



INFORME ANUAL 2008

Colonial

INFORME ANUAL

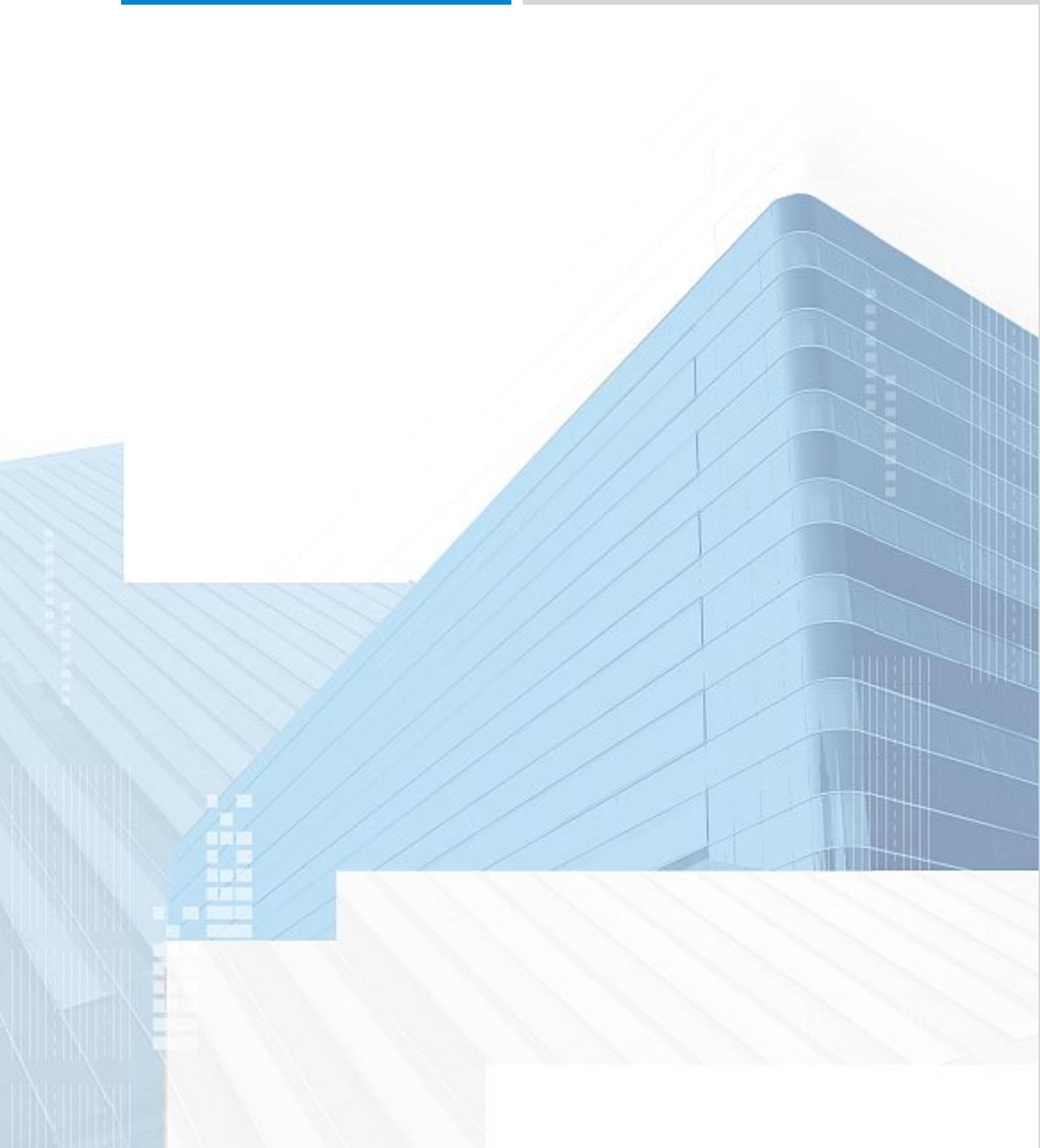
Colonial

ÍNDICE



Perfil	4
El patrimonio inmobiliario	6
Patrimonio en alquiler	8
Negocio de promociones y suelo	38
Valoración de activos	46
Situación económica financiera	60
Bolsa, accionistas y otras informaciones	68

PERFIL



La inmobiliaria de referencia en el mercado de oficinas de calidad de la zona euro

INMOBILIARIA COLONIAL se configura como uno de los principales operadores en el mercado inmobiliario español y europeo. El Grupo aglutina una cartera inmobiliaria valorada en más de 8.900 millones de euros, con una clara vocación patrimonialista centrada en la explotación y desarrollo de edificios para alquiler, que supone la estrategia central de la compañía y concentra aproximadamente el 85 % de sus activos.

Clara vocación patrimonialista

Colonial es hoy una realidad empresarial consolidada, con una destacada presencia en el negocio de alquiler de oficinas de calidad en las zonas *prime* de los mercados de París, Madrid y Barcelona.

Adicionalmente al negocio de alquiler, Colonial mantiene una mínima presencia en el negocio de promoción residencial en línea con una estrategia centrada en disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial y centrar exclusivamente su actividad en el negocio patrimonial.



CENTRE D'AFFAIRES LE LOUVRE, PARÍS

EL PATRIMONIO INMOBILIARIO



Una cartera de calidad con vocación patrimonialista



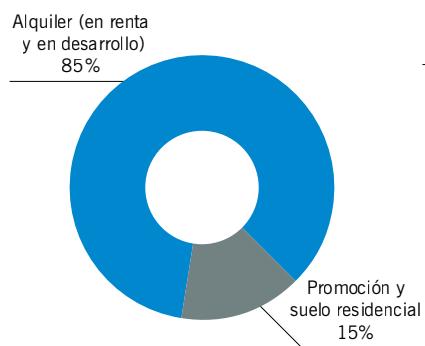
TORRE MARENOSTRUM, BARCELONA



MIGUEL ÁNGEL, 11, MADRID

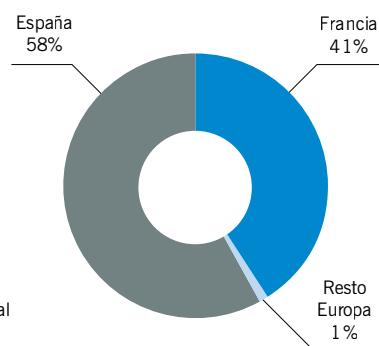
Valoración del patrimonio inmobiliario

G.A.V. por actividad



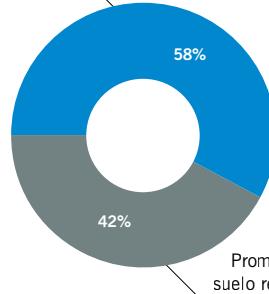
8.930 millones de euros

G.A.V. por país

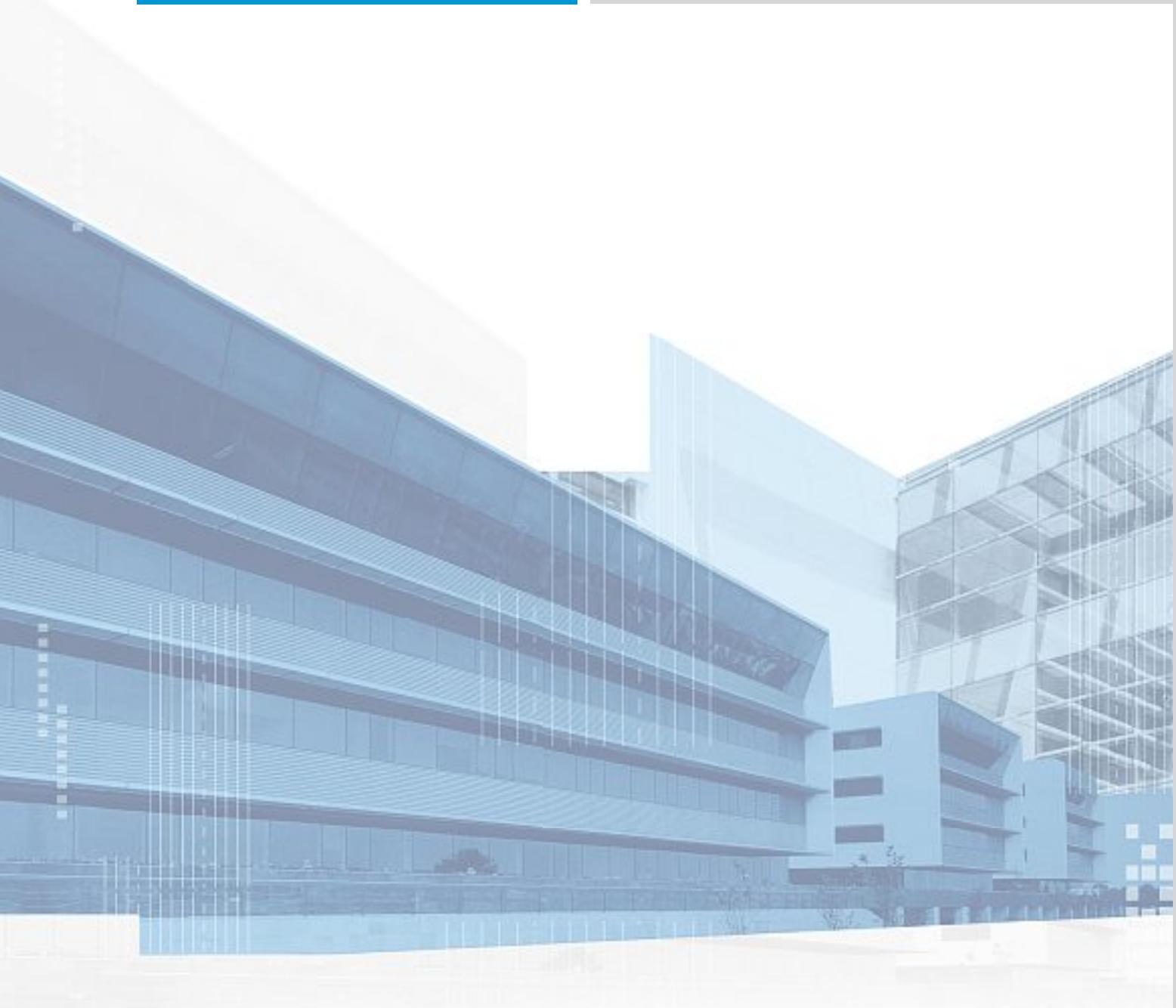


Superficie total gestionada

Alquiler (en renta y en desarrollo)
1.377.428

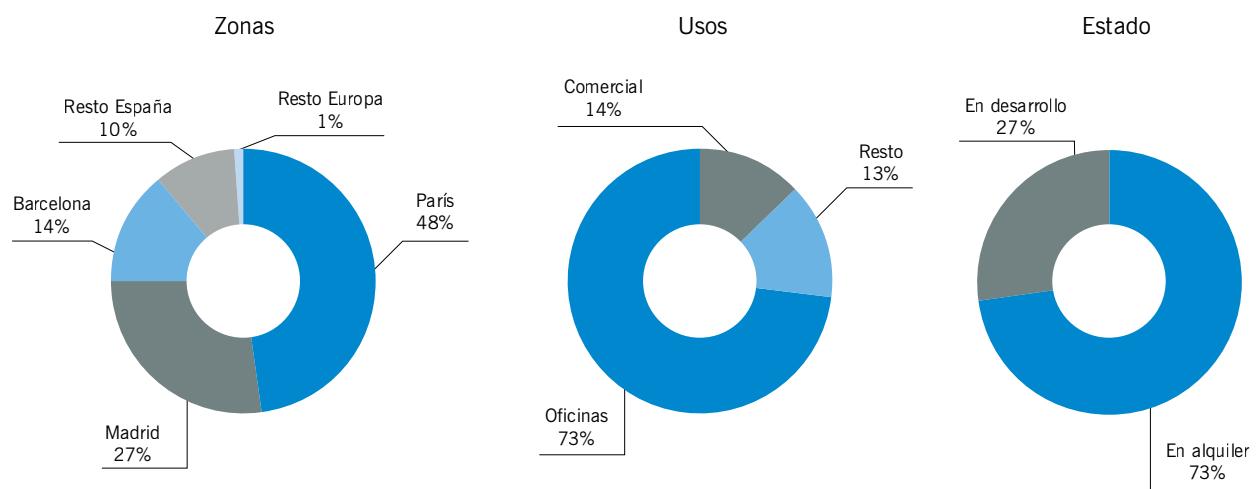
3.273.520 m²

PATRIMONIO
EN ALQUILER



La compañía de referencia del mercado de oficinas en la zona euro

Valor activos negocio de alquiler Grupo Colonial: 7.565 millones de euros



Con una cartera en alquiler superior a los 7.500 millones de euros, el nuevo Grupo Colonial posee uno de los patrimonios inmobiliarios más relevantes de Europa

Una cartera de excelente calidad, que incluye grandes y modernos edificios de oficinas alquilados a primeras firmas representativas de los más variados sectores económicos.

Ubicaciones estratégicas: nuestro patrimonio se extiende por los centros de negocio de tres de las ciudades más importantes de Europa: París, Madrid y Barcelona.

Probada experiencia en la promoción y rehabilitación de inmuebles, con una cartera de proyectos en desarrollo y en estudio superior a los 0,3 millones de m² para Colonial, y de aproximadamente 2,3 millones de m² para Riofisa.

El patrimonio en alquiler – Datos clave

CARTERA DE ALQUILER - CLASIFICACIÓN POR SUPERFICIE (m ²) - 2008										
	SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN									
	EDIFICIOS OFICINAS		CENTROS COMERCIALES		PARQUES EMPRESARIALES Y LOGÍSTICOS		OTROS		TOTAL CARTERA ALQUILABLE	
París	372.636	10%	27.319	1%	–	–	27.668	1%	427.622	11%
Barcelona	316.423	8%	8.539	0%	–	–	1.465	0%	326.427	9%
Madrid	263.017	7%	38.136	1%	85.734	2%	8.968	0%	395.855	10%
Resto España	–	–	92.273	2%	–	–	16.707	0%	108.980	3%
Resto Europa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	952.075	25%	166.267	4%	85.734	2%	54.808	1%	1.258.884	33%

CARTERA DE ALQUILER - CLASIFICACIÓN POR VALOR DE MERCADO (MILLONES DE EUROS) - 2008										
	SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN									
	EDIFICIOS OFICINAS		CENTROS COMERCIALES		PARQUES EMPRESARIALES Y LOGÍSTICOS		OTROS		TOTAL CARTERA ALQUILABLE	
París	3.043	40%	43	1%	–	–	7	0%	3.093	41%
Barcelona	807	11%	37	0%	–	–	–	–	843	11%
Madrid	949	13%	211	3%	55	1%	40	1%	1.256	17%
Resto España	–	–	225	3%	–	–	69	1%	294	4%
Resto Europa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	4.799	63%	516	7%	55	1%	115	2%	5.486	73%

Portfolio en Alquiler

- **7.565 millones de euros** total valor activos
- **1.258.884 m²** superficie alquilable
- **3.836.853 m²** superficie total
- **73%** edificios de oficinas
- **14%** centros comerciales
- **96,7%** porcentaje de ocupación



AVENIDA DIAGONAL, 609-615, BARCELONA

PROYECTOS EN CURSO									
EDIFICIOS OFICINAS		CENTROS COMERCIALES		PARQUES EMPRESARIALES Y LOGÍSTICOS		OTROS		TOTAL CARTERA	
55.531	1%	7.414	0%	—	—	16.326	0%	506.893	13%
39.761	1%	23.771	1%	132.593	3%	—	—	522.552	14%
57.004	1%	—	—	728.018	19%	—	—	1.180.877	31%
—	—	718.126	19%	335.801	9%	19.607	1%	1.182.514	31%
79.285	2%	364.733	10%	—	—	—	—	444.018	12%
231.581	6%	1.114.043	29%	1.196.412	31%	35.933	1%	3.836.853	100%

PROYECTOS EN CURSO									
EDIFICIOS OFICINAS		CENTROS COMERCIALES		PARQUES EMPRESARIALES Y LOGÍSTICOS		OTROS		TOTAL CARTERA	
450	6%	84	1%	—	—	—	—	3.627	48%
52	1%	44	1%	109	1%	—	—	1.048	14%
206	3%	—	—	551	7%	—	—	2.013	27%
—	—	313	4%	150	2%	18	0%	775	10%
10	0%	92	1%	—	—	—	—	102	1%
718	9%	533	7%	810	11%	18	0%	7.565	100%



TORRES ÁGORA, MADRID

Situación del mercado¹ (ACT)

Mercado de oficinas en Francia

El mercado de oficinas de París se está recuperando parcialmente tras la drástica caída en la contratación registrada durante el primer semestre de 2008 (-19%). El tercer trimestre ha sido el mejor desde el año 2000 (657.000 m²) con un total de 1.821.900 m² desde el principio de 2008, reflejando una caída del 10% con respecto al mismo período del año anterior.

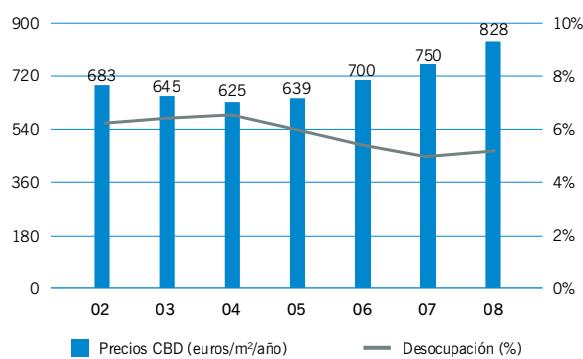
La estructura geográfica de la contratación ha cambiado: el CBD se encuentra ahora al mismo nivel que la Défense (13% de volumen cada uno), seguidos muy de cerca por la zona de Peri-Défense (12%).

Las transacciones de grandes superficies siguen liderando la contratación en detrimento de las medianas superficies. Actualmente las compañías están buscando soluciones más económicas.

La tasa de desocupación permanece en niveles bajos al 5%.

En general, las rentas *prime* permanecen estables en torno a 69 euros/m²/mes, mientras que la media para las oficinas en segunda ocupación se ha incrementado ligeramente desde los 26,40 euros/m²/mes a los 26,60 euros/m²/mes.

París: precios y desocupación



Mercado de oficinas en España

Madrid

El nivel de absorción bruta cayó un 43,4% con respecto a 2007, hasta situarse en niveles de 2001-2002, con un total de 85.000 m² contratados. El descenso ha sido más notable en las zonas más descentralizadas como en el entorno de la



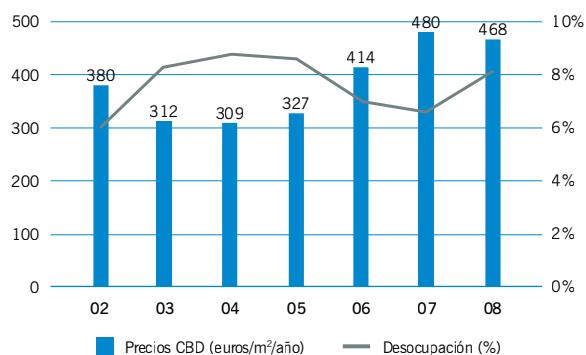
RIVES DE SEINE, PARÍS

¹ Fuente: CB Richard Ellis y Jones Lang LaSalle, diciembre 2008.

A-6 y la A-1. Durante el año 2008 no sólo se realizaron menos operaciones sino que fueron menores y el tamaño medio de la superficie demandada descendió un 9,1% (985 m²) con respecto al año anterior.

La presión del crecimiento de la oferta y la disminución de la demanda han provocado un ligero descenso de las rentas en el mercado de Madrid. La zona que manifiesta un mayor nivel de oferta es la zona satélite, en la que se está acumulando volumen de stock disponible de manera considerable.

Madrid: precios y desocupación



La tasa de disponibilidad ha pasado de un 6,6% en 2007 a un 8,4% en 2008. En consecuencia, los ajustes vistos en las rentas medias a lo largo de 2008 han terminado trasladándose a la renta *prime*, que cerró el año con una caída del 2,5% hasta los 39 euros/m²/mes.

Barcelona

La absorción bruta del año 2008 ha superado los 330.000 m² y, aunque representa un bajada del 10% con respecto al ejercicio anterior, no deja de ser un nivel de contratación en línea con la media de los últimos años.

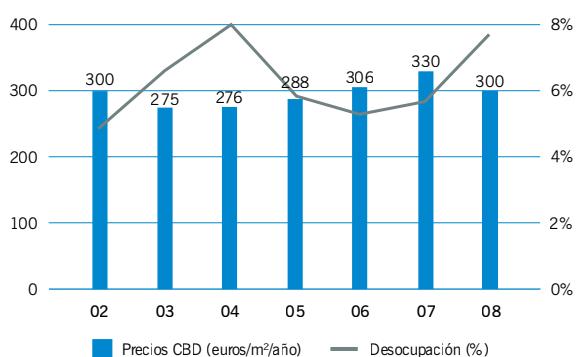
En el último trimestre de 2008 la tasa de disponibilidad media en el mercado de oficinas se situó en el 7,33%, lo que supone un aumento de un punto medio desde principios de año. Debe tenerse en cuenta que durante el cuarto trimestre de 2008 se han sumado 86.500 m² de nueva superficie al parque de oficinas. Con respecto a las zonas de contratación, el 72% fue área secundaria, el 23% área periférica, el 18% zona CBD y el 6% zona *prime*. Se confirma así la tendencia de la demanda de trasladarse a zonas como el 22@, con edificios más modernos y eficientes, zonas más periféricas e incluso a edificios más obsoletos del centro, donde las rentas son más económicas.



PG. DELS TIL·LERS, 2-6, BARCELONA

Las rentas han sufrido una fuerte presión bajista en todas las áreas de Barcelona y periferia. A cierre de 2008, el nivel de renta *prime* se ha situado en 25 euros/m²/mes, aunque pueden surgir operaciones puntuales con precios superiores. Por su parte, la renta máxima en el Centro Ciudad y Nuevas Áreas de Negocios ha pasado a 21 euros/m²/mes. Este descenso generalizado es el resultado del aumento en disponibilidad de superficie de oficinas de calidad y de mayor agresividad por parte de usuarios a la hora de negociar nuevos contratos y renegociar los ya vigentes.

Barcelona: precios y desocupación



El mercado de inversiones en edificios de oficinas

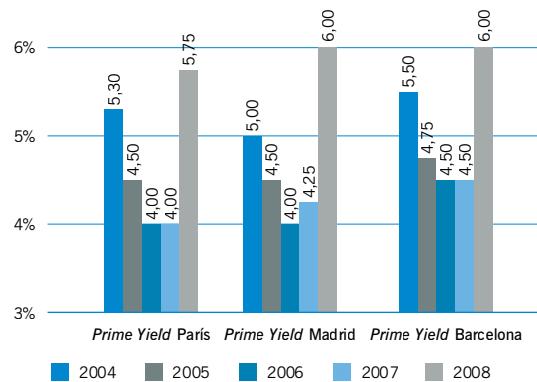
El descenso en el mercado de inversiones inmobiliario se ha intensificado con la crisis global financiera. El volumen total de la inversión alcanzó los 89,4 mil millones de euros durante los nueve primeros meses del año, con una caída del 47% con respecto al mismo período del año anterior.

La inversión en España también experimentó una significativa ralentización. Excluyendo grandes contratos puntuales como el del Santander, la caída en el volumen de inversiones fue similar al resto de Europa. Las inversiones realizadas durante los nueve primeros meses del año muestran un movimiento claro hacia activos de riesgo inferior para el inversor y que producen ingresos inmediatos; siendo los proyectos en curso menos solicitados por el endurecimiento de las condiciones crediticias.

A pesar de la carencia de evidencias comparables, se estima que los *Prime Yields* de Barcelona y Madrid alcanzaron el 5,5%. Por lo que la *yield* de referencia de oficinas en España está por encima

de la *yield* de oficinas en la Ille de France de París (el 4,85%), el West-end de Londres (el 5%) y las ciudades alemanas. Sin embargo permanece por debajo de la City de Londres (6%).

Prime Yields: París, Madrid y Barcelona



Mercado de centros comerciales

La bajada de la inflación y de los tipos de interés no está siendo suficiente para devolver el optimismo a los consumidores.

En este sentido, las consecuencias de la crisis financiera e inmobiliaria siguen haciendo estragos en la economía real. La reducción del dinero disponible para prestar está limitando las posibilidades de endeudamiento de los consumidores y empresas. Además, el aumento del desempleo sigue incrementando la incertidumbre entre los consumidores y limitando la capacidad de consumo en España.

En este contexto, el riesgo de desocupación en los centros comerciales se incrementa a medida que la demanda se contrae y aumenta el número de operadores comerciales que deciden reducir espacio y ralentizar o cancelar sus planes de expansión.

Por otro lado, la oferta de nueva superficie ha vuelto a marcar un nuevo récord durante el año 2008 con, aproximadamente, 1.140.000 m² de nueva superficie. Gran parte de las nuevas aperturas corresponden a una tipología de centro grande, de más de 80.000 m² (29,6%).

Estamos en una fase de mercado caracterizada por el claro dominio de los inquilinos, que son quienes ahora tienen el mayor poder de negociación. Ello se refleja en mayores períodos de carencia, bonificaciones en renta o mayores aportaciones por parte de los propietarios de centros a las obras privativas de los inquilinos. Es previsible que esta situación se acentúe todavía más a lo largo del año 2009.



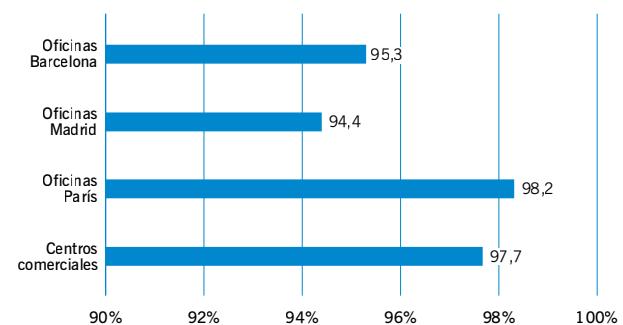
TORRES ÁGORA, MADRID

Ocupación del patrimonio inmobiliario

Al cierre del ejercicio 2008, Colonial cuenta con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totaliza cerca de 1,4 millones de m², de los cuales 1,1 millones de m² están en explotación². Un 77% de la superficie total se encuentra en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 23% restante se encuentra en proyecto.

Ocupación: al cierre del ejercicio la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 96,4% y los centros comerciales alcanzan el 97,7%. En las oficinas, las ocupaciones registradas en los dos mercados españoles registran ocupaciones en torno al 95%, y el caso del mercado de París supera el 98% de ocupación.

Ocupación 2008



COMPLEJO DE OFICINAS SANT CUGAT NORD, BARCELONA

2 No incluye Riofisa, que, por su parte, totaliza cerca de 2,5 millones de m² de los cuales un 8,2% están en explotación.

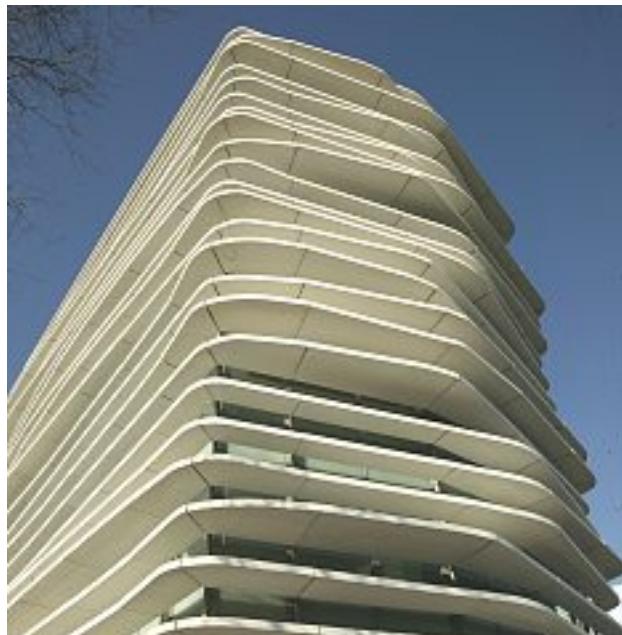
Gestión comercial

El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el ejercicio 2008, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan cerca de 57.926 m² (68% en España y 32% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un incremento del +13,1% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un aumento del +10,8% con las rentas anteriores en Francia.

La totalidad de la cartera de oficinas en alquiler del Grupo registra un potencial de reversión de las rentas derivadas de los contratos actuales a rentas de mercado (según estimación del valorador a 31-12-08) del +16% en Madrid (con un vencimiento promedio de los contratos de 3,1 años), +6% en Barcelona (vencimiento promedio de 3,4 años) y +8% en París (con un vencimiento promedio de contratos de 4,8 años).

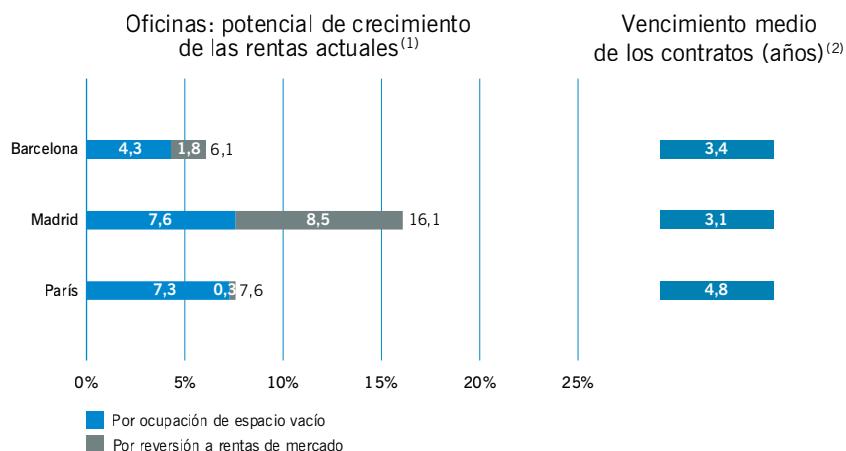
Entre los contratos formalizados en el ejercicio 2008 destacan como más importantes:

- Avenida Diagonal, 609-615, edificio situado en Barcelona en el que se han formalizado varios contratos, entre los que debemos destacar: Accenture para el alquiler de 5.844 m², a una renta de 327 euros/m²/año; Serveis Informàtics "la Caixa" para el alquiler de 1.950 m², a una renta de 334 euros/m²/año.
- Ortega y Gasset, 100, edificio situado en Madrid en el que Colonial ha formalizado un contrato con el Ayuntamiento de Madrid para el alquiler de 7.792 m², a una renta de 342 euros/m²/año.



RAMÍREZ ARELLANO, 37, MADRID

- 2 Place du Palais Royal, edificio situado en el centro de París, en el que SFL ha formalizado un contrato con Gie Cartes Bancaires para el alquiler de 2.731 m² de superficie, a una renta de 670 euros/m²/año.
- Edouard VII, en el que se ha formalizado un contrato con Servcorp Edouard VII, para el alquiler de 1.747 m². El contrato se ha firmado con una renta de 664 euros/m²/año.



(1) Rentas de los contratos actuales comparadas con las rentas potenciales a precios de mercado (según valoración a 31-12-08).
(2) Tomando como referencia la fecha de la primera revisión a rentas de mercado.

Una base de clientes diversificada, solvente y de calidad

La base de clientes del negocio de alquiler de Grupo Colonial está constituida por un conjunto de primeras firmas representativas de los más diversos sectores del tejido empresarial y con una sólida reputación de solvencia financiera.

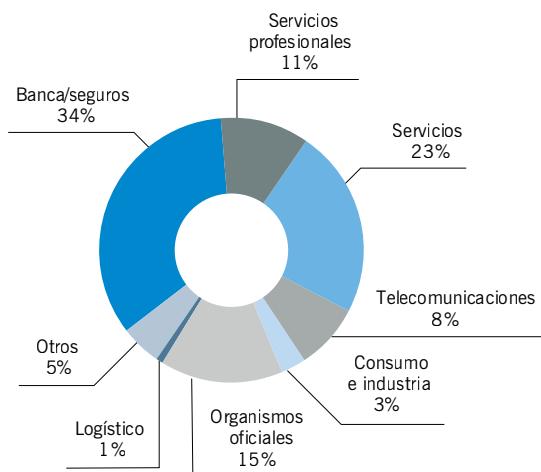


COFACE (LA DÉFENSE), PARÍS

Ello es posible gracias a la calidad y ubicación de los activos del Grupo Colonial así como los servicios asociados ofrecidos, que satisfacen los más diversos estándares de calidad exigidos por nuestros clientes.

Distribución de clientes

Por sector de actividad



EDIFICIOS DE OFICINAS: RANKING DE LOS 20 PRINCIPALES ARRENDATARIOS				
	CLIENTE	CIUDAD	% S/ TOTAL RENTAS	% ACUMULADO
1	CREDIT LYONNAIS	París	5,6%	5,6%
2	COFACE	París	4,8%	10,5%
3	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	4,3%	14,8%
4	ATOS ORIGIN INTEGRATION	París	3,9%	18,6%
5	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	3,4%	22,0%
6	MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES	Madrid	2,7%	24,7%
7	THOMSON S.A.	París	2,6%	27,3%
8	GRUPO CAIXA	Barcelona	2,4%	29,7%
9	GAS NATURAL SDG, S.A.	Barcelona	2,1%	31,8%
10	GENERALITAT DE CATALUNYA	Barcelona	2,0%	33,8%
11	MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE	Madrid	1,8%	35,6%
12	TV5 MONDE S.A.	París	1,8%	37,4%
13	LA MONDIALE GROUPE	París	1,6%	39,0%
14	LOTERÍAS DEL ESTADO	Madrid	1,5%	40,5%
15	ALLEN & OVERY LLP	París	1,4%	41,9%
16	COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	1,4%	43,3%
17	GIE CARTES BANCAIRES	París	1,2%	44,4%
18	AGENCIA TRIBUTARIA	Madrid	1,1%	45,5%
19	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1,0%	46,6%
20	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Madrid	1,0%	47,6%

Gestión de activos

Durante el ejercicio 2008, Colonial ha invertido 155,8 millones de euros en la ejecución de obra para el desarrollo de los proyectos en cartera.

Venta de activos

Los ingresos del Grupo Colonial por este concepto en el ejercicio 2008 ascienden a 165,5 millones de euros (+5,0% respecto a la valoración de mercado correspondiente). El margen obtenido por las ventas, reflejo de la prima con la que la compañía ha conseguido vender los activos por encima de su valor de mercado estimado a efectos contables, asciende a 6,0 millones de euros.

INMUEBLES VENDIDOS 2008	USO PRINCIPAL	FECHA DE VENTA	UBICACIÓN	PRECIO DE VENTA	% VARIACIÓN VS. R. ELLIS
Resto Locales	<i>Retail</i>	1T 2008		1,2	
Castellana, 51	Oficinas	1T 2008	Madrid	85,0	
Pío XII	Oficinas	2T 2008	Madrid	1,7	
Serrano, 60	Oficinas	2T 2008	Madrid	26,9	
Almagro, 40	Oficinas	3T 2008	Madrid	33,0	
L. Torre II / L. Aguirre	<i>Retail</i>	4T 2008	Bilbao	0,6	
República Argentina	<i>Retail</i>	4T 2008	Sevilla	4,8	
Malesherbes, 19	Oficinas	4T 2008	París	12,8	
Otros				-0,5	
Total Ventas de activos (millones de euros)				165,5	5,0%



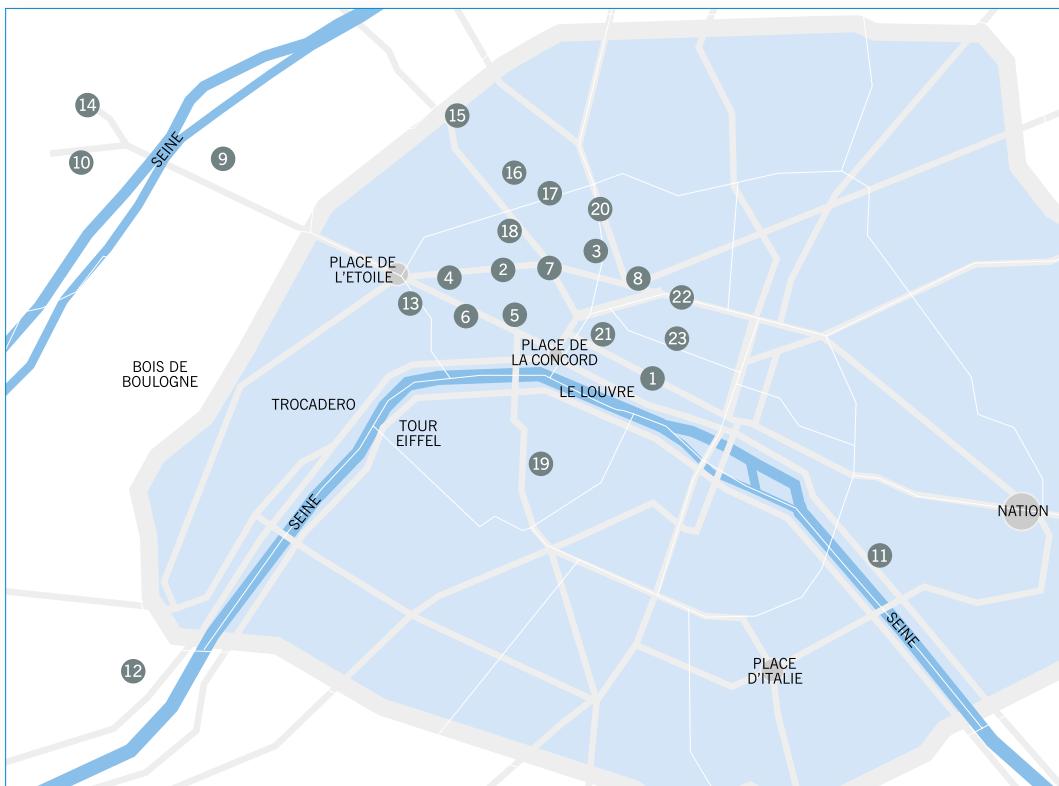
PASEO DE LA CASTELLANA, 52, MADRID



TORRE MARENOSTRUM, BARCELONA

PARÍS

Localización de los principales activos de oficinas



RIVES DE SEINE, PARÍS

1. Centre d'Affaires Le Louvre
2. Washington Plaza
3. Haussmann, 63
4. Galerie des Champs-Elysées
5. Champs-Elysées, 90
6. Champs-Elysées, 92
7. Cézanne Saint Honoré
8. Edouard VII
9. Charles de Gaulle, 176 (Neuilly Sur Seine)
10. Coface (La Défense)
11. Rives de Seine
12. Le Gallo, 46 (Boulogne Billancourt)
13. Iéna, 96
14. Les Miroirs (La Défense)
15. Wagram, 131
16. Prony, 11
17. Velasquez, 6
18. Alfred de Vigny, 5
19. Telegraphe
20. Haussmann, 104-110
21. Capucines, 12
22. Hanovre, 6
23. Richelieu

Análisis de la cartera de alquiler 2008

CARTERA DE ALQUILER	EDIFICIOS DE OFICINAS			CENTRO COMERCIAL	RESIDENCIAL	RESTO
	SUPERFICIE S/ RASANTE	PARKING	TOTAL SUPERFICIE			
PARÍS – Cité Financière						
CALL-LDA	19.619	5.598	25.217	6.037	–	2.134
CAPUCINES	–	–	0	2.243	–	–
EDOUARD 7	28.112	9.930	38.042	15.350	4.509	4.502
HANOVRE LB	3.003	1.697	4.700	–	61	–
ILOT RICHELIEU	24.392	10.248	34.640	–	–	5.095
PARÍS – Triangle d'Or						
C. ELYSEES 90	3.018	–	3.018	–	–	–
HAUSSMANN 63	2.660	170	2.830	168	–	–
CEZANNE SAINT HONORE	24.411	4.792	29.203	1.849	–	–
PRONY 11	2.520	530	3.050	–	–	–
PRONY-WAGRAM	7.100	3.651	10.751	–	–	449
SAINT AUGUSTIN	–	163	163	–	–	–
IENA	7.296	5.820	13.116	–	–	–
VELASQUEZ	1.360	172	1.532	–	–	–
WASHINGTON PLAZA	39.811	13.030	52.841	460	–	2.241
HAUSS. 104-110	5.899	1.325	7.224	339	–	–
VIGNY	2.639	1.401	4.040	–	–	–
PARÍS – Croissant d'Or						
NEUILLY	5.621	3.579	9.200	492	–	–
QUAI LE GALLO	31.003	8.434	39.437	–	–	1.275
ISSY LES MOULINEAUX	6.026	2.321	8.347	–	–	–
PARÍS – Paris Est						
BEAUBOURG 62	2.922	686	3.608	381	–	–
PARÍS – Paris Rive Gauche						
RIVES DE SEINE	20.270	6.589	26.859	–	–	1.760
PARÍS – Paris Ouest						
ROME VIENNE	–	260	260	–	–	–
VH CREVAUX	–	16	16	–	–	–
PARÍS – La Défense						
MICHELET LA DEFENSE	26.716	4.692	31.408	–	–	731
LES MIROIRS	19.432	3.575	23.007	–	–	442
PARÍS – 2è Couronne						
PAVILLON H IV	–	127	127	–	–	4.469
SUPERFICIE EXPLOTACIÓN PARÍS	283.830	88.806	372.636	27.319	4.570	23.098
PROYECTOS EN DESARROLLO						
WASHINGTON PLAZA (parcial)	–	2.313	2.313	–	–	–
CALL-LDA	8.600	8.563	17.163	1.053	–	–
108-112 WAGRAM	4.159	638	4.797	893	179	–
247 ST. HONORE	–	5.705	5.705	172	–	16.147
103 GRENELLE	16.749	1.523	18.272	131	–	–
C. ELYSÉES 8288	–	3.036	3.036	1.769	–	–
C. ELYSÉES 92	4.209	36	4.245	3.396	–	–
PROYECTOS DESARROLLO PARÍS	33.717	21.814	55.531	7.414	179	16.147
Total Patrimonio París	317.547	110.620	428.167	34.733	4.749	39.245

Detalle de los principales activos

Centre d’Affaires Le Louvre

Este histórico edificio de 1852 constituye una auténtica joya por su ubicación, en pleno centro del París más característico y con más estilo, entre la Rue St. Honoré y la Rue de Rivoli, de la que forma parte por su diseño. Se encuentra al lado del Museo del Louvre, al que se accede con sólo cruzar la calle, a pocos pasos del Palais Royal y la Comédie Française y cerca también de la ópera. Su integración en este entorno artístico cultural es sencillamente perfecta. En 1975 se inicia la creación en la planta baja de un centro empresarial moderno, Le Louvre des Antiquaires, el centro especializado más importante del mundo. A partir de 1978, el edificio se convierte en el primer centro empresarial de París. Una cuarta parte del espacio del inmueble está dedicada a locales comerciales (básicamente anticuarios) y el resto está dedicado a oficinas.

Superficie total: 51.604 m²



Washington Plaza

Inmueble de sólido aspecto y original fachada, que se ha sabido mantener y que se convierte, después de su total y excelente reforma de 1993, en un singular edificio de oficinas que le permite estar entre los primeros puestos del mercado parisino. Disfruta de una situación privilegiada al lado de los Campos Elíseos, muy cerca del Arco del Triunfo y dispone de una gran superficie básicamente dedicada a oficinas con las prestaciones y servicios que exige el mercado actual para un inmueble de estas características.

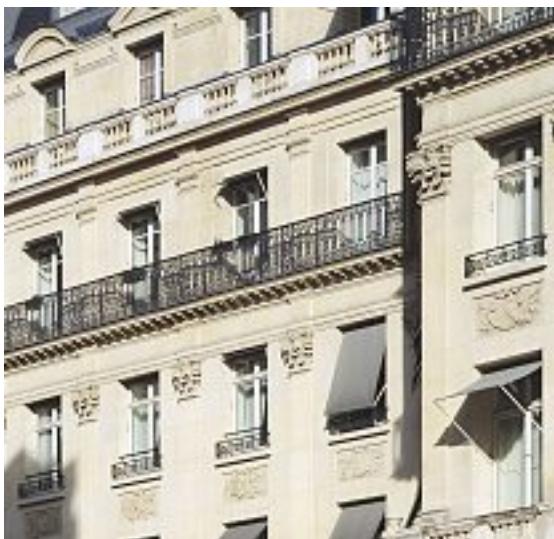
Superficie total: 57.855 m²



Edouard VII

Este espléndido conjunto que ocupa un lugar de privilegio al lado de la Ópera Garnier es una muestra perfecta del París más representativo creado por Haussmann, el inventor de los grandes bulevares y, en cierto modo, del París que conocemos. En su rehabilitación únicamente se han mantenido las fachadas y algunos elementos de carácter, como las escaleras y los ascensores, con unos resultados francamente espectaculares. El conjunto se complementa con la ubicación en uno de los barrios más animados de París donde se hallan grandes almacenes, tiendas, cines, restaurantes, la famosa ópera y el mítico Olympia de París junto con la mayor concentración de empresas de la ciudad.

Superficie total: 62.403 m²



Cézanne Saint Honoré

La característica principal de este conjunto inmobiliario, que por lo tanto lo singulariza, es que está formado por dos edificios totalmente independientes situados a ambos lados de una calle privada (Paul Cézanne) que atraviesa el conjunto del que forma parte. Es una sólida construcción típica de los años treinta a la que la ausencia de muros de carga ha permitido, además de una restauración completa, la creación de amplios y gratos espacios que permiten la adaptación a cualquier tipo de trabajo. En marzo de 2007 SFL adquirió a Predica el 50% de este edificio. El inmueble, que hasta la fecha era propiedad al 50% de SFL y Predica, pasa a ser titularidad del Grupo en su totalidad.

Superficie total: 31.052 m²



Coface (La Défense)

En ese Manhattan parisino que constituye la Défense, concretamente en el barrio Michelet y al pie del Boulevard Circulaire, se halla este edificio que forma parte de un conjunto del que sobresale por su tono oscuro y su disposición en planta. Sus interiores son luminosos y están diseñados con especial elegancia. El sistema de organización espacial y recorridos está concebido según principios simples y claros. El resultado es una planta muy versátil y con gran capacidad de adaptación a diversos usos y disposiciones. Todo está pensado para favorecer la creación de un espacio de trabajo cómodo y agradable. En este contexto la torre se presenta como un volumen limpio, envuelto en sus cuatro caras por un muro-cortina de vidrio de gran sencillez y tersura que se recorta con un recto perfil en el *skyline* urbano.

Superficie total: 32.139 m²



Rives de Seine

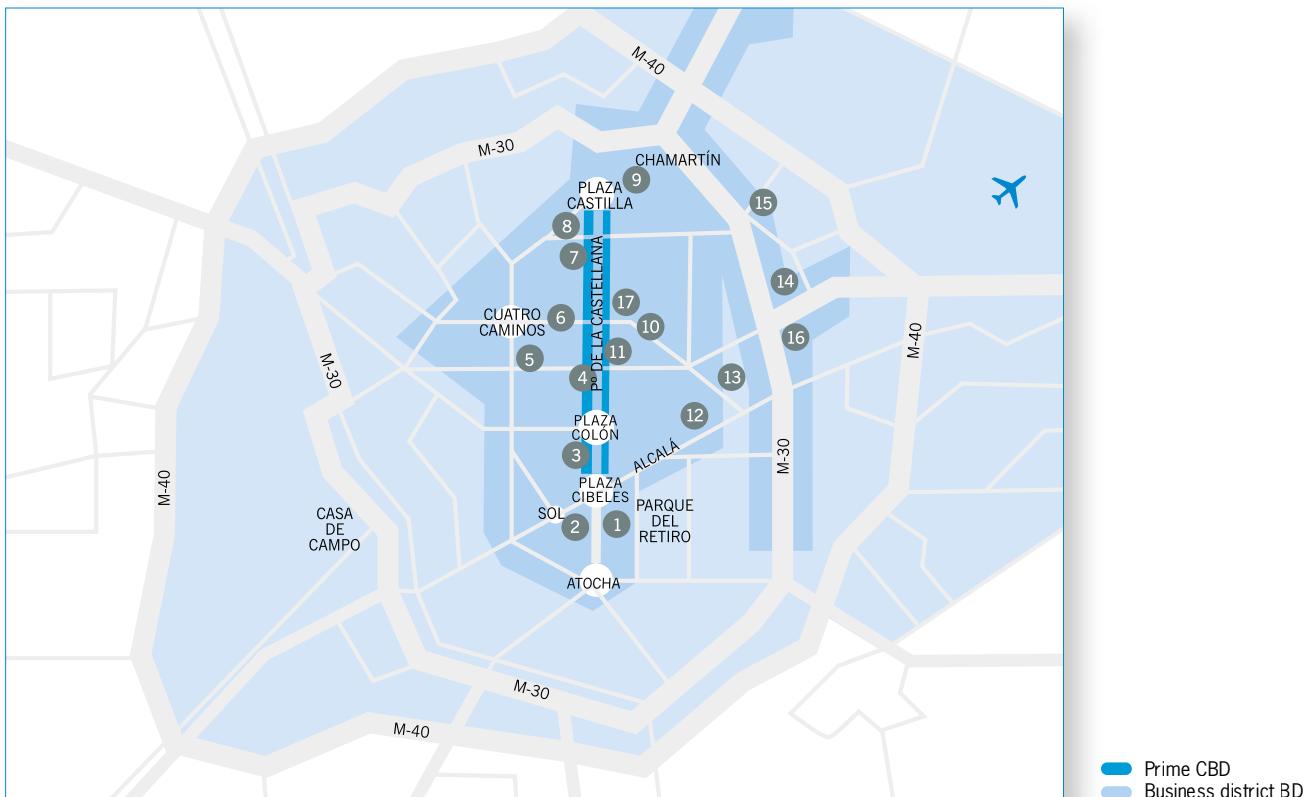
Se trata de un inmueble muy bien concebido como lo prueba la perfecta integración con su entorno, básicamente condicionado por el eje fluvial y la elección de su nombre que, de manera tan apropiada, ostenta y le define. El edificio, que tiene 16 plantas, cuenta con un amplio vestíbulo que domina el Sena y dispone de un acceso privilegiado a través de los muelles del río. La capacidad de dividir su fachada en dos partes desiguales le confiere una esbeltez de la que carecen otros edificios similares a su alrededor. Después de una profunda y rigurosa reforma finalizada en 2001 el edificio tiene un aspecto totalmente actual, por lo que resulta difícil creer que fuera construido en 1974. En cuanto a su ubicación, tiene justo detrás la Gare de Lyon y al otro lado del río la de Austerlitz. Se encuentra, por lo tanto, muy cerca del Ministerio de Economía y la espectacular Biblioteca de Francia.

Superficie total: 28.619 m²



MADRID

Localización de los principales activos de oficinas



1. Alfonso XII, 62
2. Alcalá, 30-32
3. Recoletos, 37-41
4. Paseo de la Castellana, 43
5. Miguel Ángel, 11
6. José Abascal, 56
7. Sor Ángela de la Cruz, 3
8. Capitán Haya, 53
9. Centro Norte
10. López de Hoyos, 35
11. Paseo de la Castellana, 52
12. Ortega y Gasset, 100
13. Francisco Silvela, 42
14. Ramírez Arellano, 37
15. Torres Ágora/M30
16. Martínez Villergas, 49
17. Paseo de la Castellana, 108

LÓPEZ DE HOYOS, 35, MADRID

Análisis de la cartera de alquiler 2008

CARTERA DE ALQUILER	EDIFICIOS DE OFICINAS				CENTRO COMERCIAL	RESIDENCIAL	RESTO
	SUPERFICIE S/ RASANTE	PARKING	TOTAL SUPERFICIE				
CBD MADRID							
P. CASTELLANA, 108	9.711	1.774	11.485	–	–	–	–
P. CASTELLANA, 52	7.524	588	8.112	–	–	–	–
CASTELLANA, 43	5.998	2.464	8.462	–	–	–	–
MIGUEL ÁNGEL, 11	6.300	3.049	9.349	–	–	–	–
JOSÉ ABASCAL, 56	10.793	6.425	17.218	–	–	–	–
BD MADRID							
ALCALÁ, 30-32	9.088	1.700	10.788	–	–	–	–
ALFONSO XII, 62	13.135	2.287	15.422	–	–	–	–
FRANCISCO SILVELA, 42	6.075	3.654	9.729	–	–	–	–
ORTEGA Y GASSET, 100	7.792	2.563	10.355	–	–	–	–
CAPITÁN HAYA	16.015	9.668	25.683	–	–	–	–
SERRANO GALVACHE	30.650	15.689	46.339	–	–	–	–
SOR ÁNGELA DE LA CRUZ, 3	8.365	2.604	10.969	–	–	–	–
LÓPEZ DE HOYOS, 35	7.140	4.105	11.245	–	–	–	–
CENTRO NORTE	19.188	37.762	56.950	6.710	–	8.968	–
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	5.988	4.923	10.911	–	–	–	–
RESTO LOCALES							
MADRID	–	–	0	4.046	–	–	–
SUPERFICIE EXPLOTACIÓN MADRID	163.762	99.255	263.017	10.756	0	8.968	
PROYECTOS EN DESARROLLO							
MARTÍNEZ VILLERGAS, 49	22.328	8.741	31.069	–	–	–	–
RECOLETOS, 37	17.447	6.932	24.379	–	–	–	–
JOSÉ ABASCAL, 56 (planta 1 ^a)	1.556	–	1.556	–	–	–	–
PROYECTOS DESARROLLO MADRID	41.331	15.673	57.004	0	0	0	
Total patrimonio Madrid	205.093	114.928	320.021	10.756	0	8.968	
Total Riofisa Madrid	–	–	–	27.380		813.752	

Detalle de los principales activos

Castellana, 52

Edificio ubicado en el principal eje financiero y comercial de Madrid, en la glorieta de Emilio Castelar. Su interior es una moderna estructura de siete plantas, divisibles en tres módulos, que permiten afrontar con holgura y comodidad cualquier planteamiento de espacio laboral que se deseé. Edificio dotado de buenas instalaciones y servicios. Vigilancia 24 horas. Dispone de un exclusivo y amplio local comercial en planta baja de 1.000 m² aproximadamente. Totalmente exterior con acceso independiente desde la calle. Aparcamiento en el mismo edificio con capacidad para 49 vehículos. Edificio que destaca por una inusual fachada, de estilo neoclásico y gran simplicidad de líneas que estilizan y la personalizan.

Superficie total: 8.112 m²



Francisco Silvela, 42

Edificio ubicado junto a la Avenida de América, muy próximo al centro de negocios de la ciudad, con buenas comunicaciones tanto por transporte público como privado. Inmueble contundente en su aspecto de moderna fortaleza pero con un diseño inteligente de líneas muy simples y elegantes que lo estilizan y convierten en un edificio distinto, de gran notoriedad, fácilmente destacable en cualquier entorno urbano. Sus tres fachadas acristaladas proporcionan una gran luminosidad, creando un ambiente sumamente grato a sus usuarios. La gran calidez de sus acabados interiores en las distintas zonas privadas y comunitarias, así como su belleza formal, contribuyen a acentuar aún más la suntuosidad del conjunto. Ofrece espacios diáfanos totalmente exteriores de hasta 981 m² alquilables por planta, así como dos locales comerciales de aproximadamente 500 m² alquilables cada uno.

Superficie total: 9.729 m²



Ramírez Arellano, 37

Edificio perfectamente situado en la confluencia de la M-30 con la Avenida de América, en un entorno totalmente consolidado, a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad. Por su configuración, diseño arquitectónico y estratégica ubicación se trata, sin lugar a dudas, de un referente en el paisaje urbano de Madrid. El edificio ofrece espacios totalmente diáfanos, funcionales, totalmente exteriores, que responderán plenamente a las necesidades de cualquier empresa, disponiendo de las mejores instalaciones y servicios. Por su configuración y ubicación podríamos considerarlo como un edificio idóneo para una sede corporativa.

Superficie total: 10.911 m²



Torres Ágora – M-30

Las Torres Ágora son un nuevo referente arquitectónico. Un edificio de oficinas insólito tanto por sus formas como por su funcionalidad. Ubicado en un emplazamiento privilegiado, junto a la M-30, en una zona tranquila y elegante, con excelentes comunicaciones con toda la ciudad así como con el aeropuerto de Barajas. Dos monumentales torres unidas por una estructura de cristal, albergan en su interior 14 plantas de oficinas de hasta 2.160 m², que a su vez pueden ser divididas en cuatro módulos por planta de unos 530 m² alquilables cada uno. Los espacios de oficinas disfrutan de luz natural y cuentan con suelo técnico y falso techo, ofreciendo una altura libre de 2,60 m. En definitiva, un magnífico edificio de oficinas que, a primera vista, impresiona por su elegancia.

Superficie total: 46.339 m²



Capitán Haya, 53

Capitán Haya es una calle que arranca del Palacio de Congresos, transcurre paralela al Paseo de la Castellana y termina cerca de la Plaza Castilla.

Es en ese entorno, en su parte más alta, donde se erige este notable edificio caracterizado por un diseño elegante, con una estructura rectangular sin ostentaciones, de una concepción aparentemente sencilla.

El edificio respira confort y una atmósfera de equilibrio y distinción sumamente agradable que se aprecia en las distintas partes que lo conforman.

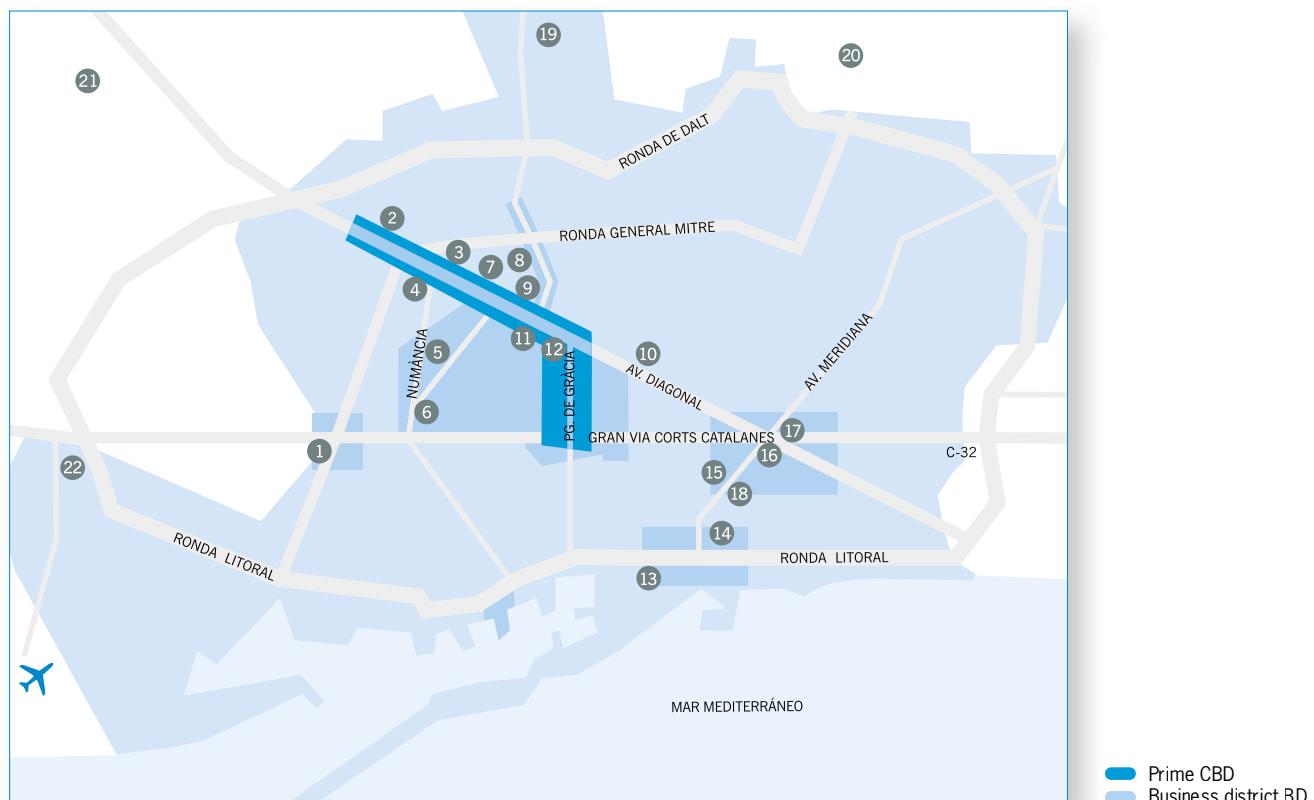
La amplitud de sus plantas, totalmente exteriores, le confiere unas cualidades óptimas para cualquier empresa que demande un espacio de trabajo distinto de los habituales. Dispone de excelentes infraestructuras y comunicaciones.

Superficie total: 25.683 m²



BARCELONA

Localización de los principales activos de oficinas



AVDA. DIAGONAL, 530-532, BARCELONA

1. Torre BCN
2. Pg. dels Til·lers, 2-6
3. Av. Diagonal, 682
4. Av. Diagonal, 609-615
5. Berlín, 38-48 / Numància, 46
6. Josep Tarradellas, 2-4
7. Travessera de Gràcia, 11
8. Via Augusta, 21-23
9. Av. Diagonal, 530-532
10. Av. Diagonal, 416-420
11. Av. Diagonal, 409
12. Av. Diagonal, 405 bis
13. Torre Marenostrum
14. Dr. Trueta, 113-119
15. Ausiàs Marc, 148
16. Diagonal Glòries
17. Complejo de Oficinas Parc Central
18. Complejo de Oficinas Illacuna
19. Complejo de Oficinas Sant Cugat Nord
20. Parque logístico Castellar del Vallés
21. Complejo de Oficinas Sant Joan Despí
22. Enkalene el Prat
Parque de actividades empresariales

Análisis de la cartera de alquiler 2008

CARTERA DE ALQUILER	EDIFICIOS DE OFICINAS				CENTRO COMERCIAL	RESIDENCIAL	RESTO
	SUPERFICIE S/ RASANTE	PARKING	TOTAL SUPERFICIE				
CBD BARCELONA							
AV. DIAGONAL, 405	3.503	598	4.101	–	–	–	–
AV. DIAGONAL, 409	4.531	–	4.531	–	–	–	–
AV. DIAGONAL, 530	11.783	1.688	13.471	–	–	–	–
AV. DIAGONAL, 609–615 (DAU)	21.998	18.989	40.987	–	–	–	–
AV. DIAGONAL, 682	8.622	600	9.222	–	–	–	–
PEDRALBES CENTRE	–	–	0	6.807	–	–	–
BD BARCELONA							
AUSIÀS MARC / LEPANT	6.379	1.792	8.171	–	–	–	–
BERLÍN, 38-48 / NUMÀNCIA, 46	12.817	1.704	14.521	–	–	–	–
DR. TRUETA / ÀVILA / R. TURRÓ	12.004	3.919	15.923	–	–	–	–
GLÒRIES – DIAGONAL	11.672	536	12.208	–	–	–	–
J.TARRADELLAS, 2–6	16.853	11.030	27.883	–	–	–	–
TILOS	5.143	3.081	8.224	–	–	–	–
TRAVESSERA DE GRACIA, 11 – AMIGÓ	8.775	4.225	13.000	–	–	–	–
VIA AUGUSTA, 21–23	4.838	–	4.838	–	–	–	–
LES PUNXES	5.656	–	5.656	–	1.465	–	–
TORRE BCN	9.835	3.398	13.233	–	–	–	–
TORRE DEL GAS ⁽¹⁾	22.750	19.370	42.120	–	–	–	–
OTROS BARCELONA							
SANT CUGAT NORD	27.904	21.061	48.965	–	–	–	–
SAMONTA, 21	22.248	7.121	29.369	–	–	–	–
RESTO LOCALES							
BARCELONA	–	–	0	1.732	–	–	–
SUPERFICIE EXPLOTACIÓN BARCELONA	217.311	99.112	316.423	8.539	1.465	0	0
PROYECTOS EN DESARROLLO							
PARC CENTRAL 22@	18.788		18.788				
LLACUNA 22@	20.973		20.973				
CASTELLAR DEL VALLÈS			0				40.217
EL PRAT			0				81.180
VALLESPIR			0				3.905
PROYECTOS DESARROLLO BARCELONA	39.761	0	39.761	0	0	0	125.302
Total patrimonio Barcelona	257.072	99.112	356.184	8.539	1.465	0	125.302
Total Riofisa Barcelona	–	–	–	23.771			7.291

(1) Proyecto desarrollado por una sociedad participada conjuntamente por Colonial y Gas Natural. La inversión estimada corresponde al proyecto en su conjunto, en el cual Colonial participa en un 55%.

Detalle de los principales activos

Diagonal, 609-615 – El Dau

Moderno edificio de oficinas dotado de excelentes instalaciones y servicios y ubicado en la zona más representativa de la Diagonal. Consta de ocho módulos disponibles por planta con superficies alquilables a partir de los 217 m². Plantas diáfanas totalmente exteriores. Aparcamiento en el propio edificio. Edificio anexo (“el Prisma”) de las mismas características que el principal pero con superficies que van de los 124 a los 496 m² por planta.

Superficie total: 40.987 m²



Torre Marenostrum

Torre Marenostrum es uno de los edificios más singulares y relevantes que se ha realizado en la ciudad. Se trata de un edificio de oficinas de gran espectacularidad, tanto por su ubicación, en el frente marítimo de la ciudad, como por su concepción de sinuosa y moderna arquitectura, inspirada en una forma rocosa acristalada azotada por los vientos y el agua a los pies del Mediterráneo. Todo ello lo convierte en un claro referente en el skyline barcelonés. La torre de 100 metros de altura consta de dos edificios independientes con un total de 22.000 m² alquilables y dispone de plantas diáfanas totalmente exteriores de hasta 965 m² dotadas de acabados e instalaciones de excelente calidad, así como de un aparcamiento con gran capacidad.

Superficie total: 42.120 m²



Diagonal, 682

Edificio ubicado en la zona de negocios más representativa de la ciudad, con excelentes comunicaciones y servicios. Moderno edificio con plantas diáfanas totalmente exteriores, divisibles en dos módulos de 322 m² cada uno. Ofrece superficies con gran luminosidad, espacios para oficinas, modernos y funcionales, con acabados e instalaciones de gran calidad y con unas excepcionales vistas sobre la ciudad. Posee dos locales comerciales en planta baja totalmente exteriores con acceso desde la calle. Dispone de aparcamiento en el mismo edificio.

Superficie total: 9.222 m²



Diagonal, 409

Edificio de oficinas situado en la confluencia de la Avenida Diagonal con las calles Balmes y París. El edificio se compone de ocho plantas y todos los locales gozan de un contacto directo con el exterior y de óptimas condiciones de iluminación natural. La fachada es fiel a la arquitectura de los maestros de obras que tan profundamente ha marcado la imagen del ensanche barcelonés, con sus aberturas verticales dispuestas con un ritmo regular y una serie de elementos decorativos sobrios y elegantes que se repiten con pequeñas variaciones. El carácter tradicional de esta arquitectura no excluye, pues, una componente moderna ligada a las nociones de regularidad, repetición y austereidad decorativa que le son consustanciales. Ello hace de este edificio un espacio adecuado para disponer de lugares de trabajo que hagan compatible el prestigio de lo antiguo con la comodidad de lo actual.

Superficie total: 4.531 m²



Diagonal, 530

Elegante edificio de oficinas que ocupa una posición privilegiada en el tramo central de la Avenida Diagonal, en un punto de gran concentración de las actividades financieras y comerciales. Destaca por la brillante concepción de su fachada, cuya capa más externa está formada por un sistema de lamas verticales orientables de vidrio ahumado que actúan a modo de *brise-soleil* pero manteniendo el efecto de transparencia. La orientación variable de las lamas de vidrio introduce un gran dinamismo y una sorprendente vivacidad y riqueza de matices. La planta baja, protegida por una potente marquesina continua, permite la ubicación de locales comerciales muy cualificados. El edificio, de nueve plantas de altura, se dispone de manera que todos los locales poseen abundante luz natural. El carácter modular del sistema constructivo facilita la adaptabilidad de la distribución y la variedad en la dimensión de los locales. Los acabados interiores, de primera calidad, refuerzan la impresión de riqueza sin ostentación que ofrece el edificio en su conjunto.

Superficie total: 13.471 m²



Josep Tarradellas, 2-4

Edificio situado en la confluencia de dos importantes arterias urbanas, la Avenida de Josep Tarradellas y la Avenida de Roma. Este edificio despliega su fachada y se articula volumétricamente, confirmando la singularidad de su emplazamiento. Su proximidad a la Estación de Sants y, por tanto, la posibilidad de un acceso rápido al aeropuerto, le otorgan un valor añadido en lo que se refiere a la accesibilidad y la facilidad de desplazamientos. Toda la tensión compositiva del edificio se concentra en su parte central, resuelta a modo de chaflán curvado de material vítreo que contrasta con el tratamiento pétreo de las fachadas laterales. Bien dotado en cuanto a infraestructuras y servicios, dispone también de una planta baja con buenas condiciones para locales comerciales y ocho plantas de oficinas. La calidad y el cuidado diseño de sus espacios comunes otorgan una alta representatividad a las empresas que lo ocupan.

Superficie total: 27.883 m²



RESTO

Análisis de la cartera de alquiler 2008

CARTERA DE ALQUILER	EDIFICIOS DE OFICINAS			CENTRO COMERCIAL	RESIDENCIAL	RESTO
	SUPERFICIE S/ RASANTE	PARKING	TOTAL SUPERFICIE			
RESTO ESPAÑA						
HOTEL MARINA DE LA TORRE	–	–	0	–	–	11.519
HOTEL SANCTI PETRI	–	–	0	–	–	16.707
APARTAHOTEL SANCTI PETRI	–	–	0	–	–	8.088
RESTO LOCALES						
RESTO ESPAÑA	–	–	0	2.986	–	–
Total patrimonio resto	0	0	0	2.986	0	36.314
Total Riofisa resto	79.285	–	79.285	1.172.146	–	335.801

Proyectos en desarrollo

Colonial cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles que engloba siete edificios de oficinas, dos centros comerciales y un parque empresarial e industrial que en total suman más de 200.000 m² de superficie³.

Los proyectos de Colonial suponen una inversión en ejecución de obra total estimada de 1.179 millones de euros de los cuales aproximadamente el 74% ya se ha materializado y el 26% restante se ejecutará en el transcurso de los próximos años.

- Los proyectos están diseñados para el alquiler y se concentran básicamente en el desarrollo de oficinas en los mercados de París, Madrid y Barcelona, así como centros comerciales concentrados en el mercado emergente de París. Estos proyectos representan una fuente de ingresos por rentas adicionales para el Grupo del orden de los 73 millones de euros anuales, de manera que una vez finalizados todos los proyectos, obtendríamos una rentabilidad estimada cercana al 6,2%.

	NEGOCIO DE PATRIMONIO - CARTERA DE PROYECTOS (DIC.-2008)					
	Nº DE PROYECTOS	SUPERFICIE EDIFICABLE M ² ⁽¹⁾	INVERSIÓN MILLONES DE EUROS ⁽¹⁾		PROYECTOS PARA ALQUILER ⁽¹⁾	
			TOTAL	% EJECUTADA	INGRESOS RENTAS MILLONES DE EUROS (E)	YIELD % (E)
Oficinas	7	185.181	831	76,4%	53	6,4%
Centros Comerciales	2	19.323	319	66,9%	20	6,2%
Parques Empr. y Logísticos	1	40.217	29	92,3%	0	0,0%
Total destino alquiler	10	244.721	1.179	74,2%	73	6,2%

(1) Datos calculados considerando el criterio de consolidación (imputación del 100% del proyecto si el Grupo ostenta una participación superior al 50% e imputación proporcional a la participación si ésta es igual o inferior al 50%).

(E) Estimado.

3 Sin tener en cuenta Riofisa, la cual posee una cartera de proyectos de alrededor de 2,3 millones de m².

Detalle Proyectos en desarrollo

Entre la cartera diversificada de proyectos en curso de desarrollo de Colonial, destacamos los siguientes:

Recoletos, 37 – Madrid

Oficinas: 17.202 m²

Plazas aparcamiento: 175

Fecha disponibilidad: Segundo semestre 2009

Este inmueble, con más de 17.000 m² de oficinas distribuidos en plantas de hasta 1.910 m², está situado en uno de los puntos neurológicos de Madrid. Un emplazamiento único, junto a la Plaza de Colón, caracterizado por su gran actividad económica y por la proliferación de edificios de carácter muy singular destinados a oficinas de representación de empresas multinacionales, hoteles de cuatro y cinco estrellas y viviendas de alto nivel. La exquisita rehabilitación integral que se efectuará en este edificio lo convertirá en un referente arquitectónico dentro del eje Recoletos-Prado así como en un lugar privilegiado para albergar oficinas de la más alta calidad. Una planta baja comercial y 175 plazas de aparcamiento completarán un edificio excepcional en un entorno único.



Martínez Villergas, 49 – Madrid

Oficinas: 26.462 m²

Plazas aparcamiento: 439

Fecha disponibilidad: Primer semestre 2010

Edificio perfectamente situado en la confluencia de la M-30 con la Avenida de América, en un entorno totalmente consolidado, a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad. Por su configuración, diseño arquitectónico y estratégica ubicación se trata de un referente en el paisaje urbano de Madrid.

El edificio ofrece espacios diáfanos, funcionales, totalmente exteriores, que responderán plenamente a las necesidades de cualquier empresa, disponiendo de las mejores instalaciones y servicios. Por su configuración y ubicación podríamos considerarlo como un edificio idóneo para una sede corporativa. Dispone de aparcamiento propio.



Complejo de Oficinas Illacuna – Barcelona

Oficinas: 20.451 m²

Plazas aparcamiento: 388

Fecha disponibilidad: Primer semestre 2010

Proyecto de parque de oficinas situado en el Eix Llacuna, delimitado por las calles Llacuna, Pallars y Pujades, junto a los antiguos terrenos de la fábrica textil Ca L'Arañó, futuro Parque Barcelona Media, y en pleno Distrito de Actividades 22@.

El proyecto nace en un entorno urbano consolidado, objeto de una ambiciosa transformación urbanística, marcado por la influencia que las nuevas tecnologías y las actividades densas en conocimiento tendrán en el tejido empresarial de la zona.

Este singular complejo inmobiliario albergará en su interior aproximadamente 21.000 m² de oficinas de primer nivel y se erigirá como un auténtico referente en la zona. Su diseño vanguardista y la calidad de sus instalaciones, aportarán valor añadido en términos de confort y productividad para las empresas que en él se ubiquen.



Complejo de Oficinas Parc Central – Barcelona

Oficinas: 14.801 m²

Plazas aparcamiento: 136

Fecha disponibilidad: Segundo semestre 2012

Situado en pleno distrito 22@, junto a la Avenida Diagonal, en un enclave privilegiado que albergará en sus inmediaciones el futuro Parc Central diseñado por Jean Nouvel. Este proyecto cuenta con un edificio de oficinas con una superficie aproximada de 15.000 m². Su diseño contempla materiales y acabados de la máxima calidad, espacios flexibles con una estudiada eficiencia ecológica y, algo esencial en su entorno, un exquisito respeto e integración en una zona de historia y marcado carácter fabril cuyo principal exponente lo encontramos en las instalaciones de la fábrica Can Ricard.



El Prat – Barcelona

Logístico – Oficinas: 81.500 m²

Fecha disponibilidad: Primer semestre 2013

Proyecto de transformación urbanística sobre un total de unos 179.000 m² en el polígono industrial de Enkalene, en el Prat de Llobregat, para desarrollar un moderno Parque de Actividades Empresariales. El proyecto recoge el cambio de uso industrial a distintos usos más acordes con la situación urbanística de la zona, como son el uso de oficinas, industrial y comercial.

Situado junto a la futura estación intermodal de El Prat, donde se tendrá acceso al AVE y la lanzadera hacia el aeropuerto, así como a dos líneas de metro, trenes de cercanías y Euromed.

Colonial dispone en el polígono de unos 40.300 m² para la construcción sobre rasante de 50.000 m² de oficinas y de 31.500 m² de uso industrial.

Otros proyectos a destacar:

247-251 Rue Saint Honoré – París

Edificio situado en una de las zonas más prestigiosas de París, ubicado en las proximidades de la Place Vendôme, en pleno corazón de la capital francesa. El edificio cuenta con una superficie neta alquilable de aproximadamente 22.000 m² de oficinas y espacios comerciales. Dicho inmueble contribuirá a reforzar la presencia del Grupo Colonial en el distrito central de negocios de París.

El inmueble, que albergó con anterioridad a parte de las oficinas del Ministerio de Justicia francés, será objeto de un proyecto de rehabilitación integral dirigido por el arquitecto Jean-Michel Wilmotte, con el objetivo de convertirlo en un hotel de lujo.



103, Rue de Grenelle – París

Situado en un barrio de París con gran número de organismos oficiales e instituciones, este conjunto está rodeado por el Ministerio de Agricultura, el Ministerio de la Juventud y de Deportes y el Ministerio de Educación Nacional. El complejo está dominado por una torre que albergaba en el siglo XIX la primera red de "telégrafo Chappe" y, hasta fechas recientes, la Administración de Líneas Telegráficas.

Entregado en 2008, este conjunto inmobiliario contará con aproximadamente 17.000 m² de oficinas en alquiler de primera categoría en pleno centro del barrio administrativo de la margen izquierda del Sena.

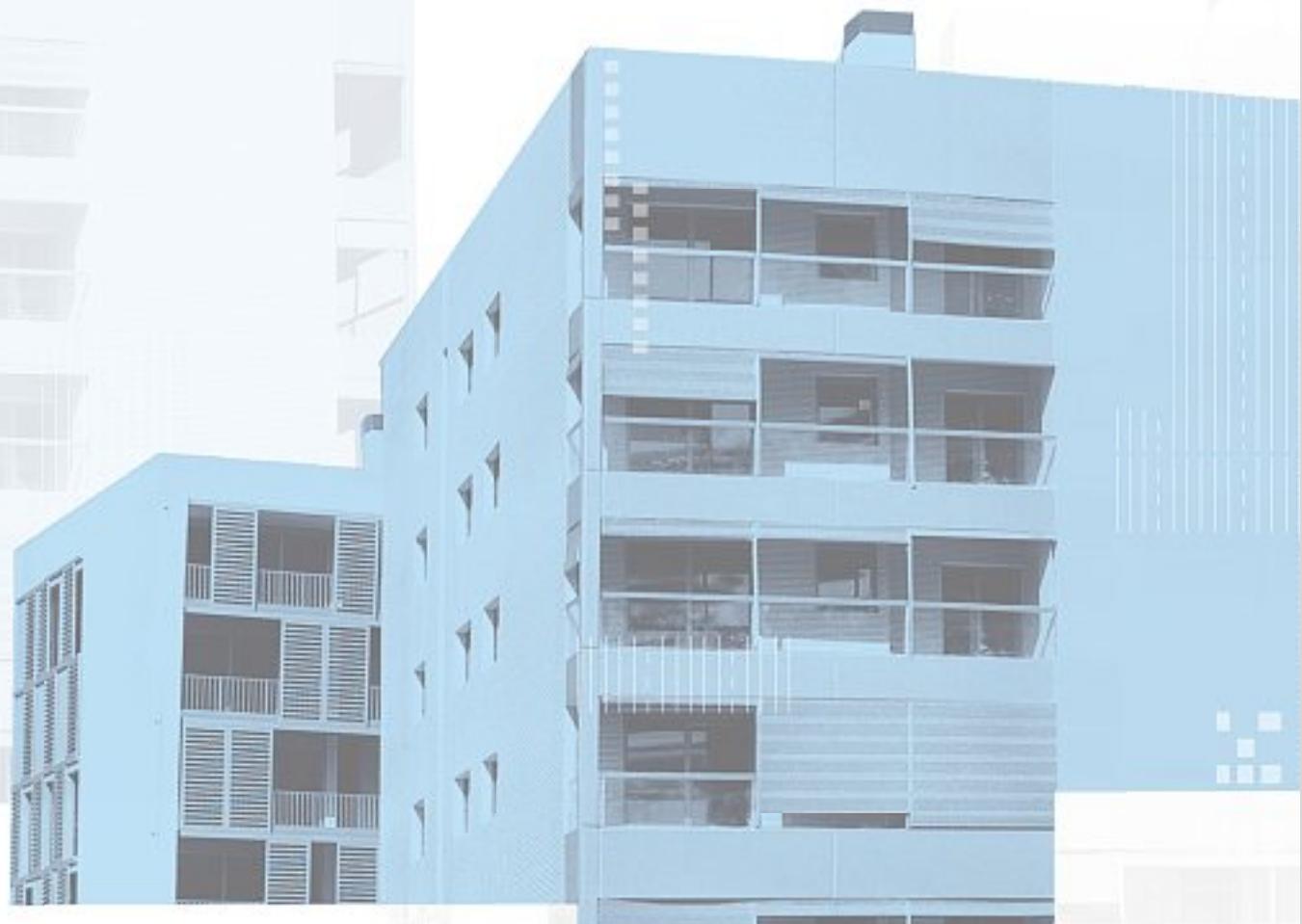


T8 – París

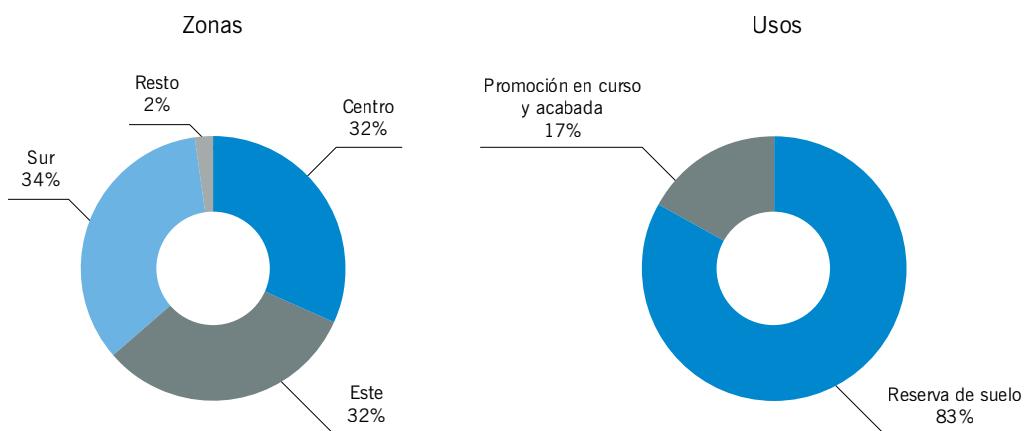
SFL junto con la empresa NEXITY han sido adjudicatarias del concurso organizado por SEMAPA, sobre la concesión de los derechos de construcción del proyecto T8 en París. Dicho proyecto, ubicado en la intersección de la calle Tolbiac y la Avenida de Francia, en el distrito de oficinas Rive Gauche de París, consistirá en cubrir la estación de tren de Austerlitz y la construcción de un gran complejo de 34.500 m² con área comercial, oficinas y viviendas.



NEGOCIO DE PROMOCIONES Y SUELO



Valor activos promociones y suelo Grupo Colonial: 1.365 millones de euros



Una reserva de suelo de excelente calidad, que totaliza aproximadamente 1,8 millones de m² de techo edificable ubicados mayoritariamente en las áreas metropolitanas de Madrid, Barcelona y Sevilla. Adicionalmente, cerca de 0,3 millones de m² corresponden a la cartera de Riofisa.

Promociones en curso de desarrollo que representan cerca de 1.500 viviendas en construcción, con 205 viviendas adicionales correspondientes a Riofisa.

La brusca **desaceleración del negocio de promoción residencial** ha llevado a Colonial a centrarse en una estrategia para disminuir su reserva de suelo residencial, mediante ventas y acuerdos puntuales, con el objetivo de **concentrar exclusivamente su actividad en el negocio patrimonial**.



DETALLE PROMOCIÓN SANT CUGAT LA SERRA, BARCELONA

Situación mercado residencial

En casi todos los estados miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), la inversión en el sector residencial se desacelera y los precios se frenan. Se trata de un cambio de ciclo sobrevenido antes de que las turbulencias de los mercados financieros desencadenadas el verano pasado se hicieran sentir en los mercados de crédito.

La **economía española** se encuentra en pleno ajuste de mercado. La desfavorable coyuntura económica y financiera, unida a los altos precios de la vivienda, han provocado una disminución general de la demanda residencial, que se traduce en un descenso muy acusado de las operaciones de compra-venta, pero que aún no ha tocado fondo.

La oferta se contrae para adecuarse a la menor demanda. La producción de viviendas se ha reducido a la mitad con respecto al pasado año. En un contexto de sobreoferta, esta contracción es positiva pues allana el camino para la recuperación del equilibrio entre oferta y demanda.

Asimismo, los precios se han frenado o han disminuido de manera general en toda España. El *stock* de viviendas sin vender empuja a los precios a la baja, especialmente en aquellas zonas donde se ha concentrado la construcción en los últimos años, como pueden ser las áreas periféricas de las ciudades.

La recuperación del mercado residencial será posible, a medida que se recupere la normalidad crediticia y una vez se hayan realizado los ajustes necesarios en la oferta para adaptarla al nuevo contexto de demanda.



DETALLE PROMOCIÓN SANT CUGAT LA SERRA, BARCELONA



DETALLE PROMOCIÓN SANT CUGAT LA SERRA, BARCELONA

Previsiones y tendencias

El contexto competitivo para las empresas del sector inmobiliario estará caracterizado en los próximos años por la moderación de la demanda residencial, en un escenario marcado por los altos tipos de interés hipotecarios, el endurecimiento de las condiciones para la obtención de financiación impuestas por las entidades financieras y la moderación de la producción de viviendas.

Esta circunstancia se reflejará a su vez en un aumento de las inversiones en *marketing* de las empresas, así como en la realización de ofertas y promociones ligadas a la venta de viviendas, y en un descenso de los precios de las viviendas libres.

En el escenario descrito, la mayor parte de las empresas continuará potenciando la actividad patrimonial. Así, se espera que refuercen las inversiones hacia segmentos con mayor potencial de crecimiento, tales como hoteles y residencias para la tercera edad. Por otra parte, se espera una creciente actividad de las promotoras en los segmentos de arrendamiento de viviendas y en la promoción de vivienda protegida.

Actividad comercial y ejecución de obras

La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso del ejercicio 2008 ha ascendido a 54,1 millones de euros, cifra inferior a los 86,5 millones de euros registrados en el año anterior por la compañía. Este descenso se explica principalmente por la disminución del *stock* disponible para la venta que tiene el Grupo y por la significativa desaceleración de la demanda que se viene registrando desde el año 2006, y que se ha acentuado sobre todo en el último año.

La brusca desaceleración del negocio de promoción residencial ha llevado a Colonial a centrarse en una estrategia para disminuir su reserva de suelo residencial, mediante ventas y acuerdos puntuales, con el objetivo de concentrar exclusivamente su actividad en el negocio patrimonial.

Al cierre del ejercicio 2008, el *stock* de ventas comerciales pendientes de contabilizar asciende a 89,3 millones de euros (equivalentes a 248 viviendas), lo que supone asegurar prácticamente la facturación de los próximos 18 meses.

Al cierre del ejercicio, Colonial tiene unas 660 viviendas en promociones en curso, de las cuales 248 están prevendidas (38% del total) y las 412 restantes (62%) están en proceso de venta.



LAS LOMAS, MADRID

PROMOCIONES EN CURSO 2008	UBICACIÓN	M ² EDIFICABLES	TOTAL VIVIENDAS	VENTAS PDTES. CONTAB. (MILLONES DE EUROS)
Sant Cugat – Parc Central	Barcelona	47.543	216	52,7
Sant Cugat – Vulpalleres	Barcelona	11.109	55	0,7
Sabadell	Barcelona	14.651	32	0,5
Girona – Els Químics	Girona	7.566	54	0,9
Lleida – Pardinyes	Lleida	10.800	78	3,7
Vallecas	Madrid	27.000	225	30,5
Otros			0	0,2
Total		118.669	660	89,3

Detalle de las principales promociones en curso y en proyecto

Sant Cugat “Eixample de Vullpalleres” (Barcelona)

El Eixample de Vullpalleres es un conjunto residencial compuesto por cuatro bloques de cinco plantas, con un total de 90 viviendas y 16 locales comerciales. Dispone de dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento y de una amplia zona comunitaria ajardinada con piscina.

El Eixample de Vullpalleres forma parte del proceso de consolidación del modelo de ciudad que se ha desarrollado en Sant Cugat en los últimos años, en la zona del Torrente de Vullpalleres. Está prevista la implantación de una nueva estación de los FGC dentro de este ámbito de actuación.

Viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios y plantas bajas con amplias terrazas. Un conjunto residencial situado en un entorno privilegiado, con todos los equipamientos a su alcance.



Terrassa “Les Torres AEG” (Barcelona)

AEG Terrassa es un conjunto residencial de viviendas situado en los terrenos que ocupaban las instalaciones industriales de la fábrica AEG en Terrassa. Se encuentra, por tanto, en una zona de nueva centralidad según la revisión del Plan General de Ordenación de Terrassa. El ámbito de actuación ocupa una superficie de 60.279 m², con más de 70.000 m² de suelo destinado a viviendas y a usos terciarios. Además de la construcción de un número máximo de 785 viviendas, se prevé también la rehabilitación de algunos de los edificios industriales para acoger nuevos usos. AEG Terrassa contará también con 7.233 m² de equipamientos y 7.233 m² de zonas verdes.



Girona “Les Torres dels Químics” (Girona)

Completando el desarrollo urbanístico del sector de “Els Químics de Girona”, Colonial ha proyectado cinco edificios que se configuran como torres aisladas de planta cuadrada de cinco o seis plantas. Las “Torres dels Químics” forman parte de un conjunto residencial que se encuentra en una de las zonas de máximo desarrollo de la ciudad, situada en el barrio de Palau.

En una primera fase, Colonial ha iniciado la construcción de las torres Onyar y Güell. Dos torres aisladas de seis plantas de altura que ofrecen en su mayoría viviendas de dos dormitorios y plantas bajas con amplias terrazas de uso privado, y en una segunda fase ha iniciado la construcción de las torres Galligans y Ter, que ofrecerán en su mayoría viviendas de tres dormitorios y plantas bajas, también con amplias terrazas de uso privado. Todo el conjunto disfruta de una ubicación estratégica de primer orden en un entorno con unos accesos y unas comunicaciones excelentes que podrán ser mejorados con la llegada del AVE. Actualmente es una de las zonas mejor conectadas con la zona universitaria y se encuentra muy cerca de la salida sur de la autopista A7.



Las Lomas Residencial – Ensanche de la Villa de Vallecas (Madrid)

Las Lomas Residencial es un conjunto residencial de viviendas que cuenta con una situación privilegiada dentro del Ensanche de Vallecas, ya que se trata de una zona elevada y con buenas vistas que ofrece unas comunicaciones inmejorables.

Viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios y, en las plantas superiores, viviendas con magníficas terrazas. Una arquitectura funcional que se adapta a las necesidades de las familias modernas, con todos los servicios y equipamientos de calidad, que además respeta el medio ambiente. Dispone de piscina comunitaria, zona de juegos para niños y amplios espacios ajardinados.

Situado muy cerca de Santa Eugenia, con acceso directo a la salida 10 de la Avenida del Mediterráneo (Nacional III), al cinturón de la M-40 y a la futura M-50. Y con la comodidad de hallarse junto a las nuevas estaciones de metro que nacerán de la ampliación de la calle Congosto.

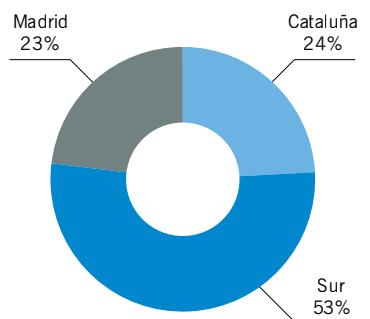


Reserva de suelo

La reserva de suelo de Colonial al cierre del ejercicio 2008 asciende aproximadamente a 1,8 millones de m², de los cuales aproximadamente un 53% están ubicados en Andalucía y el 47% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante). Por su parte, la reserva de suelo de Riofisa asciende aproximadamente a 0,3 millones de m².

Colonial continuará con su estrategia de disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas y acuerdos puntuales con sus acreedores bilaterales, con el doble fin de optimizar el tamaño de la misma, de adecuarla a la estrategia seguida por el Grupo y de reducir el nivel de endeudamiento.

RESERVA DE SUELO 2008	SUPERFICIE
Zona Centro (Madrid)	21,0%
Castellana	6.196
Valdecarros	19.800
Torrejón de Velasco	94.131
Valdebebas	62.859
Trescantos	223.396
Total suelo Centro	406.382



RESERVA DE SUELO 2008	SUPERFICIE
Zona Este (Cataluña)	23,8%
Copa d'Or	9.451
Terrassa	66.191
Vallès Oriental	85.411
Viladecans	24.383
Sitges	12.247
Vilafranca del Penedés	27.568
Castelló U.A. 26-27-29	32.227
Valls	38.334
Castelló Sector 27	19.929
Baix Llobregat	75.654
Pardinyes 2	19.534
Torreropa	12.831
Total suelo Este	423.762

RESERVA DE SUELO 2008	SUPERFICIE
Zona Sur	49,0%
Mojácar	28.207
Los Naranjos	139.282
Mairena	28.763
Las Salinas	221.684
Entrenúcleos	529.344
Total suelo Sur	947.280



CASTELLÓ (CASTELLÓ) 26-27-29



SITGES (BARCELONA)



TRES CANTOS (MADRID)



LLINARS DEL VALLÈS (BARCELONA)

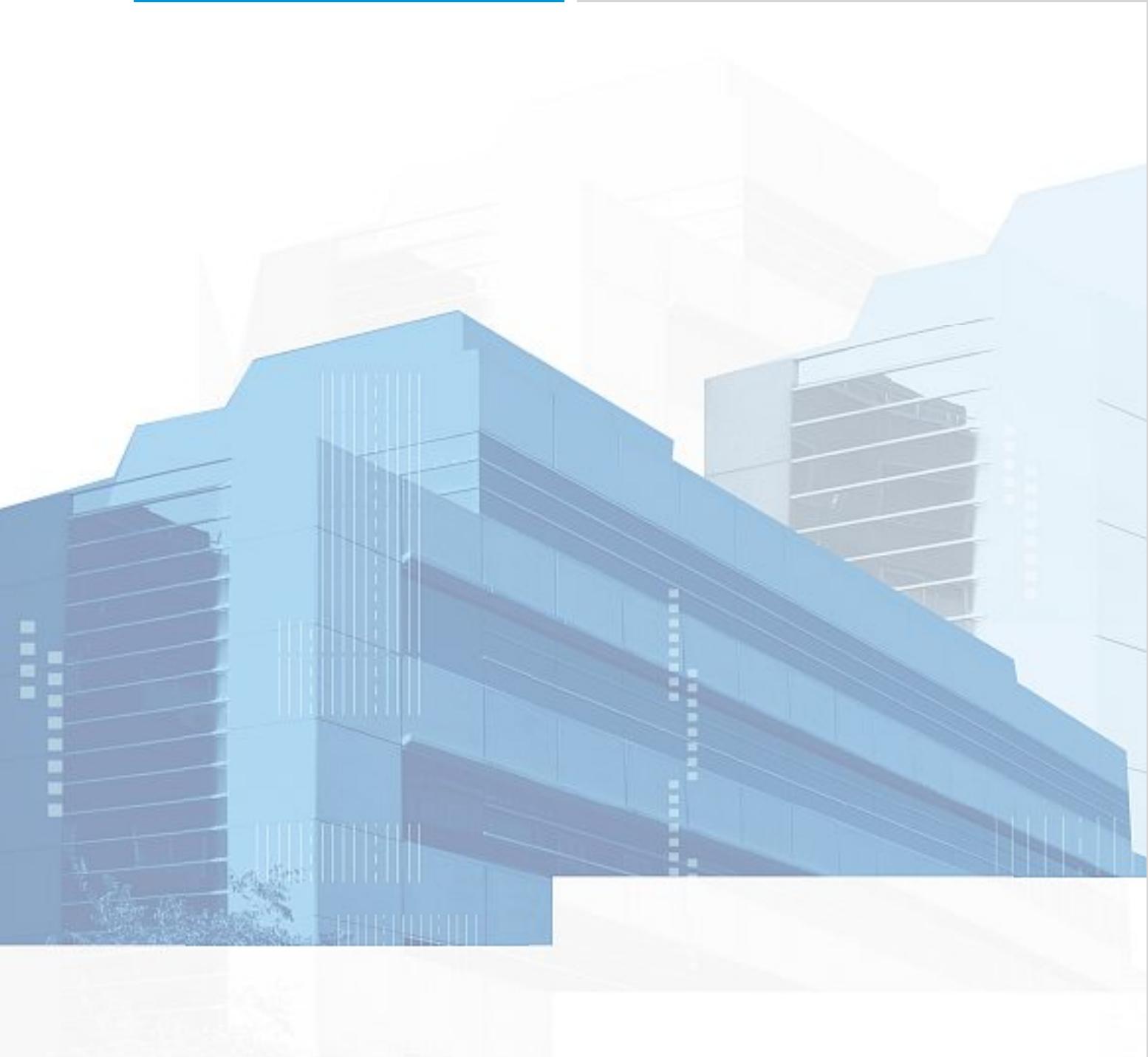


TERRASSA (BARCELONA)



VALLS (TARRAGONA)

VALORACIÓN DE ACTIVOS

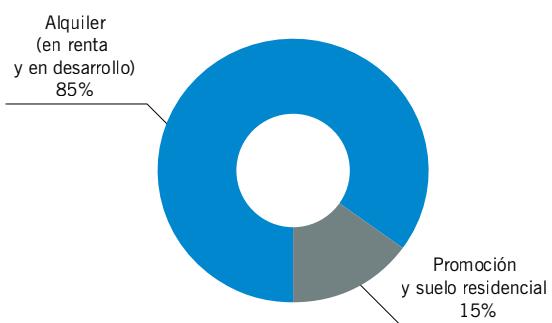


El patrimonio inmobiliario del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2008 ha sido valorado por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle, Savills y Atis Real en 8.930 millones de euros, con un decremento de valor de 2.699 millones de euros, un 23,2% menos que la valoración de diciembre de 2007, debido a la adaptación de los valores de los activos a la situación actual de los mercados y cumpliendo así con el objetivo del nuevo Consejo de Administración de la compañía de garantizar el máximo rigor y transparencia.

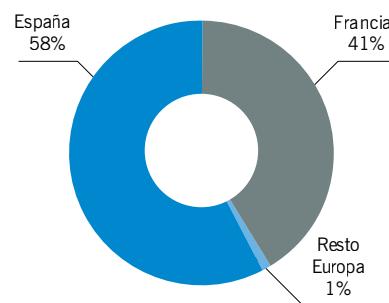
En términos homogéneos, el valor ha disminuido en 1.283 millones de euros, un 16,5% menos que los activos comparables a diciembre de 2007.

VALORACIÓN DE ACTIVOS (MILLONES DE EUROS)	31-DIC.-08		31-DIC.-07		VARIACIÓN DIC. 08 / DIC. 07		VAR. LIKE FOR LIKE DIC. 08 / DIC. 07	
	MILLONES DE EUROS	% S/ TOTAL	MILLONES DE EUROS	% S/ TOTAL	MILLONES DE EUROS	%	MILLONES DE EUROS	%
Negocio Alquiler España	3.836	43%	5.116	44%	-1.281	-25,0%	-361	-13,6%
Negocio Alquiler Francia	3.627	41%	4.088	35%	-461	-11,3%	-480	-13,4%
Negocio Alquiler Resto de Europa	102	1%	165	1 %	-63	-38,3%	-	-
Total Negocio Alquiler (en renta y en desarrollo)	7.565	85%	9.370	81%	-1.805	-19,3%	-841	-13,5%
Negocio Residencial (Promociones y suelo)	1.365	15%	2.260	19%	-895	-39,6%	-441	-28,5%
Total Patrimonio Consolidado	8.930	100%	11.630	100%	-2.699	-23,2%	-1.283	-16,5%

G.A.V. por actividad



G.A.V. por país

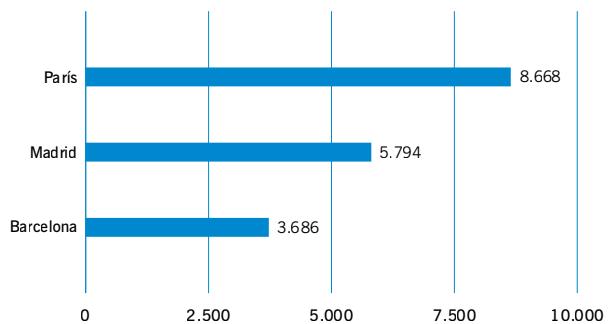


Negocio de alquiler

- El negocio de alquiler ha sido valorado en 7.565 millones de euros, un 19,3% inferior a la valoración de diciembre de 2007.
- En términos comparables destaca una caída de valor del 13,5% respecto a diciembre de 2007, que cabe atribuir principalmente al significativo repunte experimentado por las rentabilidades exigidas a los activos de alquiler, el cual incide de manera inversa en el valor de los mismos.
- El valor medio de repercusión (euros/m²) de las oficinas del Grupo en París alcanza los 8.668 euros/m², sensiblemente superior a los 5.794 euros/m² de Madrid y a los 3.686 euros/m² de Barcelona.

Valor de repercusión promedio (euros/m²)

Cartera de oficinas de París, Madrid y Barcelona



WASHINGTON PLAZA, PARÍS

- La variación *like for like* del total de oficinas (que suponen el 73% de los activos de alquiler de Colonial) del último ejercicio ha descendido a un -13,8%. Esta variación se ha producido por el incremento del valor de las *yields* iniciales de los activos en explotación utilizadas por el valorador respecto a las utilizadas al cierre del ejercicio anterior.

La rentabilidad inicial de la cartera de oficinas de Colonial en París se ha situado en el 5,69%, superior al 4,70% registrado a finales del año 2007. En Madrid la *yield* inicial se ha situado en el 5,36%, superior al 4,64% de finales del año 2007. Especialmente significativa ha sido la evolución de las *yields* en el mercado de Barcelona, que pasan del 4,93% de 2007 al 6,11% de finales del año 2008, fundamentalmente por la caída experimentada en las rentas de mercado.

	31-DIC.-08			31-DIC.-07			VARIACIÓN DIC.-08 VS. DIC.-07		
	REPERCUSIÓN PROMEDIO (EUROS/M ²)	YIELD INICIAL ⁽¹⁾	YIELD POTENCIAL	REPERCUSIÓN PROMEDIO (EUROS/M ²)	YIELD INICIAL ⁽¹⁾	YIELD POTENCIAL	REPERCUSIÓN PROMEDIO (EUROS/M ²)	YIELD INICIAL ⁽¹⁾	YIELD POTENCIAL
Oficinas París ⁽²⁾	8.668	5,69%	5,70%	9.697	4,70%	4,90%	-10,6%	0,99	0,80
Oficinas Madrid	5.794	5,36%	6,04%	6.354	4,64%	5,13%	-8,8%	0,71	0,91
Oficinas Barcelona	3.686	6,11%	6,40%	4.231	4,93%	5,47%	-12,9%	1,19	0,93

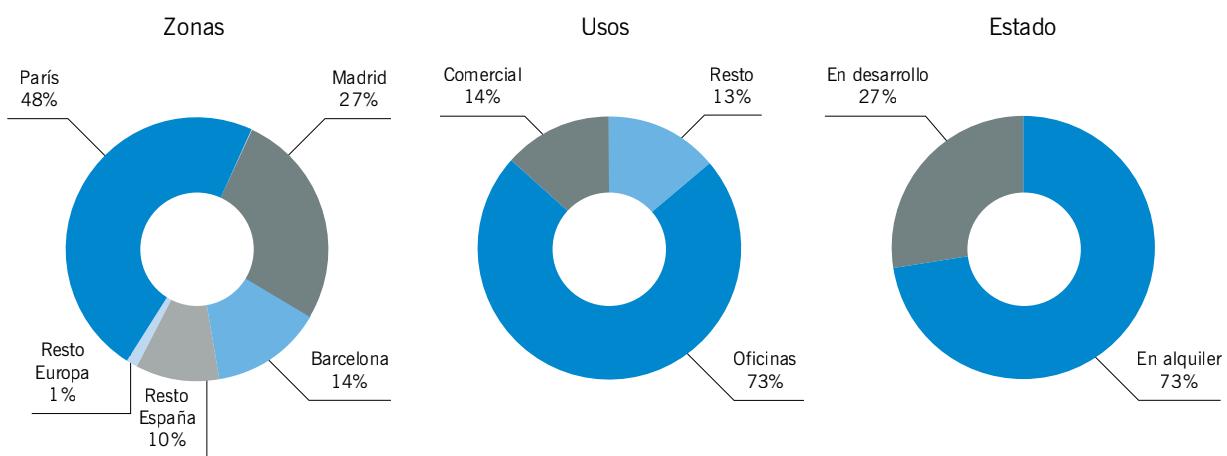
(1) (Rentas actuales + rentas superficies vacías) / Valoración antes gastos de venta -> Rentabilidad 100% alquilado.

(2) En el caso de París, los parámetros se calculan para el conjunto de usos.

- Colonial posee una cartera que podemos diversificar en un triple nivel:
 - Por usos:** la cartera de oficinas del Grupo tiene un peso relativo en el valor total del negocio de alquiler de un 73% (frente al 70% de finales del ejercicio 2007) y el segmento de centros comerciales representa el 14% del valor total del negocio de alquiler.

- Por estado:** nuestra cartera se centra básicamente en el alquiler, representando el 73% de la cartera total, mientras que el 27% restante corresponde a los proyectos en desarrollo.
- Geográficamente:** el negocio de alquiler de oficinas sigue centrado en los mercados tradicionales de París, Madrid y Barcelona.

Valor activos negocio de alquiler



COMPLEJO DE OFICINAS SANT CUGAT NORD, BARCELONA

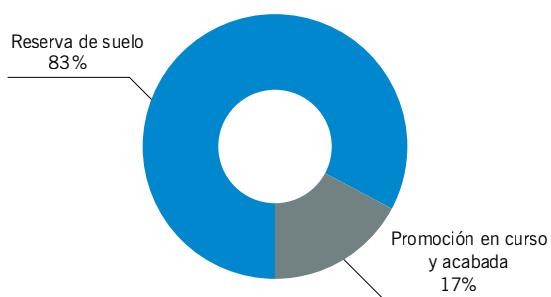
Negocio residencial (reserva de suelo y promociones)

- El negocio de Promociones de Colonial ha sido valorado en 1.365 millones de euros, un 39,6% inferior respecto a la valoración de diciembre de 2007, descenso provocado fundamentalmente por las ventas de suelo llevadas a cabo por el Grupo en el transcurso del ejercicio, así como por los ajustes en el valor de mercado de la cartera de suelo, que en términos homogéneos ha descendido un 28,5% respecto a diciembre de 2007.
- Un 83% del valor se corresponde con la reserva de suelo y el 17% restante, a las promociones en curso y producto acabado.

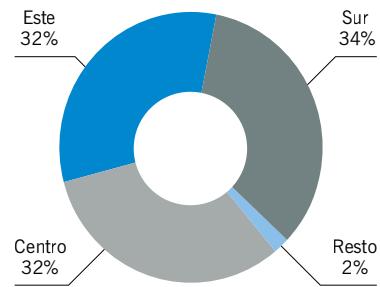
PROMOCIONES / SUELO	DIC.-08	DIC.-07	% VAR. VS. DIC. 2007
Suelo comparable	1.110	1.552	-28,5%
Suelo no comparable	24	315	-92,4%
Total Reserva de Suelo	1.134	1.867	-39,3%
Total Promoción en Curso	50	283	-82,3%
Producto Acabado	181	110	64,5%
Total Negocio Promociones y Suelo	1.365	2.260	-39,6%

Cifras en millones de euros.

Usos



Zonas





Avenida Diagonal, 605,
08028 Barcelona
Teléfono: (+34) 93 444 7700
Fax: (+34) 93 419 0285

19 de mayo de 2009

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.
Av. Diagonal, 530-532
08006 BARCELONA

VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SUS SOCIEDADES PARTICIPADAS

Muy señores nuestros:

De acuerdo con sus instrucciones, hemos realizado una valoración de las propiedades de referencia, a 31 de diciembre de 2008, cuya lista de valores está incluida en nuestro informe de valoración.

Considerando las propiedades de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sus sociedades participadas, el valor de mercado del patrimonio inmobiliario de la misma, a 31 de diciembre de 2008, es de 7.165.410.204 EUROS (SIETE MIL CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS CUATRO EUROS), y se divide de la forma siguiente:

	EUROS
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIO	5.902.248.204
Activos Patrimonio en Explotación	5.008.890.974
Activos Patrimonio en Curso	740.551.218
Activos Patrimonio en Venta	13.056.012
Activos Suelo para Patrimonio	139.750.000
 TOTAL ACTIVOS PROMOCIÓN	 1.263.162.000
Activos gestión de suelo	1.040.720.000
Activos en curso para venta	41.000.000
Activos pendientes de venta	181.442.000
 VALOR TOTAL	 7.165.410.204
Activos Sujetos a Pre-Contrato de Compraventa (Valoración con Producto Acabado)	335.000.000

Las propiedades han sido valoradas bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:



"Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta"

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta. Los costes de adquisición no se han incluido en nuestra valoración.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

Se han valorado los inmuebles de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de un grupo de propiedades. Por tanto, la valoración total no refleja ningún beneficio adicional o deducción debida al volumen que pudiera originarse en el caso de venta conjunta, para compradores que estuvieran intentando tomar posiciones en un mercado establecido.

Tampoco se ha tenido en cuenta la existencia de obligación de pago alguna, o que pudiera darse en el futuro, en relación con el Impuesto de Plusvalías o cualquier otro impuesto que grave la propiedad.

Método de Valoración

La valoración está basada en nuestra experiencia y conocimiento del mercado, sustentándolo con transacciones y ofertas del mercado de cada zona y apoyado por modelos financieros de cada inmueble asegurando que existe un retorno aceptable para el inversor / promotor. Además hemos tenido en cuenta evidencias de operaciones de compra venta en el mercado.

En el segundo semestre de 2007, y fundamentalmente a partir de la crisis financiera de Agosto de 2007 originada por la "deuda subprime" en EEUU, se observa una reducción de las transacciones en España, en nuestra opinión motivada tanto por una contracción de la demanda intermedia y final, como por las dificultades para obtener financiación por parte de los operadores del mercado inmobiliario, quienes concentran sus esfuerzos en la gestión de su actual patrimonio, proyectos y bancos de suelo. Las adquisiciones son puntuales y más bien ligadas a acciones estratégicas que a nuevas asunciones de riesgo.

La oferta de suelo en venta se ha multiplicado, mientras la demanda resulta escasa, observándose importantes diferencias entre los precios ofertados y los ofertas recibidas. Ante tal circunstancia, entendemos que los valores del suelo, en general, han bajado, especialmente para uso residencial y más acentuadamente para el suelo en desarrollo.

Las propiedades en rentabilidad pueden estar sujetas a mayores niveles de rentabilidad exigida por parte de los inversores, especialmente aquellas propiedades consideradas como secundarias.

Como valoradores nos encontramos, por tanto, ante una escasez y, en ocasiones, completa ausencia de comparables. En estos casos, basamos nuestra opinión en nuestra experiencia y conocimiento del mercado, así como de los operadores y sus criterios de inversión actuales, resultando nuestra opinión de valor más estimativa que en otros momentos del mercado.

Los estudios aplicados como apoyo de valoración son los siguientes:-

CBRE
CB RICHARD ELLIS

Patrimonio en Renta - DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA

Para mayor claridad y flexibilidad, hemos adoptado una metodología de "Descuento de Flujos de Caja" para determinar el valor de las propiedades objetos de valoración. Consideramos que este sería el método empleado por posibles compradores.

El método de "Descuento de Flujos de Caja" se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, considerando un valor de salida de la propiedad al final de dicho período.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

En la práctica, la tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo que entraña la inversión. En términos de nuestra metodología, esto reflejaría el riesgo que conllevan las hipótesis adoptadas. Las variables claves del "Método del Descuento de Flujos de Caja" son: la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual descontaremos dichos ingresos netos, la aproximación de valor que realizamos al final de dicho período y la tasa interna de rentabilidad "objetivo" utilizada para descontar los flujos de caja. Consideremos cada una de las variables clave para las propiedades objeto de valoración.

Las predicciones de flujos de caja para las propiedades se basan en los supuestos relativos a los ingresos y estructura de gastos de la propiedad, estado de ocupación y funcionamiento.

Al término de salida del período de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja (sin extender el período) y resulta necesario calcular dicho valor residual en base a una rentabilidad de salida basada en la renta final que genera el inmueble. Hemos supuesto que la propiedad estará en disposición de incorporarse al mercado a dicha fecha.

Hemos utilizado una rentabilidad de salida a fecha de disposición acorde con la edad del inmueble en ese momento y la situación del mercado previsto.

Respecto a las rentabilidades de mercado, dependiendo del tipo y edad de la propiedad, pero en términos generales, se puede definir las medias utilizadas como sigue:

BARCELONA - Prime Yield	
Distrito de Negocios	5,75%
Centro Ciudad	6,00%
Nuevos Áreas	6,50%
Periferia	7,25%
MADRID - Prime Yield	
Distrito de Negocios	5,50%
Centro Ciudad	6,00%
M-30	6,25%

Debemos destacar que el cálculo del valor residual se basa exclusivamente en los ingresos futuros, no teniendo en cuenta ningún tipo de valor de reversión, de acuerdo con la práctica habitual del mercado.

Suelo y Promociones – MÉTODO RESIDUAL

Para valorar solares destinados a futuras promociones y promociones en curso, hemos realizado Estudios de Desarrollo Residuales usados normalmente por valoradores en estos casos, así hallamos el precio por metro cuadrado de repercusión con el que se pueden contrastar nuestras opiniones sobre los niveles de valor.

Explicado sencillamente, el método de Desarrollo Residual requiere deducir los costes de la promoción propuesta (o los pendientes en caso de obra en curso) del valor total de la promoción añadiendo el margen de beneficio que un promotor requeriría teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. La cifra neta o "residual" resultante representa el valor más alto que se ofrecería por dicha propiedad. El método puede resumirse con la siguiente expresión:

$$[A] - [B + C] = D$$

Donde:

- A representa el valor total de la promoción terminada.
- B representa el coste de la promoción.
- C representa el beneficio del promotor.
- D representa el valor residual de la propiedad.

Queremos hacer constar que esta carta forma parte integrante de nuestro informe de valoración que será remitido en breve y deberá ser tenida en cuenta junto con el mismo y sujeta a todas las condiciones y suposiciones en él expresadas.

Atentamente,



Enrique Carrera MRICS

Director Nacional

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.L.



Nicholas Wride MRICS

Head of International Valuation

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.L.

CBRE
CB RICHARD ELLIS



Sr. D. Jose María Riesgo

RIOFISA
Arbea Campus Empresarial
Edificio 5
Ctra. Fuencarral a Alcobendas
M-603 – km 3,800
28108 Alcobendas Madrid

Madrid, 31 de Diciembre de 2008

Muy Señor nuestro:

VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE RIOFISA

De acuerdo con sus instrucciones hemos realizado una valoración de los activos que conforman el Patrimonio Inmobiliario de Río Fisa a fecha 31 de Diciembre de 2008, cuya lista de valores incluimos en la presente carta.

Considerando los activos objeto de valoración de Río Fisa, el valor total en el mercado libre de su patrimonio inmobiliario, a 31 de diciembre de 2008, es de **1.454.144.830,00 Euros** (Mil Cuatrocientos Cincuenta y Cuatro Millones Ciento Cuarenta y Cuatro Mil Ochocientos Treinta Euros) compuesto de la forma que se expone en los siguientes cuadros.

El **Valor Bruto de los activos (Gross Asset Value)** valorados en el 100% de titularidad ascienden a **1.908.464.000,00 €** (Mil Novecientos Ocho Millones Cuatrocientos Sesenta y Cuatro Mil Euros), como se puede ver en el apartado siguiente:

Distribuido de la siguiente forma:

	Valoración Diciembre 2008	Valoración Diciembre-2008 % Riofisa
Comercial		
Total Comercial	984.696.000,00 €	704.989.160,00 €
Empresarial		
Total Empresarial	803.779.000,00 €	658.493.470,00 €
Residencial		
Total Residencial	91.347.000,00 €	73.477.000,00 €
Diversificación		
Total Diversificación	28.642.000,00 €	17.185.200,00 €
Total RIOFISA	1.908.464.000,00 €	1.454.144.830,00 €

BASES DE LA VALORACIÓN

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/ incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que a fecha de la presente valoración la cartera completa saliera al mercado.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicado el 1 de enero de 2008 por la royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de valoración (IVSC). Los detalles de cada propiedad en los que se han basado nuestras valoraciones quedan especificados en nuestro informe completo.



CONFIDENCIALIDAD

De acuerdo con nuestra práctica, debemos establecer que la valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si nuestra opinión de mercado es revelada a personas ajenas a quienes va dirigido este informe, las bases de la valoración deberán ser delimitadas.

Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas deben ser incluidas en ninguna publicación, circular o declaración, ni publicadas en modo alguno sin la anterior aprobación escrita por parte de Savills. Este informe de valoración podrá ser incluido en la Memoria de las Cuentas Anuales de la compañía así como en todas aquellas notificaciones que solicite la CNMV a Riofisa S.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jesus D. Mateo".

Jesus D. Mateo MRICS

Director Nacional de Valoraciones
SAVILLS ESPAÑA S.A.
Paseo de la Castellana 141
Edificio Cuzco IV
28043 Madrid
www.savills.es

Valor liquidativo de los activos (NAV)

GRUPO COLONIAL	DIC.-08	DIC.-07	VARIACIÓN DIC.-08 VS. DIC.-07
	MILLONES DE EUROS	MILLONES DE EUROS	%
VALOR LIQUIDATIVO DE LOS ACTIVOS (NAV)			
Fondos Propios Consolidados	997	3.647	-73%
+ Plusvalías / Minusvalías latentes	146	240	-39%
Activos de inversión en desarrollo y uso propio	65	156	-58%
Suelo y promoción	82	84	-3%
- Activos financieros (autocartera)	-265	-637	-58%
- Ajuste Impuestos diferidos contabilizados	157	427	-63%
- Ajuste MTM Bruto contabilizado	78	0	-22.204%
NAV	1.113	3.676	-70%
NAV por Acción (euros) (1)	0,16	2,35	-93%
+/- Impuestos contabilizados y latentes	547	-96	-
NNAV	1.660	3.580	-54%
NNAV por Acción (euros) (1)	0,24	2,29	-90%
- MTM Neto	-65	-5	1.283%
NNNAV	1.595	3.575	-55%
NNNAV por Acción (euros) (1)	0,23	2,29	-90%

(1) NAV diluido, considerando el número adicional de acciones en caso de conversión de las obligaciones (1,75 millones de acciones actuales + 5,24 millones de acciones diluidas).



CENTRO NORTE, MADRID

- NAV: El valor liquidativo de los Activos del Grupo Colonial antes de impuestos (NAV) a 31 de diciembre de 2008 asciende a 1.113 millones de euros, equivalente a 0,16 euros por acción. El cálculo del NAV bruto ha tenido en cuenta las siguientes magnitudes:
 - (i) Fondos Propios Consolidados: 1.151 millones de euros, cifra que supone un descenso del 12% respecto a los fondos propios de septiembre de 2008. Este descenso cabe atribuirlo al impacto que han tenido en los resultados del cierre del año las dotaciones extraordinarias en concepto de saneamiento de activos y las revalorizaciones negativas de inversiones inmobiliarias.
 - (ii) Plusvalías latentes: las plusvalías latentes (no contabilizadas en balance) consideradas en el cálculo del NAV bruto ascienden a +146 millones de euros.
 - (iii) Activos financieros (autocartera): minusvalías asociadas a la autocartera que ascienden a -265 millones de euros.
 - (iv) Ajustes: para la determinación del NAV bruto se ha ajustado el importe de los impuestos diferidos asociados a las plusvalías/minusvalías contabilizados en balance de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF), y que están asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios y de la deuda e instrumentos financieros (+157 millones de euros). También se ha ajustado el valor bruto del MTM (“*marked-to-market*”) de la deuda (+78 millones de euros).



CÉZANNE SAINT HONORÉ, PARÍS

- NNAV: El NAV neto de impuestos (NNAV) se ha situado al cierre del trimestre en 1.660 millones de euros (0,24 euros por acción). Para su cálculo se ha ajustado el NAV bruto en 547 millones de euros correspondiente a los impuestos diferidos contabilizados y latentes, considerando en ambos casos el criterio de empresa en funcionamiento que permite la aplicación de bonificaciones por reinversión.
- NNNAV: Finalmente, el “NAV triple neto” o NNNAV, que tiene en cuenta el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial netos de impuestos, asciende a 0,23 euros por acción.

SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA



Cuenta de resultados

GRUPO COLONIAL		2008	2007	VAR. (%) 08/07
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (MILLONES DE EUROS) ⁽¹⁾				
Ingresos por rentas	288,6	300,5		-4%
Ingresos por repercusión gastos	45,5	49,4		-8%
Gastos repercutibles a los inquilinos	-48,3	-50,6		-4%
Gastos de actividad	-24,3	-25,1		-3%
Margen negocio de alquiler	261,4	274,3		-5%
Ventas promociones y suelo	402,2	493,8		-19%
Coste ventas promociones y suelo	-387,4	-479,0		-19%
Gastos de actividad	-14,9	-13,5		10%
Margen promociones y suelo	-0,1	1,3		-
Gastos de estructura	-57,7	-42,4		36%
Otros ingresos netos	17,3	10,2		70%
Ventas de activos	165,5	557,1		-70%
Coste de ventas	-159,4	-548,0		-71%
Margen venta de activos	6,0	9,1		-33%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	226,9	252,4		-10%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	-774,1	552,6		-
Amortizaciones y provisiones	-1.195,8	-117,9		-
Ingresos por participaciones en capital	0,0	15,5		-
Activación de financieros	30,1	28,4		6%
Gasto financiero neto	-588,7	-466,4		26%
Resultado financiero neto	-558,7	-422,5		32%
Resultado antes de impuestos	-2.301,7	264,6		-
Impuesto de sociedades	602,3	29,9		-
Resultado después de impuestos	-1.699,4	294,5		-
Resultado actividades interrumpidas	-2.372,1	-101,8		-
Minoritarios	90,8	-118,6		-
Beneficio atribuible al Grupo	-3.980,6	74,1		-

(1) Presentación según formato recomendado por la EPRA (European Public Real Estate Association).

- Con el objetivo de garantizar el máximo rigor y transparencia, se han adaptado los valores de los activos a la situación actual de liquidez del mercado. Estos ajustes (por saneamiento y dotaciones por provisiones), que afectan mayoritariamente a las inversiones en FCC y Riofisa, ascienden a -2.372,1 millones de euros y se encuentran clasificados dentro de la partida “Resultado de actividades interrumpidas”, al estar sujetos dichos activos al plan de desinversiones en participaciones no estratégicas acordado en el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera del Grupo. Respecto a FCC, un 6,8% se ha vendido durante el mes de diciembre, y un 7,5% en enero de 2009, quedando actualmente una participación del 1%.

- El mercado de inversión inmobiliaria se ha visto afectado por la crisis financiera y la restricción de liquidez existente en los mercados de crédito, lo que ha llevado a un repunte de las rentabilidades exigidas por los inversores a los activos inmobiliarios. Adicionalmente, el conjunto de activos asociados al negocio residencial no ha sido ajeno a la fuerte contracción de la actividad experimentada por dicho mercado.

A consecuencia de ello, y fruto de las valoraciones llevadas a cabo por expertos independientes de reconocido prestigio, el valor de las inversiones inmobiliarias de Colonial ha registrado en el transcurso del ejercicio un ajuste negativo que queda mayoritariamente reflejado en las partidas de “Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias” (-774,1 millones de euros) y “Amortizaciones y provisiones” (-1.195,8 millones de euros), que incluye el saneamiento de parte del Fondo de Comercio generado en la adquisición de Colonial por parte de Inmocaral.

- Estas dotaciones extraordinarias en concepto de saneamiento de activos y las revalorizaciones negativas de inversiones inmobiliarias, que no suponen una salida de flujos de caja, explican gran parte de los 3.980,6 millones de euros de pérdida neta registrada por el Grupo al cierre del ejercicio 2008.

Resultados operativos

La cifra total de negocio del Grupo al cierre del año asciende a 690,8 millones de euros, de los cuales 288,6 millones de euros se corresponden con ingresos por rentas y los 402,2 millones de euros restantes a la venta de promociones y suelo. Adicionalmente, la Compañía ha ingresado 165,5 millones de euros en concepto de venta de activos de alquiler.

- Los ingresos por rentas alcanzan los 288,6 millones de euros, cifra un 4% inferior a la del año anterior. Excluyendo el impacto de los inmuebles vendidos en el transcurso del ejercicio, los ingresos por rentas son un 4,2% superiores en términos comparables, reflejando la elevada calidad de la cartera en renta. El margen neto del negocio de alquiler, una vez



AV. DIAGONAL, 416-420, BARCELONA

deducidos los gastos de actividad del área, ha ascendido a 261,4 millones de euros.

- Las ventas de promociones y suelo han generado ingresos por 402,2 millones de euros, de los cuales 185,9 millones de euros se corresponden con la venta de viviendas y los 216,3 millones de euros restantes se corresponden con la venta de suelo residencial. Una parte de dichas ventas ha sido realizada con determinadas entidades financieras acreedoras de Colonial, con el objetivo de facilitar el reembolso de sus créditos y proporcionar tesorería a la Compañía. Con este tipo de transacciones, Colonial avanza en el proceso de reducir su deuda financiera, al tiempo que refuerza la estrategia patrimonial del Grupo mediante la progresiva reducción del peso de los activos asociados al negocio residencial.
- Los gastos de estructura ascienden a -57,7 millones de euros, de los cuales gran parte corresponde a los originados por la reestructuración de la Compañía, estando los gastos del negocio operativo en línea con los de años anteriores. Los ingresos por gestión de inmuebles y promoción facturados por el Grupo Colonial han ascendido, por su parte, a 17,3 millones de euros.
- Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por 165,5 millones de euros. El precio de venta obtenido ha superado en un 5,0% la valoración correspondiente, lo que ha permitido generar un margen, una vez deducidos los gastos de venta, de 6,0 millones de euros.
- Con todo ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias, amortizaciones, provisiones e intereses ha alcanzado los 226,9 millones de euros.

Resultados financieros

- El resultado financiero neto del ejercicio ha sido de -582 millones de euros. De ellos, -27 millones de euros corresponden al subgrupo Riofisa y +4 millones de euros, a la participación mantenida en la sociedad FCC, y ambos se encuentran registrados en la cuenta "Resultados de actividades interrumpidas".
- El resultado financiero neto correspondiente a las actividades continuadas (una vez aislado el impacto de Riofisa y FCC) ha ascendido a -559 millones de euros, desglosados en las siguientes partidas:
 - El gasto financiero del Grupo asciende a -594 millones de euros, de los cuales -64 millones de euros corresponden a las comisiones de financiación pendientes de periodificar hasta el año 2013, ajustadas en este ejercicio. Este gasto financiero viene derivado de un coste medio financiero del 6,71%, del cual un 0,73% corresponde al impacto del ajuste de las comisiones de financiación y un 1,66% al margen (*spread*) de financiación.

- La activación de gastos financieros correspondientes a la financiación de los proyectos en curso ha sido de +30 millones de euros.
- La valoración neta de los instrumentos derivados, que principalmente recoge la variación positiva o negativa del "mark to market," asciende a -11 millones de euros. Los instrumentos derivados contratados compensan en un 91,6% las variaciones de valor de las partidas cubiertas, según lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRS), por lo que dicho porcentaje de sus variaciones de valor se registra en los fondos propios; en 2008 ha sido de 83 millones de euros.
- Los ingresos financieros han sido de +15 millones de euros.
- Los resultados atribuidos a las participaciones en capital ascienden a +1 millón de euros.
- Los dividendos recibidos de las filiales en 2008 ascienden a 108 millones de euros, de los cuales 82 millones de euros corresponden a SFL y 26 millones de euros a FCC.



LE GALLO, 46 (BOULOGNE BILLANCOURT), PARÍS

Balance Consolidado

Balance de Gestión – Consolidado (millones de euros)

ACTIVO	2008	2007
Activos no corrientes	6.557,6	7.501,9
Fondo de comercio de consolidación	494,1	678,3
Inversiones Inmobiliarias	5.300,6	6.317,9
<i>En explotación</i>	4.468,0	5.616,4
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	832,6	701,5
Resto activos no corrientes	762,9	505,7
Activos corrientes	3.602,8	7.550,2
Existencias	1.058,4	1.975,8
Deudores y otras cuentas a cobrar	142,6	333,0
Otros activos corrientes	121,5	271,2
Activos Disponibles para la venta	2.280,4	4.970,2
Total Activo	10.160,4	15.052,1
PASIVO	2008	2007
Patrimonio Neto	1.380,7	4.255,0
Fondos propios	718,0	3.633,1
<i>Capital Social</i>	209,5	196,4
<i>Otras reservas</i>	3.494,3	3.656,4
<i>Resultados del ejercicio</i>	-3.980,6	74,1
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	1.310,8	0,0
<i>Diferencias de cambio</i>	-0,3	0,0
<i>Valores propios</i>	-315,6	-293,8
Minoritarios	662,7	621,9
Pasivos no corrientes	7.268,9	6.592,6
Deuda financiera no corriente	6.718,0	6.004,1
Pasivos por impuestos diferidos	211,1	430,0
Otros pasivos no corrientes	339,7	158,5
Pasivos corrientes	1.510,8	4.204,5
Deuda financiera corriente	261,8	2.697,1
Acreedores y otras cuentas a pagar	302,5	353,5
Otros pasivos corrientes	56,3	128,8
Pasivos asociados a activos para la venta	890,3	1.025,1
Total Pasivo	10.160,4	15.052,1

Las principales variaciones registradas en el balance del Grupo Colonial en el transcurso del ejercicio han sido las siguientes:

- **Activos y pasivos disponibles para la venta:** la reestructuración de la deuda financiera supone, entre otros acuerdos, la venta de un paquete de activos no estratégicos entre los que se cuentan la participación financiera del 15,4% mantenida en FCC así como de Riofisa, filial especializada en el desarrollo de centros comerciales. En consecuencia, Colonial ha reclasificado todos los activos y pasivos asociados a dicho proceso de venta bajo las partidas del balance “Activos Disponibles para la venta” (2.280,4 millones de euros) y “Pasivos asociados a activos para la venta” (890,3 millo-

nes de euros). Del 15,4% de FCC, ha sido vendido un 6,8% durante diciembre y un 7,5% durante el mes de enero de 2009, quedando actualmente una participación del 1%.

- **Inversiones inmobiliarias:** han experimentado una disminución de 1.017,3 millones de euros, atribuibles mayoritariamente a la contabilización de las variaciones de valor experimentadas por tales activos, de conformidad con el criterio *fair market value* establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, así como a las ventas de activos de inversión registradas en los nueve primeros meses del ejercicio.

- Fondos propios:** se han situado en 718,0 millones de euros al cierre del ejercicio, a consecuencia de las pérdidas netas registradas en el transcurso de 2008 explicadas con anterioridad. En este sentido, como parte esencial del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera alcanzada por la Compañía, la Junta de Accionistas de Colonial celebrada el pasado mes de noviembre aprobó la emisión de obligaciones convertibles por un importe de 1.429 millones de euros, suscritos durante el mes de diciembre, destinados a reforzar la solvencia patrimonial de Colonial y estabilizar financiera y operativamente a la Compañía.

Gracias a esta emisión, que cuenta con el respaldo de los principales accionistas y acreedores de la Compañía, Colonial se posiciona favorablemente para avanzar en el desarrollo de una nueva etapa desde la base de una gestión rigurosa, transparente y adaptada a la realidad de los mercados.

- La relación entre el endeudamiento financiero y el valor de mercado de los activos (*Loan to Value, LTV*) se sitúa en el 79,4% para la deuda total, frente al 88,8% a 30 de septiembre de 2008 y al 66,8% de diciembre de 2007.

El incremento en el LTV registrado a lo largo del ejercicio ha sido principalmente provocado por los ajustes de valor en el patrimonio inmobiliario del Grupo. No obstante, en el cuarto trimestre se produce una mejora en el LTV por la drástica reducción de la deuda.

- El 14 de septiembre de 2008 Colonial llegó a un acuerdo de reestructuración de la deuda financiera que supone la conversión en una financiación a largo plazo del préstamo sindicado formalizado durante el ejercicio 2007 con un conjunto de bancos liderados por Calyon Sucursal en España, Eurohypo AG Sucursal en España, Goldman Sachs Internacional y The Royal Bank of Scotland Plc.

- La estructura actual del préstamo sindicado según los acuerdos del 14 de septiembre es la que sigue:

1) Préstamo sindicado *senior* de 4.919 millones de euros, con vencimiento a cinco años y margen sobre el Euríbor de 175 puntos básicos (pb), de los cuales durante el primer año se capitalizan 50 pb, que se acumularán al principal del préstamo. Dicho importe incluye una línea de préstamo *revolving* de 924 millones de euros.

Este préstamo *senior* tiene en garantía las acciones que Colonial posee sobre SFL, FCC y Riofisa, así como la garantía hipotecaria sobre diversos activos inmobiliarios por un total de 1.500 millones de euros.

El acuerdo contemplaba la desinversión de las participaciones en FCC y en Riofisa, así como del 33% del capital social de SFL, lo cual permite a Colonial mantener una participación de control en SFL. A 31 de diciembre de 2008 Colonial había amortizado 377 millones de euros correspondientes a la ejecución por parte

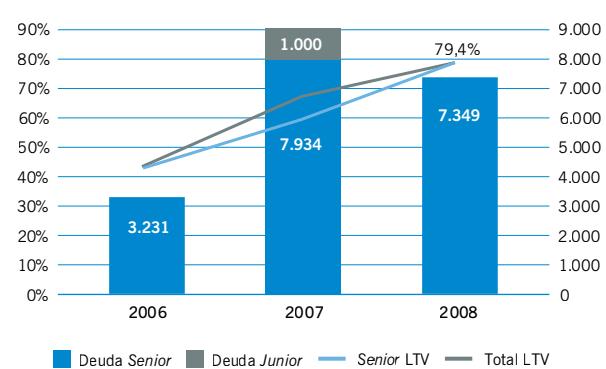
Estructura financiera

Endeudamiento financiero a 31 de diciembre de 2008

- El endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de diciembre de 2008 es de 7.349 millones de euros, de los cuales 539 millones de euros corresponden a Riofisa, cuya deuda financiera se incluye en "Pasivos asociados a activos para la venta".
- Dicha deuda neta es inferior en 1.626 millones de euros a los 8.975 millones de euros a 30 de septiembre de 2008, principalmente por: *i*) la emisión de bonos convertibles en acciones por 1.311 millones de euros, que ha sido aplicada para la cancelación de la deuda *junior*, *ii*) la ejecución parcial de opciones de compra de acciones de FCC y SFL por 377 millones de euros, y *iii*) la cancelación de deuda por venta de activos no estratégicos, principalmente promociones y suelos, que ha ascendido a 233 millones de euros.

ESTRUCTURA DE LA DEUDA			
MILLONES DE EUROS	COLONIAL +SFL	RIOFISA	TOTAL GRUPO
Préstamo Sindicado Colonial	4.878	4.878	
Préstamo Sindicado SFL	600	600	
Deuda Hipotecaria	828	413	1.242
Otra Deuda Senior	504	126	629
Total Deuda Neta	6.810	539	7.349
Valor Activo		9.255	
<i>Loan to Value (LTV)</i>			79,4%

Evolución del endeudamiento



de algunos prestamistas de opciones de compra de SFL y FCC. A fecha de presentación de estos resultados el importe total amortizado asciende a 1.043 millones de euros, habiendo finalizado el período de ejecución de las opciones pendientes. Tras dichas ejecuciones, Colonial mantiene un 53,4% del capital social de SFL y un 1,1% del capital de FCC.

2) El acuerdo de refinanciación contemplaba la conversión en obligaciones convertibles del tramo *junior* de 1.000 millones de euros, así como de determinados créditos por un importe máximo de 275 millones de euros suscritos con "la Caixa" y Banco Popular (accionistas significativos del Grupo), y de sus intereses devengados desde la fecha del acuerdo hasta la emisión del convertible.

Con fecha 30 de diciembre de 2008 se formalizó la emisión de obligaciones convertibles en acciones de Colonial por importe de 1.429 millones de euros, de los que fueron suscritos un total de 1.311 millones de euros (91%). Los términos principales de esta emisión son los que siguen:

- a) La fecha de vencimiento ordinaria de la emisión es 14 de marzo de 2014 (5 años).
- b) Los bonos devengan un tipo de interés de Euríbor a 12 meses más 400 puntos básicos (pb), que se capitalizará al nominal del bono cada 30 de diciembre.



ALFONSO XII, 62, MADRID



BERLÍN, 38-48 / NUMÀNCIA, 46, BARCELONA

c) Existen tres períodos de conversión ordinarios: *i*) el primero se inicia al sexto mes siguiente a la fecha de emisión y finaliza el tercer aniversario de dicha fecha, durante el cual los derechos de conversión podrán ejercerse en marzo, junio, septiembre y diciembre; *ii*) en el segundo los derechos de conversión podrán ejercerse durante los treinta días anteriores al cuarto aniversario de la fecha de emisión; y *iii*) en el tercero durante los treinta días anteriores al quinto aniversario de la fecha de emisión. A partir del quinto año los bonos se convierten obligatoriamente en acciones.

d) El precio de conversión es 0,25 euros por acción. El número de acciones a emitir se determinará dividiendo el importe de conversión (nominal del bono capitalizado más intereses devengados) por el precio de conversión. Así, a fecha 30 de diciembre de 2008 el número de acciones a que tenían derecho los tenedores de las obligaciones era de 5.244 millones de euros.

- Tras el acuerdo de refinanciación, la vida media de la deuda contratada ha subido a 4,6 años frente a 1,4 años en junio 2008. El 40,6% de la deuda en vigor tiene garantía real hipotecaria.

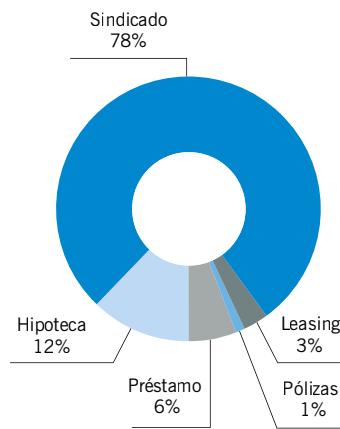
Derivados

- La política de gestión del riesgo de tipos de interés tiene como objetivo reducir en un 50% la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado Euríbor que determina el coste de la financiación del Grupo.
- A 31 de diciembre el Grupo tiene contratados 3.255 millones de euros en derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés, lo que sitúa el ratio de cobertura de la deuda neta en el 47,4%.
- Previendo la bajada de tipos de interés, durante el cuarto trimestre Colonial reestructuró su cartera de derivados a fin de permitir una mayor flexibilidad para aprovechar posibles descensos del Euríbor, mediante la reducción del peso del tipo fijo en su estructura de coberturas:

- El valor de mercado de los derivados a 31 de diciembre de 2008 suma -78,2 millones de euros y su vida media es de 2,2 años.
- Según las perspectivas actuales de tipos de interés, la cartera de coberturas contratadas permite situar el tipo de interés (Euríbor) del Grupo para la deuda cubierta en una media esperada de 3,51%, con un tipo máximo a pagar de 4,76%.
- Con la combinación de los productos contratados y de la cartera de coberturas, el coste financiero resultante para el Grupo (sin considerar comisiones) a 31 de diciembre de 2008 es 5,98%. Incorporando la periodificación de las comisiones bancarias el coste es 6,71%.

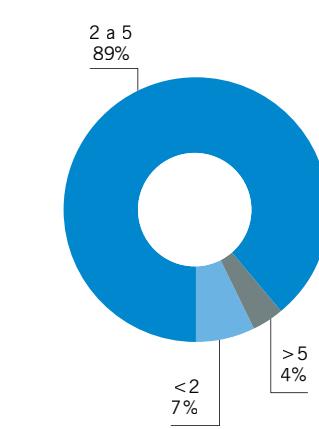
INSTRUMENTO DERIVADO	CLASE DE PROTECCIÓN	31-12-2008 (MILLONES DE EUROS)	31-12-2008 (% DEL TOTAL)	30-09-2008 (% DE TOTAL)
SWAPS	Tipo fijado	863	26%	37%
COLLARS	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	1.195	37%	35%
CAPS	Tipo variable con un máximo	1.197	37%	28%
		3.255	100%	100%

Estructura de la deuda

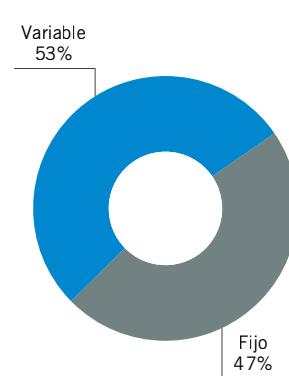


Vencimiento de la deuda

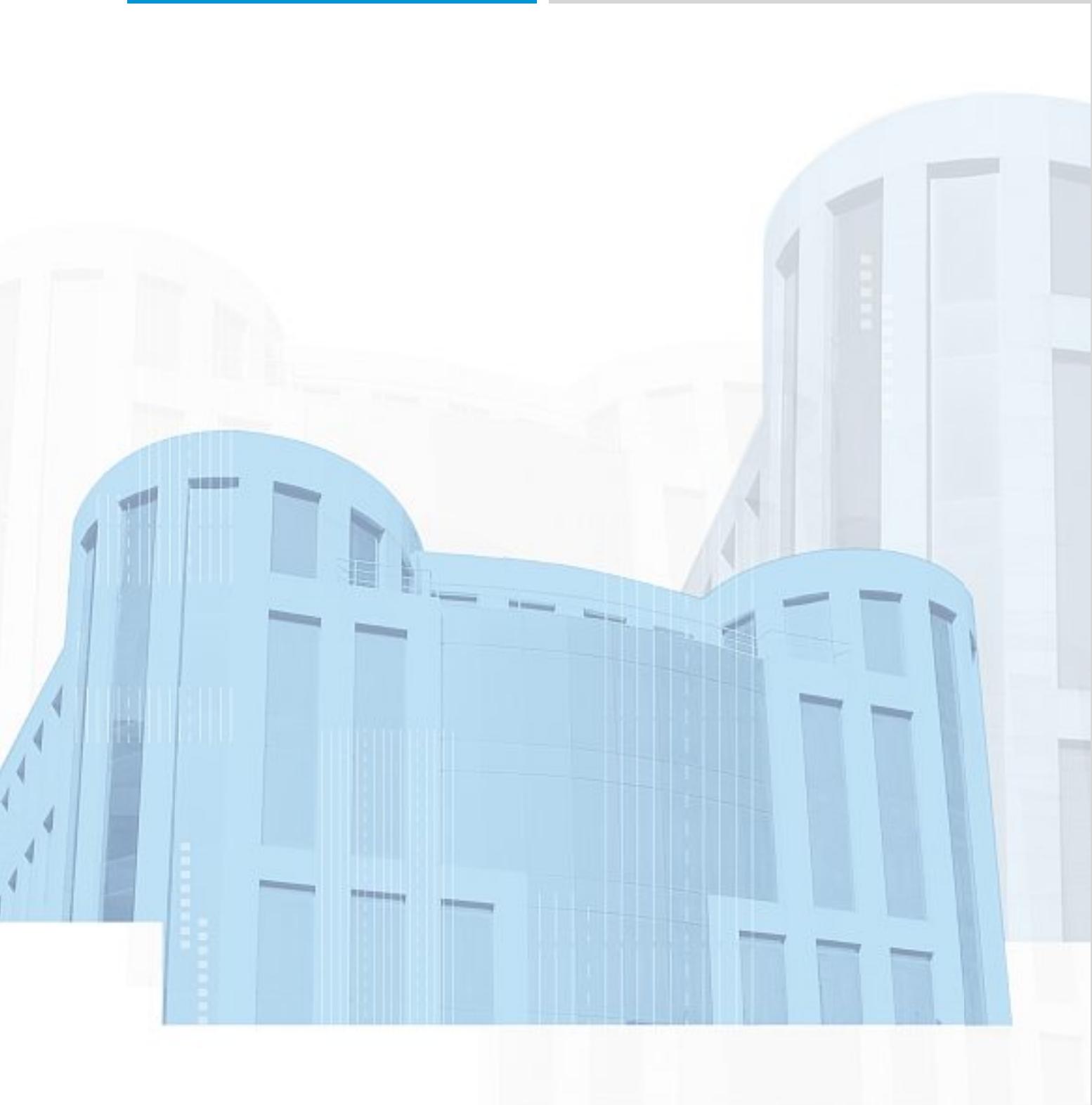
Vencimiento medio: 4,65 años



Cobertura de la deuda



BOLSA, ACCIONISTAS Y OTRAS INFORMACIONES



Información bursátil

Las acciones de Colonial han cerrado el ejercicio 2008 con una variación del -91% respecto al cierre del año 2007.

En el transcurso del año 2008, el volumen medio de contratación ha sido de 14,7 millones de acciones diarias. La



EDOUARD VII, PARÍS

cotización máxima, mínima y media del año fue de 1,94 euros, 0,14 euros y 0,68 euros respectivamente.

COL/IBEX/EPRA – Evolución cotización desde 03-08-2006



Datos hasta 30-12-2008.

Evolución del capital

Al cierre del ejercicio 2008 el número de acciones en circulación de Colonial asciende a 1.746 millones, resultado de la ampliación de capital liberada llevada a cabo por la Compañía en el transcurso de 2008:

COLONIAL - EVOLUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL 2008						
FECHA	OPERACIÓN	DESTINO	Nº ACCIONES EMITIDAS	Nº ACCIONES FINALES	NOMINAL POR ACCIÓN (EUROS)	NUEVO CAPITAL SOCIAL (MILES DE EUROS)
Dic.-06				1.355.098.349	0,12	162.611.802
abr.-07	Ampliación capital	Fusión Inmocaral - Colonial	52.468.840	1.407.567.189	0,12	168.908.063
Ago.-07	Ampliación capital	Adquisición Riofisa	228.885.124	1.636.452.313	0,12	196.374.278
Jun.-08	Ampliación capital	Liberada	109.096.820	1.745.549.133	0,12	209.465.896

El Consejo de Administración acordó el 29 de abril de 2008 aumentar el capital de la Sociedad en la cuantía de 13.091.618,40 euros, con cargo a reservas de libre disposición, mediante la emisión de 109.096.820 nuevas acciones de 0,12 euros de valor nominal cada una, en la proporción de una (1) acción nueva por cada quince (15) acciones previamente emitidas. Las nuevas acciones se emiten a la par (esto es, con un precio de emisión equivalente a su valor nominal, de 0,12 euros por acción) y de forma gratuita, por lo

que no llevarán aparejado desembolso alguno por parte de los suscriptores de las mismas.

Con fecha 30 de diciembre de 2008 Colonial puso en circulación una emisión de Bonos Convertibles por un importe total de 1.310.796.500 euros. Dichos Bonos fueron admitidos a negociación a través del Mercado Electrónico de Renta Fija en las Bolsas de Madrid y Barcelona a partir del día 15 de enero de 2009.

Información al accionista

El objetivo de Colonial es informar permanentemente a sus accionistas y demás agentes del mercado potencialmente interesados en la Compañía. Con ello se contribuye a una mejor percepción del valor y, en consecuencia, a una mejor formación del precio de la acción.

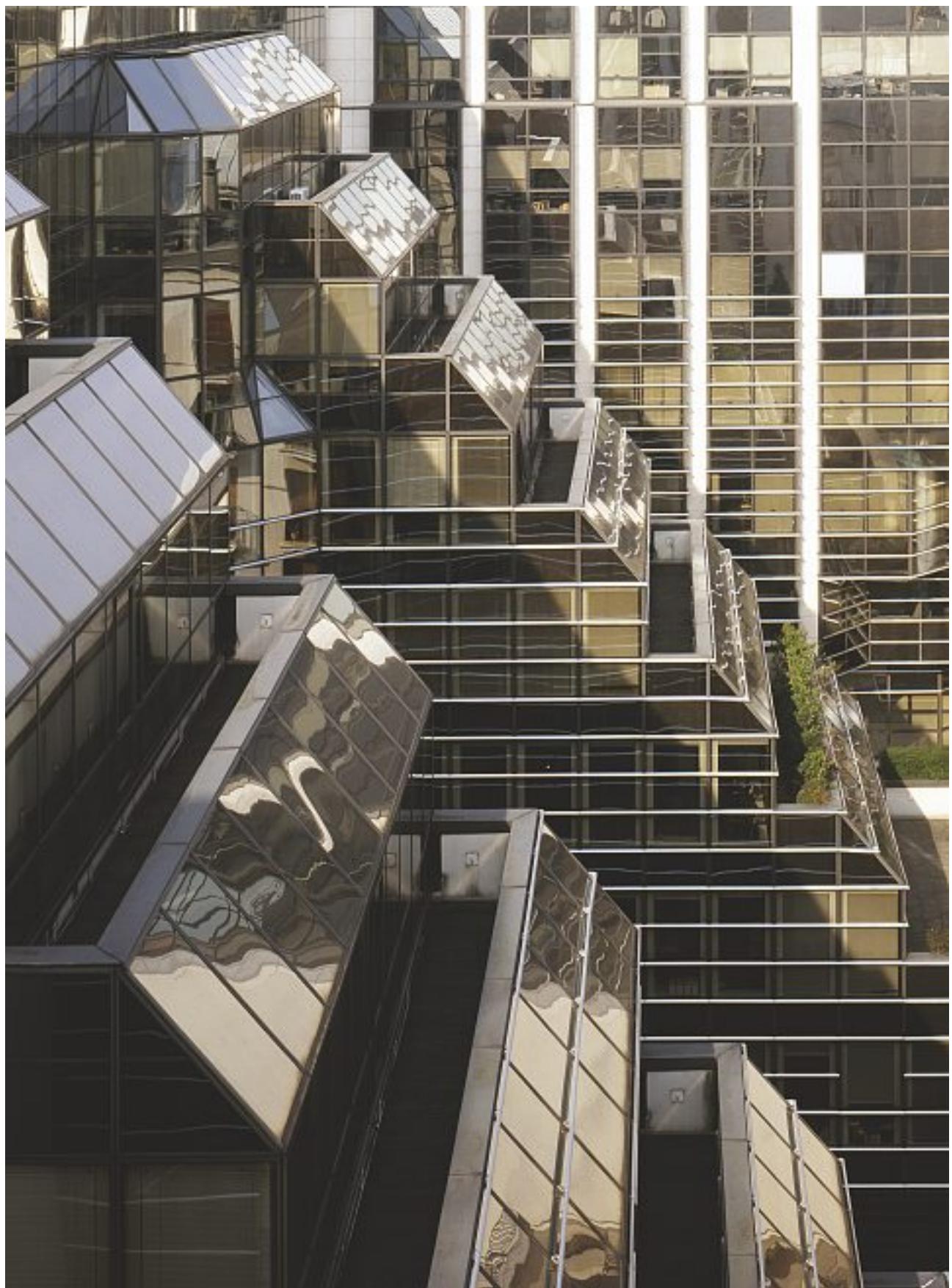
En este sentido, y con el objetivo de crear un canal directo de información a través del cual se da respuesta a los inversores minoristas, que normalmente tienen más dificultades para acceder a las noticias de carácter financiero, Inmobiliaria Colonial tiene a disposición de sus accionistas un teléfono de información (☎ 902 154 749), una dirección de correo electrónico (accionistas@inmocolonial.com) y una dirección de correo

postal (Oficina de Atención al Accionista, Avda. Diagonal, 532, 5^a pl., 08006 Barcelona).

Adicionalmente, los accionistas podrán obtener información de la Compañía a través de su página web (www.inmocolonial.com), en la que seguirán actualizándose los datos más relevantes de Colonial, tales como información sobre el gobierno corporativo de la Sociedad, los informes trimestrales y anuales, noticias de prensa, descripción del patrimonio de la compañía, las presentaciones que regularmente se realizan a los analistas y medios y cualquier otro dato relevante que pueda ser de interés para el conjunto de la comunidad financiera.



JOSEP TARRADELLAS, 2-4, BARCELONA



WASHINGTON PLAZA, PARÍS

● Directorio

SEDE SOCIAL

Av. Diagonal, 532
08006 Barcelona
Tel. 93 404 79 00
Fax 93 404 85 40

Información general

informacio@inmocolonial.com

Información alquileres

patrimoni@inmocolonial.com

Información ventas

promocions@inmocolonial.com

Relación con inversores

inversores@inmocolonial.com

Atención al accionista

Tel. 902 154 749

accionistas@inmocolonial.com

OFICINA MADRID

Pº de la Castellana, 52
28046 Madrid
Tel. 91 782 08 80
Fax 91 561 29 61
promocioncentro@inmocolonial.com

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

151, rue Saint-Honoré - 75001 PARIS
Tel. + 33 (0) 1 42 97 27 00
Fax + 33 (0) 1 42 97 27 26
www.fonciere-lyonnaise.com

RIOFISA

Carretera de Fuencarral
a Alcobendas, M-603 km 3.800
28108 Alcobendas (Madrid)
Tel. 91 661 22 50
Fax 91 661 95 10
www.riofisa.com

Colonial

Colonial