

Resultados del 1er semestre de 2004

**COLONIAL LIDERA EL MERCADO DE OFICINAS
DE PARÍS, MADRID Y BARCELONA CON UNOS ACTIVOS
VALORADOS EN MÁS DE 5.400 MILLONES DE EUROS.**

- Tras la finalización de la OPA Colonial controla el 95% de *Société Foncière Lyonnaise* (SFL), con una inversión que ha alcanzado los 1.554 millones de euros
- Al cierre del primer semestre el EBITDA de la compañía ha crecido un 21,6%.
- Colonial estima un incremento mínimo del 10% de beneficios y dividendos para el conjunto del año 2004.

Barcelona, 27 de julio de 2004

Inmobiliaria Colonial ha cerrado el primer semestre del 2004 con una cifra total de negocio de 187,7 millones de euros, un 25,1% más respecto al mismo período de 2003. El EBITDA de la compañía (resultados antes de amortizaciones, intereses e impuestos) ha sido de 86,6 millones de euros, con un crecimiento del 21,6% respecto al primer semestre de 2003.

La empresa ha registrado hasta junio un beneficio neto de 39,2 millones de euros, lo que supone un incremento del 0,9% respecto al mismo semestre del año 2003.

La previsión del incremento mínimo de beneficios y dividendos del 10% podrá verse aumentada con motivo de la aportación de los resultados de SFL en el segundo semestre de 2004.

Valoración del Patrimonio Inmobiliario

Inmobiliaria Colonial ha realizado por primera vez una valoración de mercado del patrimonio inmobiliario del Grupo al cierre del primer semestre del ejercicio. De acuerdo con la valoración realizada por dos expertos independientes (*Jones Lang LaSalle* y *Bourdais*), a 30 de junio de 2004 el patrimonio inmobiliario del Grupo Colonial tenía un valor de mercado de 5.409 millones de euros, de los cuales 2.667 millones corresponden a los activos asociados al negocio de Inmobiliaria Colonial en España y los 2.742 millones restantes a los activos de SFL en París.

El valor liquidativo por acción del Grupo Colonial antes de impuestos (NAV) es, a su vez, de 34,12 euros, con un aumento semestral del 2,2% por encima del NAV de diciembre de 2003.

Negocio de alquiler

Los ingresos por alquiler alcanzan los 51,4 millones de euros, con un incremento del 6,5% respecto al año anterior. El EBITDA de alquiler asciende a 39,4 millones de euros.

Los ingresos de alquiler de Colonial en términos homogéneos han registrado incrementos en los dos mercados en los que está presente la compañía (+5,2 en Barcelona y +1,5 en Madrid). En ambos casos, el incremento cabe atribuirlo a la mejora del nivel de ocupación de los edificios de oficinas que ha ascendido al 92,7%, registrando un 93,6% en Barcelona y el 90,7% en Madrid.

La superficie en explotación al cierre del semestre asciende a 901.020 m². Durante este período se han formalizado contratos que representan más de 73.000m²: de esta cifra, 36.000m² corresponden a renovaciones y revisiones a precios de mercado, mientras que los nuevos contratos de los edificios que entraron en explotación a finales de 2003 representan más de 37.000 m² (entre los cuales destacan los 30.000 m² de oficinas del edificio Torres Ágora de Madrid, alquilado en su totalidad al Ministerio de Asuntos Exteriores).

Durante el primer semestre se ha incorporado al patrimonio en explotación el edificio Diagonal 409 en Barcelona, que cuenta con 851m² de superficie comercial y 3.680m² de oficinas los cuales han sido alquilados íntegramente a inicios del mes de julio a la *Generalitat de Catalunya*. Así mismo, Colonial ha vendido un local comercial (*Passeig de Gràcia*, 76) y un edificio de oficinas (Diagonal, 464) ambos en Barcelona, por un importe de 11,6 millones de euros, un 15% superior a la valoración de los inmuebles vendidos efectuada a diciembre de 2003.

Negocio de promociones

Las ventas contables de viviendas han ascendido a 124,6 millones de euros, frente a los 33,3 millones contabilizados en el mismo período del año anterior. El margen bruto asociado ha sido del 44,5%. El EBITDA de promociones y suelo ha sido de 43,3 millones de euros, frente a los 14,6 millones del mismo periodo del año 2003.

Durante el primer semestre de 2004 se han comprometido ventas comerciales de vivienda que ascienden a 73,3 millones de euros. Las promociones en curso (pendientes de entrega) al cierre del semestre representan una superficie edificable de 180.146m², correspondientes a 1.615 viviendas.

La reserva de suelo alcanza los 717.872 m², un 70% de los cuales están concentrados en Cataluña y el 30% restante en Madrid. Durante el primer semestre se han incorporado a la reserva de suelo aproximadamente 110.000 m² ubicados en Castellón, Tarragona, *Lleida* y Madrid.

Adquisición Société Foncière Lyonnaise (SFL)

Durante los meses de junio y julio Inmobiliaria Colonial ha completado 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.

La adquisición se ha llevado a cabo en dos fases: la primera fase se inició el 9 de junio con la adquisición del 55,61% de SFL por un valor total de 759 millones de euros. La segunda fase del 5 al 16 de julio, con la puesta en marcha de la OPA por el resto del capital. Una vez finalizada la misma, Colonial ya controla el 95% del capital de SFL,

ascendiendo el desembolso total efectuado por la compañía a 1.554 millones de euros.

Con esta compra, Colonial se posiciona como una compañía de referencia de la Euro zona, 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% (4.561 millones) corresponden a activos en renta.

Información bursátil

Durante el primer semestre de 2004 se han negociado en el mercado de valores un total de 20,2 millones de títulos de Inmobiliaria Colonial, con un promedio diario de títulos de 159.053. La cotización máxima, mínima y última del semestre ha sido €23,96, €18,71 y €21,00. La acción se ha revalorizado un 10,5% respecto al cierre del ejercicio 2003, mientras que la variación relativa respecto al índice EPRA de inmobiliarias de la zona euro y al IBEX 35 ha sido del -3,1% y +6,1% respectivamente.

En este sentido, la favorable acogida de la operación de adquisición de SFL por parte de la comunidad financiera se ha traducido en una significativa revalorización de la acción de Colonial durante el mes de julio. Así, a 26 de julio la cotización de Colonial ha alcanzado los 23,50 euros, un 11,9% superior al cierre del 30 de junio de 2004 y un 23,7% más que el cierre del ejercicio 2003.

Barcelona, a 27 de julio de 2004.