

RESULTADOS 2005

COLONIAL GANA 266,2 MILLONES DE EUROS EN 2005, UN 153,6% MÁS

La mejora de los márgenes en todas las líneas de negocio del Grupo, junto con la venta de activos, clave de los mejores resultados en la historia de Colonial.

- El valor de los activos del grupo supera los 6.000 millones de euros, y el valor liquidativo (NAV) crece un 22,3%, hasta los 45,26 euros por acción.
- La cifra de negocio se eleva hasta los 910,0 millones de euros, un 20,8% más. Los ingresos de alquiler avanzan un 44,6%, hasta los 297,1 millones de euros gracias a la actividad comercial realizada, con contratos formalizados que totalizan más de 240.000 m2.
- La recuperación de los mercados de oficinas del centro de París, Madrid y Barcelona impulsa el porcentaje de ocupación de los inmuebles del Grupo hasta el 97,5%
- Colonial cuenta con una excelente cartera de proyectos de edificios para alquiler que totalizan más de 150.000 m2, con una inversión estimada que excede los 250 millones de euros.
- El Grupo ha desarrollado en 2005 una intensa actividad inversora que supera los 700 millones de euros, 577 destinados a la adquisición de inmuebles para alquiler y 126 al negocio de suelo y promoción residencial.
- El éxito de las nuevas promociones iniciadas en Vallecas (Madrid) y Sant Cugat (Barcelona) impulsa la venta de viviendas un 53% más que en el año 2004, hasta alcanzar los 257,4 millones.
- La acción de Colonial se ha revalorizado un 62% en el transcurso del 2005. Adicionalmente, los dividendos distribuidos en el año por la compañía han crecido un 12,3%.

Barcelona, 14 de febrero de 2006.

El grupo Colonial ha registrado a final de 2005 un beneficio atribuido de 266,2 millones de euros, un 153,6% más que en el ejercicio anterior. Este crecimiento se ha conseguido principalmente gracias a la mejora de márgenes de los negocios recurrentes del Grupo, a la venta de activos en los mercados en los que opera y a la incorporación de SFL al perímetro de consolidación para todo el ejercicio 2005.

Resultados

Crecimiento en todas las líneas de la cuenta de resultados.

La cifra de negocio del grupo Colonial ha alcanzado los 910,0 millones de euros, un 20,8% más que el año anterior. Este incremento se sostiene en el crecimiento generalizado de todas las líneas de actividad del grupo, entre las que destacan el negocio de patrimonio, que ha registrado unos ingresos de 297,1 millones gracias al esfuerzo comercial realizado en el ejercicio, y la venta de activos, que ha generado unos ingresos de 353 millones.

El negocio de promociones y suelo ha generado, por su parte, 260,3 millones de euros.

El EBITDA del grupo Colonial, (beneficio antes de impuestos, intereses y amortizaciones) ha sido de 531,9 millones de euros, con un incremento del 88,0% respecto al ejercicio anterior.

Con todo ello, el beneficio neto atribuido del grupo Colonial ha ascendido a 266,2 millones, un 153,6% superior al registrado en el año anterior. El beneficio por acción, por su parte alcanza los 4,46 euros por acción.

Unos activos valorados en más de 6.000 millones

La adquisición de SFL en junio de 2004 y el reciente acuerdo alcanzado con la Mutua Madrileña para la transmisión de 7 inmuebles en el centro de Madrid, han posicionado a Colonial como la inmobiliaria de referencia en el mercado de alquiler de oficinas de calidad en la zona euro, con unos activos valorados por CB Richard Ellis a diciembre de 2005 en 6.094 millones.

De esta cifra, 5.004 millones de euros (un 82%) corresponden a activos de alquiler, concentrados exclusivamente en los mercados de París (55%), Madrid (25%) y Barcelona (20%). Los 1.090 millones restantes (18%) pertenecen al negocio de promoción residencial y suelo.

La estrategia de Colonial de apostar por los edificios de oficinas de calidad ubicados en las zonas centrales de negocio se ha visto premiada por el creciente atractivo que despierta entre los inversores esta tipología de activos. Ello se ha reflejado en el significativo aumento del 30,3% experimentado por el valor liquidativo de los activos (NAV) del grupo en el ejercicio 2005, hasta alcanzar los 2.702 millones. El NAV por acción, por su parte, avanza un 22,3% situándose en los 45,26 euros. El NAV es resultado de añadir a los fondos propios de Colonial las plusvalías asociadas a los activos gestionados por el grupo, que al cierre de 2005 han alcanzado los 1.589 millones de euros, un 24% superiores a las del ejercicio anterior.

Una revalorización de la acción del 62%

Con una revalorización anual en Bolsa del 62%, la acción de Colonial ha seguido contando con el favor de los inversores en el ejercicio del 2005. La continuidad de esta favorable evolución durante las primeras semanas de 2006 ha seguido impulsando el valor de la acción, lo que ha llevado a la compañía a superar los 3.000 millones de capitalización bursátil.

Negocio de AlquilerIngresos de alquiler: crecimiento del 44,6% con mejora de márgenes

Los ingresos de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio de 2005 han avanzado un 44,6%, hasta alcanzar los 297,1 millones de euros, de los cuales 185,1 millones corresponden a ingresos obtenidos en Francia y los 112,0 millones restantes en España. La mayor parte de estos ingresos (un 82%), provienen de los edificios de oficinas, que en términos comparables han experimentado un crecimiento promedio en los tres mercados del 3,7%.

El incremento de los ingresos se ha producido mejorando al mismo tiempo la eficiencia del negocio de alquiler, que alcanza el 80,7% frente al 73,4% del ejercicio anterior. Ello ha permitido alcanzar un EBITDA del negocio de alquiler de 239,8 millones, un 59,1% superior al del 2004.

Esta buena evolución de los ingresos de alquiler se ha desarrollado en un entorno general de progresiva recuperación de los mercados de oficinas de Madrid, Barcelona y París. Este hecho, combinado con la apuesta estratégica de la compañía por las mejores y más céntricas zonas de negocio de dichos mercados, ha permitido elevar el porcentaje global de ocupación del patrimonio del grupo hasta el 97,5% frente al 95,4% del 2004.

1,3 millones de m2 de superficie alquilable.

La actuación comercial del grupo Colonial en el ejercicio 2005 se ha materializado en la formalización de contratos por más de 240.000 m2. De esta cifra, 184.000 m2 corresponden a renovaciones de contratos ya existentes; los nuevos contratos asociados a las superficies que han entrado en explotación en el 2005 han ascendido, por su parte, a cerca de 57.000 m2.

Entre los nuevos contratos firmados por el grupo figuran operaciones tan significativas como el alquiler de cerca de 13.000 m2 del edificio Capitán Haya de Madrid a la Administración de Loterías y Apuestas del Estado, los 24.500 m2 de superficie logística en Coslada alquilada a diversos inquilinos, los más de 4.000 m2 alquilados al grupo Citibank en el edificio Paul Cezanne de París y el alquiler a TV5 Monde de la totalidad del edificio 131 Av.Wagram, también en París, tras la rehabilitación integral del mismo.

Con todo ello, al cierre del ejercicio el grupo Colonial gestionaba una superficie total de 1.355.970 m2, de los cuales un 81% corresponden a edificios de oficinas, un 11% a parques logísticos y el 8% restante se distribuye entre locales comerciales y activos residenciales de alquiler.

Inversiones por más de 575 millones de euros y más de 150.000m2 de proyectos en curso

Las inversiones en inmuebles para alquiler materializadas en 2005 por el Grupo Colonial ascienden a 577 millones de euros, de los que 531 corresponden a adquisición de nuevos edificios y los 46 millones restantes, a la ejecución de proyectos en desarrollo.

Entre las nuevas inversiones del ejercicio destacan los 352 millones de euros en los que se valoró el acuerdo alcanzado con la Mutua Madrileña para la transmisión de 7 edificios de oficinas ubicados en el centro de Madrid, o los 157 millones invertidos por el Grupo, a través de su filial SFL, en la adquisición de los edificios Les Miroirs en la Défense de París y Alfred de Vigny, en el centro de negocios de la capital francesa.

Adicionalmente a las inversiones materializadas en el ejercicio, al cierre del año 2005 Colonial disponía de una cartera de proyectos en desarrollo que comprende 10 edificios de oficinas y una galería comercial distribuidos en los tres mercados en los que el Grupo está presente, proyectos que totalizan más de 150.000 m2, con una inversión comprometida que excede los 250 millones de euros.

Proyectos Negocio Alquiler	% del grupo	Ciudad / Zona	Uso	Superficie Total	Inversión Comprom. (M€)	Rentas (e) (M€-100%)	Fin del Proyecto (e)
Proyectos en curso							
63 Haussmann	100%	París - Triangle d'Or	Oficinas	2.778	5,0	1,5	1T 06
Torre Marenostrum	55%	Barcelona - BD	Oficinas	41.367	78,5	5,4	1T 06
104-110 Bd Haussmann	50%	París - Triangle d'Or	Oficinas	15.304	57,8	8,0	1S 07
Ramírez Arellano	100%	Madrid - BD	Oficinas	11.190	8,5	1,8	3T 06
Galerie des Champs Elysées	50%	París - Triangle d'Or	Comercial	16.715	29,1	9,2	En estudio
92 Av. des Champs Elysées	50%	París - Triangle d'Or	Oficinas	4.000	33,7	12,0	1T 08
5, rue Alfred de Vigny	100%	París - Triangle d'Or	Oficinas	2.698	4,0	1,5	2S 06
Proyectos a iniciar en 2006							
Recoletos 37 - 41	100%	Madrid - CBD	Oficinas	24.343	13,1	6,4	4T 08
Miguel Ángel 11	100%	Madrid - CBD	Oficinas	9.427	3,3	2,1	2T 07
Sor Ángela de la Cruz	100%	Madrid - BD	Oficinas	10.127	2,4	2,6	2T 07
Parc Central	100%	Barcelona - 22@	Oficinas	14.924	17,2	2,4	2S 08
Total Proyectos				152.873	252,5	52,9	

(e) estimado por Colonial

El calendario de entrega de proyectos se distribuye de manera uniforme en el transcurso de los próximos tres años, en los cuales se combinan promociones de nuevos edificios, como la Torre Marenostrum o el Parc Central de Barcelona, rehabilitaciones integrales de edificios ya existentes, como los inmuebles Ramirez de Arellano y Recoletos 37-41 en Madrid y 104-110 Haussmann de París, y actuaciones de modernización y mejora en inmuebles en explotación, como Miguel Ángel 11 y Sor Ángela de la Cruz, 3, ambos en Madrid

Ventas de activos: un 13,9% por encima de la valoración

A lo largo del ejercicio 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 del complejo inmobiliario Barcelona 2, el grupo ha culminado la venta del último y más emblemático complejo destinado a viviendas de alquiler que formaba parte de su patrimonio inmobiliario. Las ventas en Francia se han concentrado mayoritariamente en activos maduros con componente mixto de uso residencial, comercial y de oficinas.

En total, los ingresos por venta de activos han ascendido a 353 millones, de los cuales 208,7 millones corresponden a activos ubicados en España y 143,9 millones a inmuebles localizados en París. El importe obtenido por la venta supone un incremento del 13,9% respecto a la valoración de tales activos efectuada a diciembre de 2004.

Negocio de Promociones y Suelo.

Ventas de pisos y suelo por más de 260 millones de euros con excelentes márgenes

Las ventas contables de viviendas y suelo han ascendido a 204,1 y 56,2 millones respectivamente, totalizando 260 millones de euros, frente a los 283 del ejercicio precedente.

La venta comercial de viviendas en el 2005 ha ascendido a 257,4 millones de euros, un 53% superior a los 168,4 millones de euros del período precedente, aumento que se ha visto impulsado por la excelente acogida que ha tenido en el mercado 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)

La reserva de suelo, por su parte, ascendía al cierre del ejercicio 2005 a 841.000 m², distribuidos entre Catalunya y Levante (66%) y Madrid (34%). En el transcurso del ejercicio Colonial ha invertido un total de 67 millones de euros en la adquisición de nuevos suelos, ubicados mayoritariamente en el mercado de Madrid. La inversión en ejecución de obra en las promociones residenciales ha ascendido, por su parte, a 61 millones de euros.

Estructura financiera

El endeudamiento financiero neto de la compañía al final del año 2005 se ha situado en 2.719 M€. Esta cifra representa un ratio de endeudamiento del 44 % medido en términos de deuda sobre valor de mercado de los activos. Con este ratio, Colonial no sólo ha conseguido reducir el 62 % de endeudamiento inmediatamente posterior a la compra de SFL en junio de 2004, sino que también ha anticipado en dos años el objetivo fijado para el año 2007 (45%-50%) en su Plan Estratégico

En el primer trimestre del ejercicio el Grupo renegoció su deuda, formalizando Colonial un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.500 millones y con una vida media de 6 años y SFL un crédito sindicado por 600 millones de euros y 5,3 años de vida media.

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 62% en el ejercicio 2005, frente al 22% de revalorización del índice EPRA para el conjunto de inmobiliarias europeas, y el 18% del IBEX 35.

En el ejercicio 2005 la acción de Colonial se ha incorporado a los índices bursátiles Dow Jones Stoxx 600 e IBEX Medium Cap, lo que ha contribuido a incrementar el promedio diario de negociación hasta los 160.000 títulos, equivalentes a un volumen de efectivo medio negociado superior a los 7 millones de euros diarios.

Colonial ha distribuido un total de 1,016 euros por acción en concepto de dividendos, de los cuales 0,606 fueron pagados en mayo y 0,41 en octubre. Esta cifra supone un incremento del 12,3% respecto al dividendo pagado en 2004 en línea con el objetivo de Colonial de incrementar anualmente un 10% el dividendo distribuido para el periodo 2004-07.

Grupo Colonial - Magnitudes Relevantes (cifras consolidadas)	2005	2004	Variación (%)
Cuenta de Resultados (millones de euros)			
Cifra de Negocio	910,0	753,0	20,8%
EBITDA	531,9	283,0	88,0%
Beneficio atribuido al grupo	266,2	105,0	153,6%
Cash flow	352,6	166,0	112,5%
Balance (millones de euros)			
Valor de Mercado de los Activos	6.094	5.343	14,1%
<i>Valor del Negocio de Alquiler</i>	5.004	4.409	13,5%
<i>Valor del Negocio de Promociones</i>	1.090	934	16,7%
Fondos Propios	1079	693	55,8%
Endeudamiento Financiero	2.719	2.851	-4,6%
Valor Liquidativo de los Activos (NAV)	2.702	2.074	30,3%
Datos bursátiles y por acción			
Nº de acciones (millones)	59,70	56,02	6,6%
Beneficio por acción (euros)	4,46	1,87	137,9%
Cash Flow por acción (euros)	5,91	2,96	99,4%
Dividendo pagado por acción (euros)	1,02	0,91	12,3%
NAV por acción (euros)	45,26	37,02	22,3%
Cotización 31-dic (euros)	47,88	29,60	61,8%
Capitalización bursátil (millones)	2.858	1.658	72,4%
Acciones negociadas (promedio diario)	163.755	170.890	-4,2%
Datos Operativos			
Negocio Alquiler			
Superficie Alquilable (m2)	1.355.970	1.362.510	-0,5%
Porcentaje Ocupación (%)	97,49%	95,45%	2,1%
Negocio Promociones y Suelo			
Promociones en Curso (viviendas)	1.457	1.582	-7,9%
Reserva de Suelo (m2)	841.351	789.841	6,5%