesión de títulos.