

Colonial

Resultados del primer trimestre

enero - marzo 2005

| MAGNITUDES OPERATIVAS | 1T 2005 | 1T 2004 | Var. (%) 05/04 |
|--------------------------------------|-----------|---------|-------------------|
| Negocio de Alquiler | | | |
| Superficie Total (m2) | 1.344.186 | 917.319 | 46,5% |
| Alquilable | 1.239.634 | 849.165 | 46,0% |
| Proyectos en curso | 104.552 | 68.154 | 53,4% |
| % Ocupación | 95,3% | 89,8% | 6,1% |
| Negocio de Promociones | | | |
| Promociones en curso (Viviendas) | 1.674 | 1.429 | 17,1% |
| Venta Comercial del período | | | |
| Millones € | 60,6 | 40,4 | 50,1% |
| Unidades (Viviendas) | 174 | 135 | 28,9% |
| Venta Cial pte.contabilizar (€Mill.) | 353,8 | 191,1 | 85,2% |
| Reserva de Suelo (m2) | 804.336 | 691.240 | 16,4% |

| MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (€Millones) | 1T 2005 | 1T 2004 | Var. (%) 05/04 |
|--|---------|---------|-------------------|
| Cifra Total de Negocio | 156,1 | 64,8 | 140,9% |
| Ingresos por Alquileres | 75,6 | 25,4 | 197,7% |
| EBITDA Alquiler | 58,3 | 19,6 | 198,0% |
| EBITDA Promociones | 40,7 | 3,9 | 945,5% |
| EBITDA Venta Activos | 1,3 | 0,0 | - |
| EBITDA Total (incluye estructura) | 92,9 | 21,4 | 334,5% |
| Beneficio Atribuible al Grupo | 35,8 | 3,6 | 900,0% |
| Cash Flow | 53,0 | 12,0 | 340,9% |
| Endeudamiento Financiero | 2.738 | 755 | 262,8% |
| Nº Acciones (millones) | 56,02 | 56,02 | 0,0% |
| Beneficio por acción (€) | 0,64 | 0,06 | 900,0% |
| Cash Flow por acción (€) | 0,95 | 0,21 | 340,9% |
| Dividendo Pagado por acción (€) | 0,00 | 0,00 | - |

Ingresos Alquiler

+ 198 %

€ 75,6 mn

EBITDA

+ 334 %

€ 92,9 mn

Beneficio Atribuible

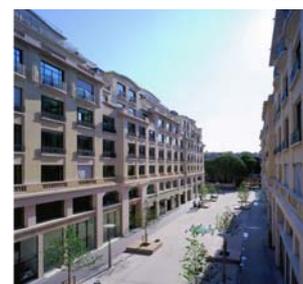
+ 900 %

€ 35,8 mn

Dividendo Complem.

0,606 € / Acc.

10-Mayo-05



Cézanne St-Honoré
(París)



Capitan Haya
(Madrid)



Torre Mareostrum
(BCN)

Hechos destacados

- En el primer trimestre de 2005 se ha llevado a cabo la adaptación de los resultados del grupo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La información del primer trimestre de 2004, se presenta también bajo la nueva normativa contable, a efectos de facilitar la comparación.
- Se confirma la tendencia a la recuperación del mercado de oficinas. El porcentaje de ocupación del grupo se mantiene por encima del 95%, tras firmar un contrato de más de 12.000 m2 de oficinas con la Administración de Loterías y Apuestas del Estado en el edificio Capitán Haya (Madrid) y, con posterioridad al cierre del trimestre, 4.000 m2 con Citigroup en el edificio Paul Cézanne (París)
- En el negocio residencial se mantiene la fortaleza en el ritmo de venta comercial de viviendas, que alcanza al cierre del primer trimestre de 2005 los 60,6 M€ (+50% vs marzo 2004). Adicionalmente, se han vendido solares por 51,3 M€, con un margen bruto del 78%
- El porcentaje de participación de Colonial en SFL se sitúa en el 79,5%, tras la venta en marzo de un 6% a un grupo de inversores institucionales a 40,5 euros por acción. Tras esta operación, el capital flotante de SFL se ha situado por encima del 10%.
- Colonial ha anticipado en dos años el objetivo fijado para el año 2007 en su Plan Estratégico de reducir el endeudamiento del grupo hasta el 50%, nivel que ya ha alcanzado al cierre del primer trimestre de 2005.
- La acción de Colonial ha continuado con la buena evolución registrada en el año 2004, revalorizándose un 27% en el primer trimestre de 2005. A consecuencia de ello, la compañía ha superado por primera vez en su historia los 2.000 M€ de capitalización.

Resultados del 1 trimestre 2005

- Desde el 1 de enero de 2005 Colonial elabora sus estados contables de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF). Con motivo de la publicación de los resultados del primer semestre de 2005, el grupo publicará el balance de apertura del ejercicio 2005 elaborado según las NIIF, junto con el balance consolidado del cierre del ejercicio 2004, según normativa PGC. Así mismo, se publicará también la cuenta de resultados del ejercicio cerrado en 2004 (PGC) comparada con la cuenta de resultados del mismo período que resulta de la aplicación de las NIIF. Tanto para el balance como para la cuenta de resultados se indicarán los principales impactos que se derivan de la adopción de las NIIF.
- A continuación se presenta la cuenta de resultados del primer trimestre de 2005 comparada con la cuenta de resultados del mismo período del año anterior, ambas elaboradas de conformidad con las NIIF, así como la cuenta de resultados comunicada en marzo de 2004 al mercado de conformidad con la normativa contable anterior. Cabe destacar que en el primer trimestre de 2004 SFL aún no estaba integrada en el perímetro de consolidación del grupo Colonial.

| Cuenta de Resultados Consolidada €Millones | 1T 2005 NIIF | 1T 2004 NIIF | % Variación 05/04 | 1T 2004 PGC |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|----------------|
| ALQUILER | | | | |
| Total Ingresos Patrimonio | 75,6 | 25,4 | 197,6% | 25,4 |
| Gastos Actividad Alquiler | (17,3) | (5,8) | -196,3% | (5,9) |
| EBITDA Alquiler | 58,3 | 19,6 | 198,0% | 19,5 |
| VENTA DE ACTIVOS | | | | |
| Venta Activos | 21,3 | 0,0 | - | 0,0 |
| Coste de Ventas | (20,0) | (0,0) | - | (0,0) |
| Resultado Venta Activos | 1,3 | 0,0 | - | 0,0 |
| PROMOCIONES | | | | |
| Ventas Promociones | 7,9 | 39,3 | -79,9% | 36,6 |
| Ventas Suelo | 51,3 | 0,1 | - | 0,1 |
| Total Ingresos Promociones | 59,2 | 39,4 | 50,3% | 36,7 |
| Coste Ventas Promociones | (4,0) | (31,1) | 87,2% | (19,0) |
| Coste Ventas Suelo | (11,5) | 0,0 | - | (0,1) |
| Gastos Actividad | (3,0) | (4,5) | 32,0% | (3,6) |
| EBITDA Promociones | 40,7 | 3,9 | 945,5% | 14,1 |
| ESTRUCTURA GENERAL | | | | |
| Gastos Generales | (7,5) | (2,1) | 258,3% | (2,2) |
| = EBITDA | 92,9 | 21,4 | 334,5% | 31,4 |
| Amortizaciones y Provisiones | (17,2) | (8,4) | 103,3% | (8,4) |
| = EBIT | 75,7 | 12,9 | 485,1% | 22,9 |
| Gasto Financiero Neto | (35,2) | (6,8) | 414,7% | (6,8) |
| Revalorización Neta de Instrumentos Financieros | (1,9) | (2,3) | -16,0% | - |
| Ingresos Financieros de Participaciones | 13,5 | - | - | - |
| Activación de Gastos Financieros | 1,2 | 1,7 | -33,8% | 1,7 |
| Resultado Financiero Neto | (22,5) | (7,4) | 204,2% | (5,1) |
| Resultado Extraordinario Neto | 0,0 | 0,0 | - | 1,1 |
| =Resultado antes de Impuestos | 53,2 | 5,5 | 859,3% | 18,9 |
| Impuesto de Sociedades | (12,6) | (2,0) | 538,5% | (6,7) |
| =Resultado después de Impuestos | 40,7 | 3,6 | 1035,8% | 12,3 |
| Minoritarios | (5,2) | 0,0 | - | 0,0 |
| Puesta en equivalencia | 0,4 | - | - | - |
| =Resultado atribuible al grupo | 35,8 | 3,6 | 900,0% | 12,3 |
| Cash Flow | 53,0 | 12,0 | 340,9% | 20,7 |

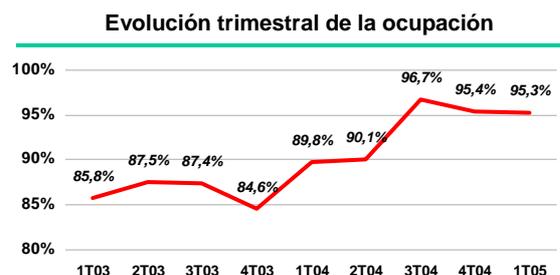
- La cifra de negocio ha sido de 156,1 M€, un 141% superior a la registrada en el primer trimestre del año anterior. De esta cifra, un 62% se corresponde con el negocio de patrimonio (ingresos de alquiler y venta de activos), mientras que el negocio de promociones y suelo aporta un 38% de los ingresos.
- El EBITDA alcanza los 92,9 M€, un 334% más que el año anterior.
- El resultado después de impuestos atribuible al grupo al cierre del trimestre asciende a 35,8 M€, diez veces superior a los 3,6 M€ que se habrían registrado en el primer trimestre de 2004 de conformidad con la nueva normativa contable, y un 192% superior al resultado publicado en marzo de 2004 de conformidad con el Plan General de Contabilidad. La tasa impositiva efectiva se ha situado en el 24%.

Ingresos y márgenes.

- Los ingresos de alquiler han alcanzado los 75,6 M€, un 198% superior a los 25,4 M€ del primer trimestre de 2004, período en el que aún no se consolidaba la aportación de SFL. Si no se considera este efecto, los ingresos en España avanzan un 7%.
- Un 64% de los ingresos de alquiler se concentran en París, que en perímetro constante registra un incremento proforma del 6,7%. El resto de los ingresos se distribuye entre Barcelona (22%, con un like for like del 3,4%) y Madrid (14% del total de ingresos y 4,9% like for like).
- El EBITDA del negocio de alquiler aumenta hasta los 58,3 M€, un 198% superior al del primer trimestre de 2004, con una eficiencia medida en términos de EBITDA sobre ingresos, del 77,2 %.

Actividad comercial

- La superficie en explotación al cierre del trimestre se sitúa en 1,2 millones de m², con un porcentaje de ocupación del 95,3 %, similar al 95,4 % de finales de 2004. La ocupación de los edificios de oficinas en los tres mercados en los que Colonial está presente se sitúa en el 96,5% para París, el 97,2% en Barcelona y el 91,0% en Madrid, mercado que registra una menor ocupación por efecto de la entrada en explotación del edificio Capitán Haya 53, ocupado en un 72% al cierre del primer trimestre de 2005.



- Durante el primer trimestre se han renovado y revisado a precio de mercado un total de 42.000 m², representando las nuevas rentas una variación promedio del -0,6% respecto a las anteriores (-3,2% en España y +1,5% en Francia)
- En el transcurso del primer trimestre se ha incorporado al patrimonio en explotación del grupo Colonial el edificio Capitán Haya de Madrid, con una superficie sobre rasante de 16.015 m², más 295 plazas de aparcamiento. Un 72% de esta superficie ha sido alquilada a la Administración de Loterías del Estado, con una renta para las oficinas de 287 €/m²/año. Considerando la ausencia de oferta de oficinas de calidad superior a los 3.000 m² en el centro de Madrid, Colonial estima que alcanzará un porcentaje de ocupación superior al 95% para el conjunto del edificio durante el 2º trimestre de 2005.
- Adicionalmente a este contrato, y con posterioridad al cierre del trimestre, el grupo Colonial ha alcanzado un acuerdo para el alquiler a Citigroup de 4.000 m² en el edificio Paul Cézanne de París.

Situación del mercado

- Los últimos indicadores de mercado disponibles¹ confirman la tendencia a una recuperación moderada ya observada en el último trimestre de 2004, especialmente en las zonas centrales de negocio. Así, en el caso del mercado de Madrid, los precios en los edificios de calidad empiezan a apuntar al alza, alcanzando los 312 €/m²/año al cierre del primer trimestre de 2005, un 1% superiores a los de diciembre de 2004. En cuanto a la absorción bruta, ésta se ha situado en 185.000 m² en el trimestre, un 12% superior a la del mismo período del año anterior. La presión de la demanda se ha traducido en una disminución de la desocupación (8,6% frente al 9,3% de finales de 2004), con tasas inferiores al 5% en los distritos centrales de negocio. En cuanto a las rentabilidades, éstas continúan su tendencia a la baja, situándose entre el 4,75% y el 5%, gracias a la liquidez existente en el mercado.
- El mercado de Barcelona, por su parte, se muestra más estable que el de Madrid, con un escenario de precios, desocupación y rentabilidad similar al de finales del año 2004. Al igual que sucede en Madrid, la ausencia de oferta disponible de calidad en el centro de negocio apunta hacia una tendencia alcista en los precios en el transcurso del año 2005.
- El mercado de París también parece iniciar la senda de la recuperación, con un crecimiento del 7% de la demanda de oficinas en el primer trimestre de 2005 respecto al mismo período del año anterior, hasta alcanzar los 334.600 m². Esta presión de la demanda se ha reflejado en un descenso de la desocupación (6,0% en la región de París, frente al 6,3% de diciembre), y en un significativo aumento del 9% en los precios promedio del Golden Triangle (460 €/m²/año en marzo, frente a los 422€/m²/año de diciembre), manteniéndose estables los precios máximos en torno a los 650 €/m²/año

Venta de activos

- Los ingresos por venta de activos se han situado en 21,3 M€, con un margen asociado de 1,3 M€, correspondientes al edificio de oficinas Grande-Armée 80 y a parte del complejo residencial Vauban, ambos en París. El precio de venta se ha situado en línea con la valoración de los edificios vendidos efectuada a diciembre de 2004.

¹ España: CB Richard Ellis, 1T05; Francia: Jones Lang LaSalle, 1T05

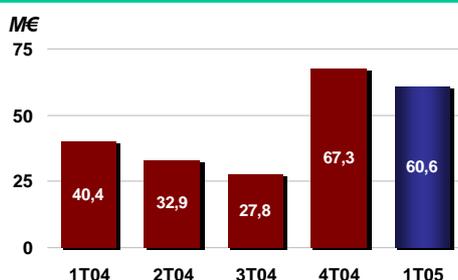
Ingresos y márgenes

- La adaptación a las NIIF supone que las ventas y gastos asociados a la promoción residencial se contabilizan en el momento de entrega de la propiedad, y no en función del grado de avance de la obra como se venía haciendo hasta la fecha. Bajo este criterio, las ventas contables de viviendas han ascendido a 7,9 M€, frente a los 39,3 M€ que se habrían contabilizado, según la nueva normativa, en el primer trimestre de 2004.
- Los ingresos por venta de suelo, por su parte, han ascendido a 51,3 M€, con un precio de venta en línea con la valoración de los suelos vendidos efectuada a diciembre de 2004. Las ventas corresponden a solares ubicados en los desarrollos de Can Matas (Barcelona) y Vallecas (Madrid).
- El negocio de promoción residencial y suelo ha generado un EBITDA de 40,7 M€, frente a los 3,9 M€ del primer trimestre del año anterior. El margen bruto obtenido en las viviendas contabilizadas asciende al 49,6%, estimándose para el conjunto del ejercicio 2005 un margen bruto superior al 40%. El margen de la venta de suelo, por su parte, ha sido del 77,5%

Actividad Comercial

- Durante el primer trimestre de 2005 la venta comercial de viviendas ha ascendido a 60,6 M€, un 50% superior a la venta comercial acumulada a marzo de 2004. A este buen comportamiento ha contribuido el inicio de las ventas de la primera fase en Can Matas (Sant Cugat), con 110 viviendas, de las que se han vendido 46 en el transcurso del primer trimestre de 2005.

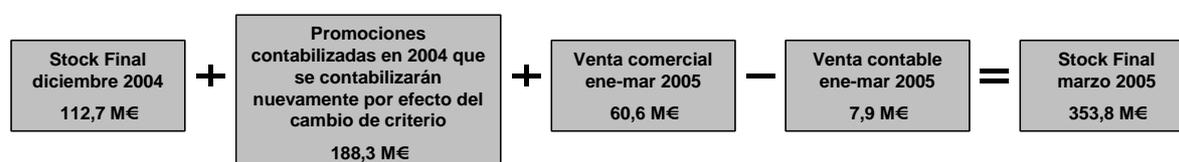
Evolución trimestral de la venta comercial de viviendas



Impacto de las NIIF en la contabilización de las promociones.

- Al cierre del trimestre el saldo de ventas comerciales pendientes de contabilizar asciende a 353,8 M€; este importe es el resultado de añadir al stock pendiente de contabilizar de finales de 2004 el movimiento de venta comercial y contable del primer trimestre de 2005, así como el impacto de aquellas promociones que se contabilizaron en ejercicios anteriores en función del grado de avance y que se contabilizarán nuevamente a partir de 2005 según el criterio de entrega de la propiedad. Este cambio de criterio tienen un efecto en los fondos propios del balance consolidado de apertura del ejercicio 2005 por importe del resultado asociado a estas promociones sujetas a la nueva normativa contable, impacto que se explicará con detalle en la información correspondiente al primer semestre de 2005, de conformidad con lo estipulado por la circular 1/2005 de la CNMV.
- Colonial estima que aproximadamente el 55% del stock pendiente de contabilizar al cierre del trimestre será contable en el transcurso del ejercicio 2005.

Impacto de la nueva normativa contable en el stock de ventas pendientes de contabilizar



Reserva de suelo.

- La reserva de suelo alcanza los 800.000 m² (un 78% de uso residencial y el 22% restante, comercial y logístico). Durante el primer trimestre se han incorporado a la reserva de suelo cerca de 60.000 m², ubicados principalmente en Madrid.

Situación Financiera

- El resultado financiero neto alcanza los -22,5 M€, superior a los -7,4 M€ del primer trimestre de 2004; entre las principales partidas que configuran el resultado financiero neto destacan:
 - El gasto financiero neto, que ha sido de -35,2 M€, frente a los -6,8 M€ del primer trimestre del ejercicio anterior. El aumento ha venido determinado, de una parte, por la mayor deuda financiera, que al cierre del trimestre ha ascendido a 2.738 M€. Esta cifra representa un ratio de endeudamiento del 50% medido en términos de deuda sobre valor de mercado de los activos, de tal manera que Colonial ha anticipado en dos años el objetivo fijado para el año 2007 en su Plan Estratégico de reducir el endeudamiento del grupo hasta estos niveles.

En cuanto al coste de la deuda, Colonial estima que se situará en torno al 4% para el conjunto del ejercicio 2005, si bien el coste medio de la deuda durante el primer trimestre del 2005 ha sido superior y se ha situado en el 5,15%, debido a la contabilización de la totalidad de la comisión de formalización del préstamo sindicado suscrito por el grupo en Francia el pasado mes de febrero
 - La revalorización neta de instrumentos de mercado, que recoge la variación del "mark to market" de los instrumentos de cobertura y del pasivo cubierto, de conformidad con las NIIF, asciende a -1,9 M€.
 - La activación de gastos financieros ha alcanzado los 1,2 M€, inferior a los 1,7 M€ del mismo período del año anterior por efecto del menor volumen de proyectos de alquiler en fase de desarrollo.
 - Los ingresos financieros provenientes de las participaciones han ascendido a 13,5 M€; de esta cifra, 9,1 M€ se corresponden con la plusvalía derivada de la venta en marzo de 2005 a un grupo de inversores institucionales del 6% de la participación de Colonial en SFL y del 1,6% de las acciones que SFL poseía en autocartera, a un precio de 40,5€ por acción.

Dividendo e Información Bursátil

- La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, en su reunión del 15 de abril de 2005, aprobó la distribución de un dividendo complementario de 0,606 euros por acción que se abonará a partir del próximo 10 de Mayo de 2005.
- Durante el primer trimestre de 2005 se han negociado en el mercado de valores un total de 4,4 millones de títulos de Inmobiliaria Colonial, con un promedio diario de títulos de 71.254. Al cierre del trimestre la variación absoluta de la acción de Colonial respecto al cierre del año 2004 se ha situado en el +26,8%, mientras que el IBEX 35 y el índice EPRA de inmobiliarias de la zona euro en el mismo período se han revalorizado un +2,0% y +4,5% respectivamente.

