

RESULTADOS 2004

INMOBILIARIA COLONIAL AUMENTA UN 37,4 % SU BENEFICIO ATRIBUIDO EN 2004, HASTA 118,7 MILLONES DE EUROS.

El grupo alcanza en 2004 los mejores resultados de su historia, con importantes avances en el negocio recurrente de alquiler y venta de promociones.

- La cifra de negocio se eleva hasta los 755,7 millones de euros, un 88,1% más.
- El valor de los activos del grupo Colonial alcanza los 5.343 millones de euros, y el valor liquidativo crece un 10,8 %, hasta los 37,02 euros por acción.
- El ejercicio ha venido marcado por la adquisición de SFL, que ha impulsado los ingresos por alquiler hasta los 204,3 millones de euros, un 109,2% más.
- La apuesta estratégica del grupo Colonial por las mejores zonas de negocio de París, Barcelona y Madrid ha permitido elevar el porcentaje de ocupación de sus edificios del 84,6% de 2003 hasta el 95,4% de 2004.
- El negocio de promociones y suelo totaliza unos ingresos de 287,2 millones de euros, un 25,8% más que en 2003.

Barcelona, 23 de febrero de 2005.

El grupo Colonial alcanzó en 2004 un resultado récord al registrar un beneficio atribuido de 118,7 millones de euros, un 37,4% más que en el ejercicio anterior. Este fuerte crecimiento se apoyó en el significativo incremento de la cifra de negocio, al que ha contribuido la adquisición de Société Foncière Lyonnaise (SFL) en junio de 2004, y en el excelente comportamiento de los márgenes en la actividad residencial, que se sitúan entre los más elevados del sector.

El ejercicio 2004: Principales hechos

Crecimiento en todas las líneas de la cuenta de resultados.

La cifra de negocio del grupo Colonial ha alcanzado los 755,7 millones de euros, un 88,1% más que los 401,9 millones del año anterior. A este incremento ha contribuido la aportación, a partir del 1 de julio de 2004, de SFL, que ha permitido elevar los ingresos de alquiler y la venta de activos hasta los 204,3 y 264,1 millones de euros respectivamente. El negocio de promociones y suelo ha generado, por su parte, 287,2 millones de euros.

El EBITDA del grupo Colonial, (beneficio antes de impuestos, intereses y amortizaciones) ha sido de 301,2 millones de euros, con un incremento del 81,0% respecto al ejercicio precedente.

Con todo ello, el beneficio neto atribuido del grupo Colonial ha ascendido en 2004 a 118,7 millones de euros, un 37,4% superior al registrado en el año anterior y sensiblemente superior a la previsión de incremento del 20% efectuada por la compañía tras la adquisición de SFL. El beneficio por acción, por su parte ha crecido en la misma proporción hasta alcanzar los 2,12 euros.

La adquisición de SFL ha permitido duplicar el valor de los activos del Grupo

El ejercicio 2004 ha venido marcado por la adquisición de SFL, operación que ha permitido a Inmobiliaria Colonial posicionarse como la inmobiliaria de referencia en el mercado de alquiler de oficinas de la zona euro. En este sentido, y gracias a esta adquisición, el grupo Colonial ha duplicado el valor de los activos que gestiona, que ha pasado de los 2.614 millones de euros del año 2003 hasta los 5.343 millones de euros de finales de 2004

De esta cifra, 4.409 millones de euros (un 83%) corresponden a activos de alquiler, concentrados exclusivamente en los mercados de París (58%), Barcelona (24%) y Madrid (18%). Los 934 millones restantes (17%) pertenecen al negocio de promoción residencial y suelo.

La estrategia de crecimiento seguida por el grupo Colonial en 2004 ha ido acompañada de un aumento de la rentabilidad, que se refleja en el incremento del 10,8% experimentado por el valor liquidativo de los activos (NAV) del grupo, hasta alcanzar los 2.074 millones de euros. El NAV por acción, por su parte, crece en la misma proporción y se sitúa en los 37,02 euros por acción. El NAV es resultado de añadir a los fondos propios del Grupo Colonial (786 millones de euros), las plusvalías asociadas a los activos gestionados por el grupo, que han alcanzado los 1.287 millones de euros, un 12% superiores a las del ejercicio anterior.

Una revalorización de la acción del 56%

La consistente evolución de la actividad del grupo Colonial en 2004 ha sido reconocida por el mercado bursátil: la acción de Colonial se ha revalorizado un 56% en 2004, el mejor comportamiento entre las inmobiliarias españolas y uno de los más destacados en el ámbito europeo. A consecuencia de ello, la capitalización bursátil ha aumentado en 594 millones de euros, hasta alcanzar los 1.658 millones de euros al finalizar el ejercicio 2004.

Colonial ha seguido contando con el favor de los inversores en las primeras semanas del año 2005, con una revalorización de la acción de más de un 20% en menos de un mes y medio, lo que ha llevado a la compañía a superar, por primera vez en su historia, los 2.000 millones de euros de capitalización bursátil.

Negocio de Alquiler

SFL y la mejora de la ocupación, factores clave en el aumento de los ingresos de alquiler.

Los ingresos de alquiler del Grupo Colonial en el ejercicio 2004 han avanzado un 109,2%, hasta alcanzar los 204,3 millones de euros, de los cuales 97,0 millones corresponden a la contribución de SFL durante el segundo semestre del año. La mayor parte de estos ingresos (un 81%), provienen de los edificios de oficinas, que en términos comparables han experimentado un crecimiento promedio en los tres mercados del 5,7%

El incremento de los ingresos se ha producido manteniendo al mismo tiempo un elevado ratio de eficiencia, superior al 77%, lo que ha permitido alcanzar un EBITDA del negocio de alquiler de 157,7 millones, un 107,6% superior al de 2003.

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 % global de ocupación del patrimonio del grupo hasta el 95,4%, frente al 84,6% del ejercicio anterior.

La superficie alquilable supera los 1.4 millones de m2.

La actuación comercial del grupo Colonial en el ejercicio 2004 se ha materializado en la formalización de contratos que representan más de 150.000 m2. De esta cifra, cerca de 80.000 m2 corresponden a renovaciones de contratos ya existentes, registrando las nuevas rentas un incremento del 10% respecto a las anteriores; los nuevos contratos asociados a las superficies que han entrado en explotación a lo largo de 2004 han ascendido por su parte, a más de 70.000 m2.

Entre los nuevos contratos firmados por el grupo a lo largo del 2004 figuran operaciones tan significativas como el alquiler del edificio Torres Ágora de Madrid al Ministerio de Asuntos Exteriores, con más de 30.000 m2 de oficinas, los cerca de 4.000 m2 alquilados a la Generalitat de Cataluña en el edificio Diagonal 409 de Barcelona o los más de 11.700 m2 alquilados al bufete de abogados Freshfields en el edificio Paul Cezanne de París.

Con todo ello, al cierre del ejercicio 2004 el grupo Colonial gestionaba una superficie total alquilable de 1.449.000 m2, de los cuales un 80% corresponden a edificios de oficinas, un 11% a parques logísticos y el 9% restante se distribuye entre locales comerciales y activos residenciales de alquiler. A diciembre de 2004, más de 1.300.000 de m2 se encontraban en explotación, mientras que cerca de 100.000 m2 correspondían a los proyectos que tiene en marcha el grupo, y que suponen una inversión de 275 millones de euros.

Proyectos	Ubicación	Actividad	Superficie en desarrollo (s/ rasante)	Inversión Comprom. (€ mn)	Fin proyecto
Cézanne Saint-Honoré (2ª fase)	París-Tr. d'Or	Oficina	9.018 m2	23,4	1S 2005
104-110 Bd Haussmann	París-Tr. d'Or	Oficina	9.464 m2	52,1	2S 2006
131 Wagram	París-Tr. d'Or	Oficina	8.749 m2	7,9	2S 2005
63 Haussmann	París-Tr. d'Or	Oficina	2.106 m2	4,5	1S 2006
Capitán Haya 53	Madrid CBD	Oficina	16.915 m2	101,5	1S 2005
Torre Marenostrom	BCN BD	Oficina	22.201 m2	74,7	2S 2005
Ramírez Arellano	Madrid BD	Oficina	6.074 m2	6,9	1S 2006
Coslada	Coslada (Madrid)	Logístico	27.490 m2	3,7	1S 2005
Total			102.017 m2	274,7	



*Cézanne Saint-Honoré,
París 8ème*



*Capitán Haya, 53
Madrid, CBD*



*Torre Marenostrom
Barcelona, BD*

Ventas de activos: un 12% por encima de la valoración

A lo largo del ejercicio 2004 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 de un edificio en Sevilla, el grupo ha finalizado el proceso de desinversión en España en aquellos mercados fuera de Madrid y Barcelona.

En total, los ingresos por venta de activos han ascendido a 264,2 millones de euros, de los cuales 74,7 millones corresponden a activos ubicados en España y 189,5 millones a inmuebles localizados en París. El importe obtenido por la venta supone un incremento del 12% respecto a la valoración de tales activos efectuada a diciembre de 2003.

Negocio de Promociones y Suelo.Ventas de pisos por más de 240 millones de euros con los mejores márgenes del sector

Las ventas contables de viviendas y suelo han ascendido a 243,1 y 44,1 millones de euros respectivamente, totalizando 287,2 millones de euros, un 25,8% más que en el ejercicio 2003 y la cifra más alta de la historia del grupo Colonial. Esta favorable evolución de los ingresos ha ido acompañada 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 93,9% hasta los 118,5 millones de euros.

La cifra de venta comercial de ejercicio ha ascendido a 168,4 millones de euros, frente a los 219,5 millones de euros del período precedente. Esta tendencia decreciente se ha visto neutralizada a partir del 2º semestre de 2004, 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), de tal manera que la venta comercial en el último trimestre de 2004 ha alcanzado los 67,3 millones de euros, un 61% superior al 4º trimestre de 2003.

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

Las nuevas promociones iniciadas por Colonial a lo largo del 2004 representan más de 640 viviendas, ubicadas en Lleida (Pardinyes, 70 pisos), Barcelona (Avda.Meridiana, 12 pisos), Sabadell (134 pisos) y Madrid (Vallecas, 427 pisos).

La reserva de suelo, por su parte, ascendía al cierre del ejercicio 2004 a 790.000 m2, distribuidos entre Cataluña y Levante (74%) y Madrid (26%). Las inversiones en compra de suelo del ejercicio han ascendido a 159,1 millones de euros.

Estructura financiera

El endeudamiento financiero neto de la compañía al final del ejercicio 2004 alcanzó los 2.850 millones de euros. A consecuencia de ello, el ratio de endeudamiento (deuda neta sobre valor de mercado de los activos), se situó en el 52% superior al 28% de finales de 2003, pero inferior al 62% inmediatamente posterior a la adquisición de SFL en el pasado mes de julio. Gracias precisamente a esta adquisición, el grupo Colonial se ha dotado de una estructura financiera mucho más óptima y adecuada para unos activos que proporcionan una elevada recurrencia de ingresos y un bajo perfil de riesgo.

Adicionalmente, la reciente firma a inicios del ejercicio 2005 de dos créditos sindicados en el ámbito del grupo por importe de 2.100 millones de euros en la modalidad "Club Deal" ha permitido a un tiempo flexibilizar la estructura financiera de la compañía y acotar el riesgo

de futuras fluctuaciones de los tipos de interés. En este sentido, esta operación ha permitido elevar el porcentaje de deuda a tipo fijo o con coberturas ante subidas del tipo de interés del grupo Colonial hasta el 75% del total y alargar el vencimiento de la misma hasta los 5,6 años de vida media.

En cuanto al coste medio de la deuda del grupo a 31 de diciembre, éste ascendió al 3,91%, frente al 3,46% registrado a finales del ejercicio anterior.

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 56% en el ejercicio 2004, el mayor incremento registrado entre las inmobiliarias españolas y uno de los más elevados en el ámbito europeo. A lo largo del ejercicio se han negociado 42,9 millones de títulos de Inmobiliaria Colonial en el mercado de valores, cifra que representa un promedio diario de negociación de 170.000 acciones.

Colonial ha seguido contando con el favor de los inversores en las primeras semanas del año 2005, con una revalorización de la acción de más de un 20% en menos de un mes y medio, lo que ha llevado a Inmobiliaria Colonial a superar, por primera vez en su historia, los 2.000 millones de euros de capitalización bursátil.

Durante el año 2004 Inmobiliaria Colonial ha repartido 0,91 euros por acción en concepto de dividendos, lo que supone un incremento del 12,8% sobre los 0,80 euros distribuidos en el ejercicio 2003.

Grupo Colonial - Magnitudes Relevantes (cifras consolidadas)	2004	2003	Variación (%)
Cuenta de Resultados (millones de euros)			
Cifra de Negocio	755,7	401,9	88,1%
EBITDA	301,2	166,4	81,0%
Beneficio atribuido al grupo	118,7	86,4	37,4%
Cash flow	171,0	118,9	43,9%
Balance (millones de euros)			
Valor de Mercado de los Activos	5.343	2.614	104,4%
<i>Valor del Negocio de Alquiler</i>	4.409	1.788	146,6%
<i>Valor del Negocio de Promociones</i>	934	826	13,0%
Fondos Propios	786	718	9,5%
Endeudamiento Financiero	2.850	725	293,0%
Valor Liquidativo de los Activos (NAV)	2.074	1.871	10,8%
Datos bursátiles y por acción			
Nº de acciones (millones)	56,0	56,0	0,0%
Beneficio por acción (euros)	2,12	1,54	37,4%
Cash Flow por acción (euros)	3,05	2,12	43,9%
Dividendo pagado por acción (euros)	0,91	0,80	12,8%
NAV por acción (euros)	37,02	33,40	10,8%
Cotización 31-dic (euros)	29,60	19,00	55,8%
Capitalización bursátil (millones)	1.658	1.064	55,8%
Acciones negociadas (promedio diario)	170.890	148.674	14,9%
PER (Precio/beneficio; veces)	14,0	12,3	
PCF (Precio/Cash Flow; veces)	9,7	9,0	
Datos Operativos			
Negocio Alquiler			
Superficie Alquilable (m2)	1.449.043	929.978	55,8%
Porcentaje Ocupación (%)	95,4%	84,6%	12,7%
Negocio Promociones y Suelo			
Promociones en Curso (m2)	165.833	181.585	-8,7%
Reserva de Suelo (m2)	789.841	642.429	22,9%
Nº de empleados a 31-dic	243	127	91,3%