

Resultados del 3er trimestre de 2004

INMOBILIARIA COLONIAL GANA HASTA SEPTIEMBRE 78,3 MILLONES DE EUROS, UN 27% MÁS

- En los nueve primeros meses de 2004 la inmobiliaria ha doblado su cifra de negocios, hasta alcanzar los 550 millones
- Con la adquisición de SFL, Colonial gestiona cerca de 1.500.000 m2 en alquiler, localizados en las zonas de negocios más prestigiosas de París, Barcelona y Madrid

Barcelona, 28 de octubre de 2004

Inmobiliaria Colonial ha doblado su cifra de negocio en los nueve primeros meses de 2004, al obtener 549,9 millones de euros, frente a los 274,1 millones del mismo período del año anterior. A este incremento ha contribuido la aportación a partir del 1 de julio de 2004 de *Société Foncière Lyonnaise* (SFL), que ha permitido elevar los ingresos de alquiler del grupo hasta los 129,7 millones. El negocio de promociones y suelo ha generado, por su parte, 200,7 millones y la venta de activos ha proporcionado unos ingresos de 219,4 millones.

El EBITDA de Colonial (beneficio antes de impuestos, intereses y amortizaciones) ha sido de 188,4 millones de euros, con un incremento del 60% respecto a los 9 primeros meses de 2003.

En cuanto al beneficio neto, éste ha ascendido a 78,3 millones de euros, un 27% superior al registrado en el mismo período del año anterior. En este sentido, Colonial estima que, gracias a la contribución positiva de SFL en el segundo semestre, el incremento mínimo del beneficio neto de la compañía para el conjunto del año 2004 será del 20%, frente al 10% de la previsión anterior.

Inmobiliaria Colonial - Principales Magnitudes enero-septiembre 2004			
<i>Cifras en millones de euros</i>	3T04	3T03	% Variación
Total Cifra de Negocios	549,9	274,1	100,6%
Ingresos Alquiler	129,7	73,2	77,2%
EBITDA	188,4	118,0	59,7%
Cash Flow	108,3	85,4	26,7%
Beneficio Neto	78,3	61,6	27,2%

Negocio de Alquiler

Los ingresos de alquiler de Inmobiliaria Colonial en los nueve primeros meses del año han avanzado un 77%, hasta alcanzar los 129,7 millones de euros, de los cuales 51,3 millones corresponden a la aportación de SFL a partir del 1 de julio de 2004.

Esta buena evolución de los ingresos de la división patrimonial de la compañía cabe atribuirle también a la significativa mejora experimentada por el porcentaje de ocupación del patrimonio en explotación de Colonial, que al cierre del tercer trimestre se situaba en el 96,7%, frente al 87,4% registrado en el mismo período del año anterior. Esta mejora es fruto de la apuesta de Colonial por las mejores y más céntricas zonas de negocio de los tres mercados en los que está presente: Madrid, con una ocupación del 95,6%, París (96,6%) y Barcelona (97,2%).

En cuanto a la actividad comercial, durante los nueve primeros meses de 2004 Inmobiliaria Colonial ha formalizado contratos que representan más de 127.000 m2. De esta cifra, 57.000 m2 corresponden a renovaciones y revisiones a precios de mercado mientras que los contratos de las nuevas superficies que han ido entrando en explotación a lo largo de 2004 representan cerca de 70.000 m2.

Entre los nuevos contratos firmados por Colonial hasta septiembre de 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, la firma del contrato con la Generalitat de Catalunya para el alquiler de los 3.680 m2 de oficinas en el edificio Diagonal 409 de Barcelona y el alquiler de más de 11.700m2 al despacho de abogados Freshfields en el edificio Paul Cezanne de París.

Con todo ello, al cierre del tercer trimestre de 2004 el grupo Colonial gestiona una superficie total alquilable de 1.470.000 m2, distribuidos en su práctica totalidad en los mercados de París (38%), Barcelona (37%) y Madrid (24%). De esta cifra, más de 1.340.000 m2 se encontraban en explotación a 30 de septiembre de 2004, mientras que cerca de 130.000 m2 corresponden al programa de inversiones que tiene en marcha la compañía. Entre estos proyectos cabe destacar la rehabilitación integral del edificio de oficinas ubicado en Capitán Haya 53 de Madrid, la construcción de la Torre Marenstrum en BCN, futura sede central del grupo Gas Natural, o la finalización del proyecto de rehabilitación del edificio Paul Cezanne de París.

Proyectos en Curso	Ciudad	Uso	Superficie (m2)			En explotación
			<i>Sobre Rasante</i>	<i>Bajo Rasante</i>	TOTAL	
Capitán Haya, 53	Madrid	Oficinas	16.915	8.727	25.642	2005
Torre del Gas	Barcelona	Oficinas	22.201	19.370	41.571	2005
Coslada	Madrid	Logístico	27.490	800	28.290	2005
Paul Cézanne	París	Oficinas	9.018	1.701	10.719	2005
104-110 Bd Haussmann	París	Oficinas	9.464	995	10.459	2006
131 Wagramm	París	Oficinas	8.749	2.194	10.943	2005
63 Haussmann	París	Oficinas	1.539	-	1.539	2006
Total Proyectos en curso			95.376	33.787	129.163	

Venta de Activos

Inmobiliaria Colonial ha continuado avanzando es su programa de venta de activos maduros y no estratégicos en los mercados en los que está presente. Los ingresos por este concepto han ascendido en los nueve primeros meses de 2004 a 219,4 millones de euros, de los cuales 35,3 millones corresponden a inmuebles ubicados en

Barcelona y 184,1 millones a edificios de uso mixto (comercial, residencial y oficinas) localizados en París.

Negocio de promociones

Las ventas contables de viviendas y suelo han ascendido a 200,7 millones de euros, frente a los 149,6 millones contabilizados en el mismo período del año anterior. El margen bruto asociado a la venta de viviendas ha sido del 47,6%. El EBITDA de promociones y suelo asciende a 75,6 millones de euros, un 83% superior a los 41,4 millones del mismo periodo del año 2003.

Durante los nueve primeros meses de 2004 se han comprometido ventas comerciales de vivienda que ascienden a 101 millones de euros. Las promociones en curso (pendientes de entrega) al cierre del trimestre representan una superficie edificable de 168.529m². A lo largo de 2004 Colonial ha iniciado nuevas promociones en Lleida (Pardinyes), Barcelona (Avda.Meridiana) y Madrid (Vallecas), que representan cerca de 400 viviendas.

La reserva de suelo alcanza los 747.000 m², un 72% de los cuales están concentrados en Catalunya y Levante y el 28% restante en Madrid.

Dividendos e Información bursátil

Entre enero y septiembre de 2004 se han negociado en el mercado de valores un total de 25,7 millones de títulos de Inmobiliaria Colonial, con un promedio diario de títulos de 135.000. En este mismo período de 2004 la acción se ha revalorizado un 43%, mientras que en el mismo período la variación del índice EPRA de inmobiliarias de la zona euro y del IBEX 35 ha sido del +19% y +4% respectivamente.

El pasado 15 de octubre Colonial procedió al pago de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2004 por importe de 0,354 euros por acción. Considerando el dividendo complementario del ejercicio 2003 de 0,551 euros por acción pagado en mayo, Colonial ha distribuido entre sus accionistas durante el año 2004 un total de 0,905 euros por acción, cifra que representa una rentabilidad por dividendo del 4,2% considerando la cotización promedio de la acción en los nueve primeros meses del año.

Adquisición Société Foncière Lyonnaise (SFL)

En julio de 2004 Inmobiliaria Colonial completó la adquisición de *Société Foncière Lyonnaise* (SFL) compañía inmobiliaria francesa líder en el alquiler de edificios de oficinas en las zonas más emblemáticas del centro de París.

Con esta compra, Colonial se posiciona como una compañía de referencia de la zona Euro, en el mercado de alquiler de oficinas ubicadas en los centros de negocio de París, Madrid y Barcelona, con un valor de activos superior a los 5.400 millones de euros, de los cuales un 84% corresponden a activos en renta.

Barcelona, a 28 de octubre de 2004.