

Hasta el tercer trimestre de 2002 la acción se ha revalorizado por encima del 10% respecto al cierre del ejercicio 2001

INMOBILIARIA COLONIAL INCREMENTÓ UN 11% SU BENEFICIO NETO EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2002

- A 30 de septiembre la compañía cuenta con un patrimonio, entre superficie en explotación y proyectos en curso, superior a los 900.000 metros cuadrados de superficie en los principales núcleos de negocio de Barcelona y Madrid.
- El *cash flow* generado hasta el tercer trimestre del año ha sido de 69,5 millones de euros, con un avance del 12% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.
- Las inversiones comprometidas por Colonial en el negocio de patrimonio ascienden a 430 millones de euros.

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 48,7 millones de € durante el tercer trimestre de 2002, un 11% más que el obtenido entre enero y septiembre de 2001. El beneficio estimado para todo el ejercicio será superior en un 15% al de 2001.

Hasta septiembre de 2002 el EBITDA (resultados antes de amortizaciones, provisiones e impuestos) ha sido de 94,5 millones de €, con un crecimiento del 5% respecto al tercer trimestre de 2001.

En este mismo periodo el *cash flow* de la compañía durante los primeros nueve meses de 2002 ha alcanzado los 69,5 millones de €, con un avance del 12% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Al cierre del trimestre la deuda financiera alcanzó los 504,1 millones de €, cifra que representa el 23% del valor de mercado de los activos de Colonial y el 33% del valor liquidativo (NAV), según valoración efectuada por CB Richard Ellis a diciembre de 2001.

Entre enero y septiembre de 2002, el volumen de negocio de Colonial ha sido de 219,9 millones de €, un 4% menos que en el ejercicio anterior. De ellos, 113,4 millones de euros se corresponden con el negocio de promociones, 61,7 con ingresos por alquileres y un total de 44,8 millones a la venta de activos.

Magnitudes económico-financieras (€millones)	3er.T 2002	3er.T. 2001	Var. (%) 02/01
Cifra total de negocio	219,9	228,1	-4%
EBITDA Total	94,5	90,1	5%
Beneficio neto	48,7	44,0	11%
Cash Flow	69,5	62,0	12%
Total Activo Neto	1.182,1	1.118,4	6%
Fondos Propios	652,8	638,9	2%
Endeudamiento Financiero	504,1	438,7	15%

Un patrimonio superior a los 900.000 metros cuadrados

Al cierre del tercer trimestre de 2002, el patrimonio de Colonial superaba los 900.000 metros cuadrados, entre superficie en explotación y proyectos en curso.

A 30 de septiembre, 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 más de 68.000 m² ya se han incorporado a la superficie en explotación.

Con posterioridad al cierre del tercer trimestre, Colonial ha adquirido por 99,6 millones de euros el complejo inmobiliario "Centro Norte" de Madrid, una actuación que posiciona estratégicamente a la compañía en la Operación Chamartín, el desarrollo urbanístico más ambicioso de Madrid en los próximos años.

El Complejo Centro Norte comprende tres edificios de oficinas, un hotel, espacios comerciales y aparcamientos que suman una superficie conjunta superior a los 37.000 metros cuadrados.

Una revalorización de la acción del 10,2%

Durante el presente ejercicio la compañía ha distribuido un dividendo de 0,664 euros por acción, incluyendo el dividendo complementario pagado en mayo de 2002 (0,384 euros por acción), cifra superior en un 12,5% a los dividendos distribuidos en el año 2001, y que representa una rentabilidad por dividendo del 5,1% respecto a la cotización de cierre del tercer trimestre de 2002 (12,90 euros). Asimismo, y con fecha 15 de octubre, Colonial ha distribuido un dividendo de 0,28 euros por acción a cuenta de los resultados del año 2002.

Al cierre del tercer trimestre de 2002 la acción se ha revalorizado un 10,2% respecto al cierre del ejercicio 2001.

2. Los proyectos en curso incrementarán en un 40% la superficie en explotación de Colonial

Los ingresos por alquiler alcanzaron los 61,7 millones de euros hasta septiembre de 2002, con un avance del 4% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. El EBITDA fue de 48,3 millones, un 3% más, con una eficiencia, medida en términos de EBITDA sobre ingresos, del 78,3%.

En términos homogéneos las rentas de los edificios de oficinas se han incrementado en un 8,8%. Asimismo, se han revisado a mercado un total de 26.100 m², registrando las nuevas rentas un incremento del 51% respecto a las anteriores.

Durante los nueve primeros meses de 2002 se han incorporado a la superficie en explotación un total de 68.261 m², correspondiendo 48.312 m² a la primera fase del Parque Logístico Alt Penedès, alquilada en su totalidad al operador logístico TNT, y los 19.949 m² restantes a la primera fase del Parque de Oficinas de Sant Cugat Nord, alquilado en un 89% a diversos clientes, entre los que destaca la multinacional EDS y el grupo de comunicación Anuntis.

A 30 de septiembre de 2002 la superficie en explotación se sitúa en 686.083 m² con una tasa de ocupación del 95,5%.

A finales del tercer trimestre la compañía tiene en curso un total de 7 proyectos (Parque Logístico Alt Penedès, Oficinas Sant Cugat Nord, Diagonal 409 y Torre del Gas en Barcelona; y Alfonso XII, Capitán Haya, y Torres Ágora en Madrid) que suman una superficie superior a los 270.000 metros cuadrados. Cuando éstos entren en curso Colonial incrementará su patrimonio en un 40%.

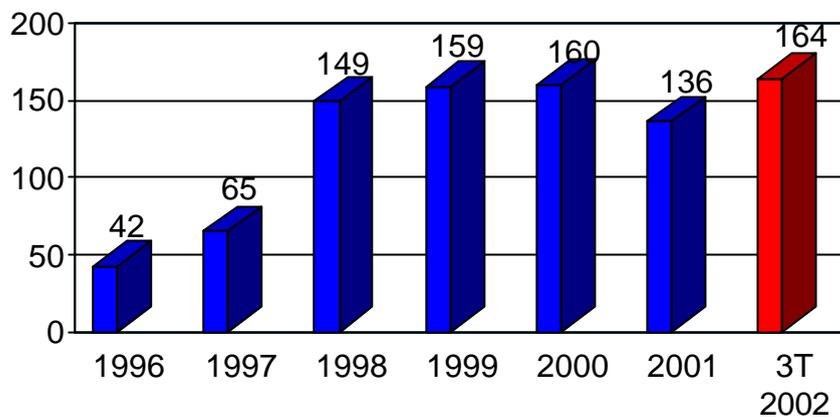
Durante el tercer trimestre del año, los ingresos por ventas de activos han ascendido a 44,8 millones de euros, cifra superior en un 33% a la valoración de los inmuebles vendidos efectuada a diciembre de 2001. Estos ingresos corresponden a los edificios de oficinas Boquería, Jonqueres, Londres y Rambla Sant Josep en Barcelona y Francisco Javier en Sevilla, todos ellos ubicados en zonas secundarias de negocios.

Las ventas de promociones y suelo superaron los 113 millones de euros

Respecto a las ventas contables por promociones residenciales y venta de suelo alcanzaron al cierre del tercer trimestre de 2002 los 113,4 millones de euros, con un margen bruto del 33,6%. El EBITDA del negocio de promociones ha ascendido a 24,9 millones de euros. A 30 de septiembre de 2002 el saldo de viviendas pendientes de contabilizar asciende a 178,3 millones de euros, un 21% superior al saldo de septiembre de 2001.

Respecto a las ventas de viviendas comprometidas al cierre del tercer trimestre de 2002 ascienden a 163,6 millones de euros, cifra superior en un 58% a las comprometidas en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Evolución de la venta comercial (€mn)



Finalmente, las promociones en curso, pendientes de entrega, representan una superficie edificable de 184.087 m², correspondientes a 1.617 viviendas. La reserva de suelo de la compañía a 30 de septiembre se sitúa en 599.879 m² (74% en Cataluña y 26% en Madrid).

Barcelona, 23 de octubre de 2002