

Durante el primer semestre de 2002 la acción de Colonial se ha revalorizado un 19,7% respecto al cierre del ejercicio 2001

INMOBILIARIA COLONIAL INCREMENTÓ UN 30% SU BENEFICIO DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2002

- **La cifra total de ingresos superó los 190 millones de euros entre enero y junio, con un avance del 8% respecto al mismo periodo de 2001.**
- **El *cash flow* generado en el primer semestre del año superó los 58 millones de euros, un 29% más que el alcanzado en el mismo periodo de 2001.**

Inmobiliaria Colonial, líder en el mercado de alquiler de edificios de oficinas en los centros de negocio de Madrid y Barcelona, ha obtenido un beneficio neto de 43,7 millones de euros durante el primer semestre de 2002, con un incremento del 30% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En este sentido, la compañía estima que el beneficio neto para todo el año 2002 sea aproximadamente un 15% superior al registrado en el ejercicio anterior.

El EBITDA (resultados antes de amortizaciones, provisiones e impuestos) ha sido de 79 millones de euros, con un crecimiento del 19% respecto a los primeros seis meses de 2001.

De otro lado, el *cash flow* generado alcanzó los 58,5 millones de euros, con un crecimiento del 29% respecto al primer semestre de 2001.

Colonial ha incrementado su volumen de negocio un 8% respecto a la primera mitad de 2001, pasando de 178,5 millones de euros entre enero y junio de 2001 a 192,3 millones en el mismo periodo de 2002.

A 30 de junio de 2002, la deuda financiera de Colonial ascendía a 553 millones de euros, cifra que representa el 25% del valor de mercado de los activos y el 36% del valor liquidativo (NAV) de la compañía, según valoración efectuada por CB Richard Ellis a diciembre de 2001. El coste promedio de la deuda se ha situado en el 3,82%, frente al 4,65% del primer semestre del año anterior.

Magnitudes económico-financieras (€ millones)	1S. 2002	1S. 2001	Var. (%) 02/01
Cifra total de negocio	192,3	178,5	8%
EBITDA Total	79,0	66,3	19%
Beneficio neto	43,7	33,5	30%
Cash flow	58,5	45,4	29%
Total Activo Neto	1.241,6	1.120,8	11%
Fondos Propios	663,5	628,4	6%
Endeudamiento Financiero	553,0	457,4	21%

Los proyectos en curso suman una inversión superior a los 430 millones de euros

Al cierre del semestre, la compañía tiene en curso y en desarrollo proyectos que suman una inversión superior a los 430 millones de euros y una superficie de más de 270.000 metros cuadrados, de los cuales alrededor de 68.000 metros cuadrados han entrado en explotación en el segundo trimestre del año.

Entre los que han entrado en explotación destacan la primera fase del Parque Logístico Alt Penedès en Barcelona (48.312 m2), alquilada en su totalidad al operador logístico TNT y los 19.949 m2 correspondientes a la primera fase del Parque de Oficinas Sant Cugat Nord en Barcelona, alquilado en más de un 80% a diversos operadores, entre los que destacan EDS y Anuntis.

En el tercer trimestre del año está previsto que entren en explotación la segunda fase del Parque Logístico Alt Penedès (40.749 m2) y el edificio Alfonso XII en Madrid, este último pre-alquilado en su totalidad al Ministerio de Agricultura. La compañía incrementará su patrimonio alrededor de un 40% cuando entren en explotación la totalidad de proyectos en curso.

Una revalorización de la acción del 20%

Durante el primer semestre de 2002 la acción de Colonial se ha revalorizado un 19,7% respecto al cierre del ejercicio 2001.

Con fecha 8 de mayo de 2002 Colonial ha distribuido un dividendo de 0,384 euros por acción, en concepto de dividendo complementario del ejercicio 2001.

2. Líderes en el sector de oficinas con alrededor de 690.000 m2 de superficie en explotación

Al cierre del primer semestre los ingresos por alquiler han alcanzado los 40,9 millones de euros, con un incremento del 5% respecto al año anterior. El EBITDA creció en la misma proporción, con un volumen de 32,1 millones de euros.

Durante el primer semestre del año 2002 se han revisado a mercado un total de 18.473 m2, registrando las nuevas rentas un incremento del 63% respecto a las anteriores.

La superficie en explotación al cierre del semestre asciende a 698.118 m2 con una tasa de ocupación del 96,1%.

Proyectos en curso	Ciudad	Uso	Superficie (m2)		En explotación	Inversión	
			Sobre Rasante	Bajo rasante		Comprom. (€ mn)	% Materializado

Proyectos que entran en explotación en 2002

Parque Logístico "Alt Penedès"	Subirats (Barcelona)	Logístico 1ª Fase	48.312	-	abr-02	43,7	52%
		Logístico 2ª Fase	40.749	-	3t 2002		
Sant Cugat	Barcelona	Oficinas 1ª Fase	10.960	8.989	jun-02	64,3	63%
		Oficinas 2ª Fase	16.944	11.993	4t 2002		
Alfonso XII	Madrid	Oficinas	13.135	2.287	3t 2002	38,3	76%
En explotación 2002			130.240	23.129		146,2	63%

Proyectos que entran en explotación posteriormente al 2002

Torres Ágora-M30	Madrid	Oficinas	30.028	15.604	2003	106,5	77%
Capitán Haya, 53	Madrid	Oficinas	17.856	8.727	2003	94,8	88%
Diagonal 409	Barcelona	Oficinas	4.909	513	2003	19,2	80%
Torre del Gas ⁽¹⁾	Barcelona	Oficinas	22.201	19.370	2005	66,0	0%
En explotación post-2002			74.994	44.214		286,5	63%

Total Proyectos en curso			205.234	67.343		432,8	63%
---------------------------------	--	--	----------------	---------------	--	--------------	------------

(1) Proyecto desarrollado por una sociedad participada conjuntamente por Colonial y Gas Natural.

La inversión estimada corresponde a la totalidad del proyecto

Durante el primer semestre del año, los ingresos por venta de activos han aseendido a 41,9 millones de euros, cifra superior en más de un 30% a la valoración de los inmuebles vendidos efectuada a diciembre de 2001. La mayoría de estos ingresos corresponde a los edificios de oficinas Boquería, Jonqueres y Londres, ubicados en zonas secundarias de negocios de Barcelona, y Francisco Javier en Sevilla, con una superficie total de 26.512 m2.

La voluntad de la compañía es continuar con esta política de rotación de aquellos activos que, por ubicación, tamaño, o grado de madurez alcanzado no se ajusten a la estrategia de inversión en grandes y modernos edificios de oficinas en los centros de negocio de Madrid y Barcelona.

Las ventas de suelo y promociones superaron los 109 millones de euros

Respecto a las ventas contables por promociones residenciales y venta de suelo alcanzaron al cierre del primer semestre de 2002 los 109,5 millones de euros, un 3% más que en el mismo periodo del ejercicio anterior, y con un margen bruto del 33,4%. El EBITDA del negocio de promociones ha ascendido a 25,4 millones de euros.

Respecto a la venta de viviendas comprometidas, los ingresos se situaron en 117,3 millones de euros, un 56% superior a los 75,4 millones de euros comprometidos durante el primer semestre del ejercicio anterior. Las promociones en curso, pendientes de entrega, representan una superficie edificable de 233.670 m², correspondientes a 2.053 viviendas.

A 30 de junio de 2002 el saldo de viviendas pendientes de contabilizar asciende a 132,4 millones de euros, de los cuales aproximadamente un 55% serán contabilizados en el 2º semestre con un margen no inferior al 30%.

La reserva de suelo alcanza los 558.117 m² (70% en Cataluña y 30% en Madrid). Colonial continúa con su estrategia de basar el desarrollo de la actividad en la actual reserva de suelo de la compañía, acometiendo las nuevas inversiones según parámetros de rentabilidad y minimización de riesgos.