

Madrid, 14 de noviembre de 2007

## **COLONIAL AUMENTA EL BENEFICIO NETO DEL TERCER TRIMESTRE DE 2007 HASTA LOS 356,8 MILLONES DE EUROS**

- *El beneficio operativo antes de intereses asciende a 662,6 M€*
- *Los resultados incorporan Riofisa a efectos contables desde el 31 de julio de 2007, tras el éxito de la OPA*

Los resultados del tercer trimestre de 2007 de **Inmobiliaria Colonial** reflejan un resultado neto atribuible que alcanza los 356,8 millones de euros. La cifra de negocio asciende a 629,4 millones de euros, mientras que el beneficio operativo antes de intereses llega a 662,6 millones de euros, impulsado por la favorable evolución del negocio de alquiler y la revalorización de inversiones inmobiliarias.

Cabe destacar que continúa el buen ritmo de crecimiento de los **ingresos de alquiler**, que alcanzan los 228,6 millones de euros. El 55% de los ingresos por activos en renta (125,5 millones de euros) se han generado en Francia, a través de la aportación de SFL, y el resto (103,2 millones de euros) en España. La cartera de inmuebles para alquiler, a septiembre de 2007, suma cerca de 4,2 millones de m<sup>2</sup>, de los cuales 1,6 millones de m<sup>2</sup> se encuentran alquilados y el resto está en fase de desarrollo.

Estos buenos resultados derivan de la composición de los activos de **Inmobiliaria Colonial**, centrados en el alquiler de edificios de oficinas *prime*, dado el momento favorable que atraviesan los mercados donde se encuentra la compañía y, sobre todo, a su ubicación en los mejores distritos de París, Barcelona y Madrid, lo que ha permitido registrar porcentajes de ocupación del 97,3%, por encima del promedio del conjunto del mercado. Adicionalmente, con la adquisición de Riofisa el Grupo Colonial ha incorporado a su cartera en alquiler un conjunto de centros comerciales de calidad que totalizan más de 125.000 m<sup>2</sup> y cuyo porcentaje de ocupación alcanza el 96,7%.

El **valor total de los activos de Inmobiliaria Colonial** asciende a 13.607 millones de euros. Con la adquisición de Riofisa, el Grupo se convierte en una de las compañías patrimoniales de referencia en Europa, con unos activos inmobiliarios valorados en 12.093 millones de euros. La mayor parte de esta cifra, un 78%, se corresponde con el negocio de alquiler, que ha sido valorado en 9.433 millones de euros. La adquisición de Riofisa ha permitido diversificar la cartera de activos de alquiler del Grupo por usos, por estado y geográficamente. Así, la cartera de oficinas diluye su peso relativo al 73% (frente al 85% del primer semestre) y los centros comerciales suben al 19%; se incrementa la cartera de proyectos en desarrollo, hasta alcanzar el 27% del total de activos para alquiler; y a la tradicional presencia del grupo en París, Madrid y Barcelona, se suman el resto de las principales ciudades españolas y dos de los mercados emergentes más importantes de Europa (Bulgaria y Rumania). El negocio de promociones ha sido valorado en 2.661 millones de euros.

El valor liquidativo (**NAV**) por acción al cierre del tercer trimestre ha alcanzado los 2,97 euros, un 15% superior al de diciembre de 2006.

Las **inversiones** materializadas en el tercer trimestre han ascendido a 765 millones de euros, de los cuales 486 se corresponden con adquisiciones de inmuebles y la ejecución de obra para el desarrollo de proyectos. La incorporación de Riofisa ha permitido incrementar y diversificar significativamente la cartera de proyectos en desarrollo del Grupo. Los proyectos de inmuebles

para alquiler engloban 11 edificios de oficinas, 23 centros comerciales y 22 parques industriales que suman cerca de 3 millones de m<sup>2</sup>.

Los ingresos por **venta de activos de alquiler** se han situado en 86,7 millones de euros (un 7,1% por encima de la valoración de mercado efectuada en diciembre de 2006), procedentes exclusivamente de inmuebles situados en Madrid que por tamaño, uso o ubicación no se ajustan a la estrategia del Grupo.

Los ingresos por ventas de **promociones y suelo en los nueve primeros meses del año han alcanzado los 401 millones de euros**. Tras la adquisición de Riofisa, la reserva de suelo de la compañía asciende a cerca de 2.700.000 m<sup>2</sup>, la mayor parte localizada entre Madrid y Cataluña (53%) y el 47% restante en Andalucía. El Grupo continuará con su estrategia de disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas con el doble fin de optimizar el tamaño de la misma para adecuarlo a la estrategia de la compañía que busca centrar su actividad en el negocio patrimonial (más estable y con generación recurrente de resultados) y reducir el nivel de endeudamiento.

## **HECHOS DESTACADOS DEL TERCER TRIMESTRE**

### **Adquisición de Riofisa**

La CNMV hizo público el 1 de agosto el éxito de la OPA sobre Riofisa con una aceptación del 99,41%. Los Consejos de Administración de ambas compañías aprobaron el pasado 31 de octubre la fusión por absorción.

Con esta adquisición **Inmobiliaria Colonial** completa su modelo de negocio patrimonialista con la actividad de desarrollo y explotación de centros comerciales, siguiendo la estrategia de la compañía de integrar en su patrimonio activos de calidad que garanticen una fuente de ingresos estables para constituir una empresa sólida que no se vea afectada por los ciclos de negocio y que genere valor para sus accionistas.

### **Ampliación de Capital por 709,5 millones de euros**

En agosto de 2007 Inmobiliaria Colonial culminó con éxito una ampliación de capital por valor de 709,5 millones de euros, destinada a financiar la adquisición de Riofisa, que fue suscrita en su totalidad. Esta operación supone la mayor ampliación de capital llevada a cabo en el transcurso del ejercicio 2007 dentro del universo de las inmobiliarias españolas cotizadas.

### **Préstamo Sindicado**

El 18 de septiembre Inmobiliaria Colonial formaliza con las cuatro entidades financieras participantes la modificación de algunos de los aspectos del contrato de financiación a largo plazo, que, tras el éxito de la ampliación de capital, queda establecido en 6.409 millones de euros.

Con esta operación queda refinanciada la deuda derivada de las adquisiciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), de FCC, y de Riofisa y el préstamo sindicado de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) al tiempo que la compañía se dota de capacidad operativa para la financiación de las actividades a medio plazo del Grupo.

### **Persona de contacto:**

Pilar Suárez-Carreño

Tel.: 91 575 45 05

[pilar@sccomunicacion.es](mailto:pilar@sccomunicacion.es)