

INFORME ANUAL 2008

Colonial

INFORME ANUAL

Colonial

ÍNDEX



Perfil	4
El patrimoni immobiliari	6
Patrimoni en lloguer	8
Negoci de promocions i sòl	38
Valoració d'actius	46
Situació economicofinancera	60
Borsa, accionistes i altres informacions	68

PERFIL



La immobiliària de referència en el mercat d'oficines de qualitat de la zona euro

INMOBILIARIA COLONIAL es configura com un dels principals operadors en el mercat immobiliari espanyol i europeu. El Grup aglutina una cartera immobiliària valorada en més de 8.900 milions d'euros, amb una clara vocació patrimonialista centrada en l'explotació i el desenvolupament d'edificis per a lloguer, que suposa l'estratègia central de la companyia i concentra prop del 85% dels seus actius.

Clara vocació patrimonialista

Colonial és avui una realitat empresarial consolidada, amb una presència destacada en el negoci de lloguer d'oficines de qualitat en les zones *prime* dels mercats de París, Madrid i Barcelona.

Addicionalment al negoci de lloguer, Colonial manté una mínima presència en el negoci de promoció residencial en línia amb una estratègia centrada a disminuir progressivament la seva reserva de sòl residencial i centrar exclusivament la seva activitat en el negoci patrimonial.



CENTRE D'AFFAIRES LE LOUVRE, PARÍS

EL PATRIMONI IMMOBILIARI



Una cartera de qualitat amb vocació patrimonialista



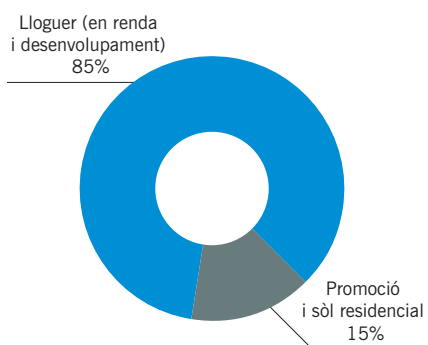
TORRE MARENOSTRUM, BARCELONA



MIGUEL ÁNGEL, 11, MADRID

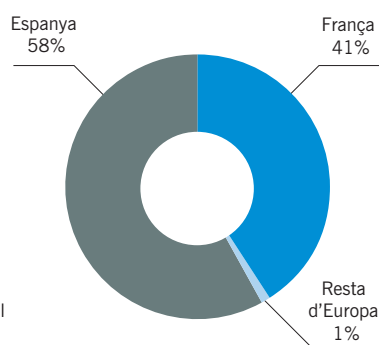
Valoració del patrimoni immobiliari

G.A.V. per activitat



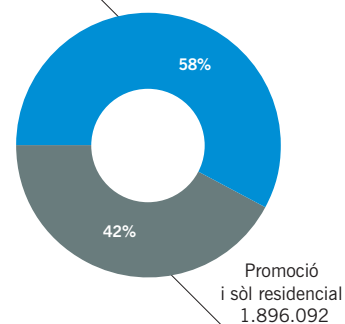
8.930 milions d'euros

G.A.V. per país



Superfície total gestionada

Lloguer (en renda i desenvolupament)
1.377.428



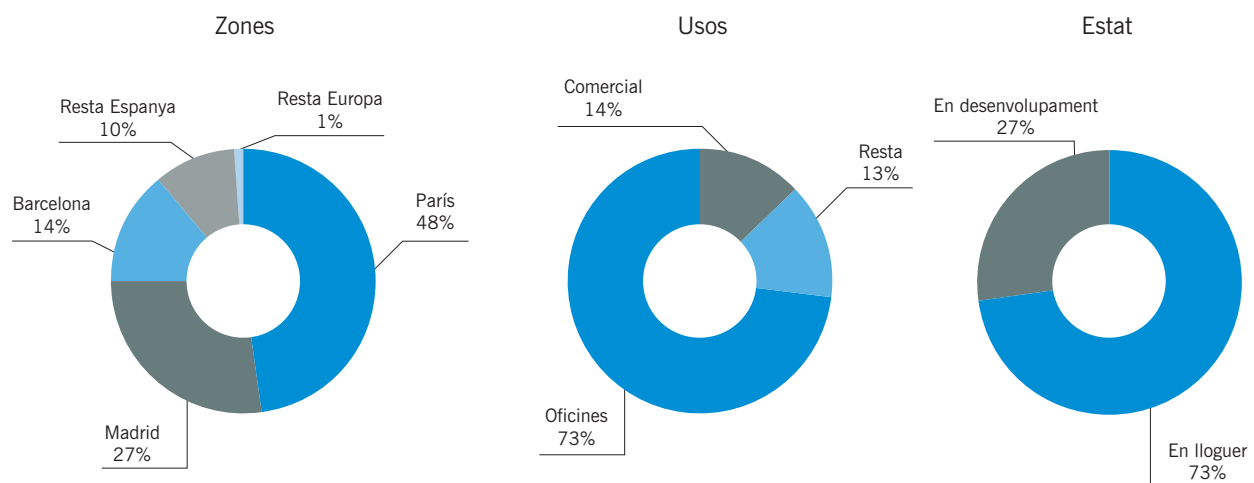
3.273.520 m²

PATRIMONI
EN LLOGUER



La companyia de referència del mercat d'oficines a la zona euro

Valor actiu negoci de lloguer Grup Colonial: 7.565 milions d'euros



Amb una cartera en lloguer superior als 7.500 milions d'euros, el nou Grup Colonial posseeix un dels patrimonis immobiliaris més rellevants d'Europa

Una cartera d'excel·lent qualitat, que inclou edificis d'oficines grans i moderns, llogats a primeres firmes representatives dels sectors econòmics més variats.

Ubicacions estratègiques: el nostre patrimoni s'estén pels centres de negoci de tres de les ciutats més importants d'Europa: París, Madrid i Barcelona.

Provada experiència en la promoció i rehabilitació d'immobles, amb una cartera de projectes en desenvolupament i en estudi superior als 0,3 milions de m² per a Colonial, i aproximadament de 2,3 milions de m² per a Riofisa.

El patrimoni en lloguer – Dades clau

	CARTERA DE LLOGUER - CLASSIFICACIÓ PER SUPERFÍCIE (m²) - 2008									
	EDIFICIS OFICINES		CENTRES COMERCIALS		PARCS EMPRESARIALS I LOGÍSTICS		ALTRES		TOTAL CARTERA LLOGABLE	
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%
Resta Espanya	–	–	92.273	2%	–	–	16.707	0%	108.980	3%
Resta Europa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	952.075	25%	166.267	4%	85.734	2%	54.808	1%	1.258.884	33%

	CARTERA DE LLOGUER - CLASSIFICACIÓ PER VALOR DE MERCAT (MILIONS D'EUROS) - 2008									
	EDIFICIS OFICINES		CENTRES COMERCIALS		PARCS EMPRESARIALS I LOGÍSTICS		ALTRES		TOTAL CARTERA LLOGABLE	
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%
Resta Espanya	–	–	225	3%	–	–	69	1%	294	4%
Resta Europa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	4.799	63%	516	7%	55	1%	115	2%	5.486	73%

Cartera de Lloguer

- **7.565 milions d'euros**
total valor actius
- **1.258.884 m²**
superfície llogable
- **3.836.853 m²**
superfície total
- **73%**
edificis d'oficines
- **14%**
centres comercials
- **96,7%**
percentatge d'ocupació



AVINGUDA DIAGONAL, 609-615, BARCELONA

PROJECTES EN CURS										
EDIFICIS OFICINES		CENTRES COMERCIALS		PARCS EMPRESARIALS I LOGÍSTICS		ALTRES		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%	

PROJECTES EN CURS										
EDIFICIS OFICINES		CENTRES COMERCIALS		PARCS EMPRESARIALS I LOGÍSTICS		ALTRES		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

Situació del mercat¹ (ACT)

Mercat d'oficines a França

El mercat d'oficines de París s'està recuperant parcialment després de la dràstica caiguda en la contractació registrada durant el primer semestre del 2008 (-19%). El tercer trimestre ha estat el millor des de l'any 2000 (657.000 m²) amb un total de 1.821.900 m² des del principi del 2008 i reflecteix una caiguda del 10% respecte al mateix període de l'any anterior.

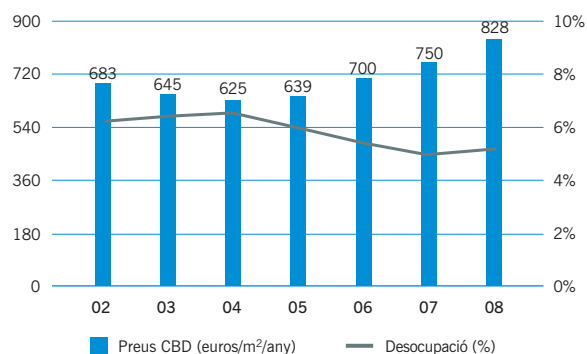
L'estructura geogràfica de la contractació ha canviat: el CBD es troba ara al mateix nivell que la Défense (13% de volum cadascun), seguit molt de prop per la zona de Peri-Défense (12%).

Les transaccions de grans superfícies segueixen liderant la contractació en detriment de les superfícies mitjanes. Actualment les companyies busquen solucions més econòmiques.

La taxa de desocupació roman en nivells baixos al 5%.

En general, les rendes *prime* segueixen estables prop de 69 euros/m²/mes, mentre que la mitjana per a les oficines en segona ocupació s'ha incrementat lleugerament dels 26,40 euros/m²/mes als 26,60 euros/m²/mes.

París: preus i desocupació



Mercat d'oficines a Espanya

Madrid

El nivell d'absorció bruta va caure un 43,4% respecte al 2007, fins a situar-se a nivells de 2001-2002, amb un total de 85.000 m² contractats. El descens ha estat més notable a les zones més descentralitzades com a l'entorn de l'A-6 i l'A-1.



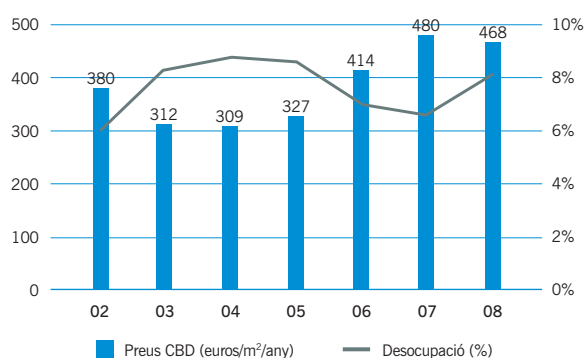
RIVES DE SEINE, PARÍS

¹ Font: CB Richard Ellis i Jones Lang LaSalle, desembre 2008.

Durant l'any 2008 no només es van realitzar menys operacions, sinó que van ser menors i la grandària mitjana de la superfície demandada va baixar un 9,1% (985 m²) respecte a l'any anterior.

La pressió del creixement de l'oferta i la disminució de la demanda han provocat un lleuger descens de les rendes en el mercat de Madrid. La zona que manifesta un major nivell d'oferta és la zona satèl·lit, on s'està acumulant volum d'estoc disponible de manera considerable.

Madrid: preus i desocupació



La taxa de disponibilitat ha passat d'un 6,6% el 2007 a un 8,4% el 2008. En conseqüència, els ajustos observats en les rendes mitjanes al llarg del 2008 s'han acabat traslladant a la renda *prime*, que va tancar l'any amb una caiguda del 2,5% fins als 39 euros/m²/mes.

Barcelona

L'absorció bruta de l'any 2008 ha superat els 330.000 m² i, tot i que representa una baixada del 10% respecte a l'exercici anterior, no deixa de ser un nivell de contractació en línia amb la mitjana dels darrers anys.

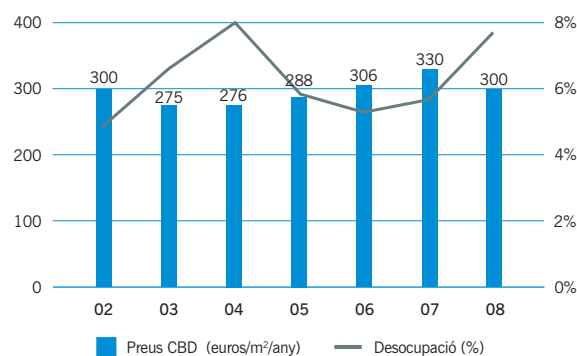
En l'últim trimestre del 2008 la taxa de disponibilitat mitjana al mercat d'oficines es va situar al 7,33%, el que suposa un augment d'un punt mitjà des de principis d'any. Cal tenir en compte que durant el quart trimestre del 2008 s'han sumat 86.500 m² de nova superfície al parc d'oficines. Respecte a les zones de contractació, el 72% va ser àrea secundària, el 23% àrea perifèrica, el 18% zona CBD i el 6% zona *prime*. D'aquesta manera es confirma la tendència de la demanda de traslladar-se a zones com el 22@, amb edificis més moderns i eficients, zones més perifèriques i fins i tot a edificis més obsolets del centre, on les rendes són més econòmiques.



PG. DELS TIL·LERS, 2-6, BARCELONA

Les rendes han patit una forta pressió cap a la baixa en totes les àrees de Barcelona i perifèria. Al tancament del 2008, el nivell de renda *prime* s'ha situat a 25 euros/m²/mes, encara que poden sorgir operacions puntuals amb preus superiors. Per la seva banda, la renda màxima al Centre Ciutat i Noves Àrees de Negocios ha passat a 21 euros/m²/mes. Aquest descens generalitzat és el resultat de l'augment en disponibilitat de superfície d'oficines de qualitat i d'una major agressivitat per part d'usuaris a l'hora de negociar nous contractes i renegociar els que són vigents.

Barcelona: preus i desocupació



El mercat d'inversions en edificis d'oficines

El descens en el mercat d'inversions immobiliari s'ha intensificat amb la crisi global financera. El volum total de la inversió va assolir els 89,4 mil milions d'euros durant els nou primers mesos de l'any, amb una caiguda del 47% respecte al mateix període de l'any anterior.

La inversió a Espanya també va experimentar un significatiu alentiment. Excloent grans contractes puntuals com el del Santander, la caiguda en el volum d'inversions va ser similar a la resta d'Europa. Les inversions realitzades durant els nou primers mesos de l'any mostren un moviment clar cap a actius de risc inferior per a l'inversor i que produeixen ingressos immediats; i els projectes en curs estan menys sol·licitats per l'enduriment de les condicions creditícies.

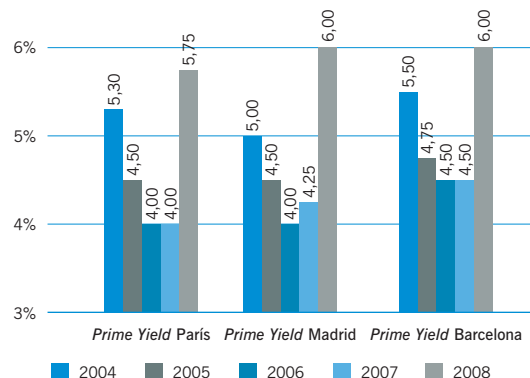
Malgrat la manca d'evidències comparables, s'estima que les *Prime Yields* de Barcelona i Madrid van assolir el 5,5%. Per tant, la *yield* de referència d'oficines a Espanya està per sobre de la *yield* d'oficines a l'Illa de France de París (el 4,85%), el



TORRES ÁGORA, MADRID

West-end de Londres (el 5%) i les ciutats alemanyes. No obstant això, queda per sota de la City de Londres (6%).

Prime Yields: París, Madrid i Barcelona



Mercat de centres comercials

La baixada de la inflació i dels tipus d'interès no està sent suficient per tornar l'optimisme als consumidors.

En aquest sentit, les conseqüències de la crisi financera i immobiliària segueixen fent estralls a l'economia real. La reducció del diner disponible per prestar està limitant les possibilitats d'endeutament dels consumidors i empreses. A més a més, l'augment de la desocupació segueix incrementant la incertesa entre els consumidors i limitant la capacitat de consum a Espanya.

En aquest context, el risc de desocupació als centres comercials s'incrementa a mesura que la demanda es contrau i augmenta el nombre d'operadors comercials que decideixen reduir espai i alentir o cancel·lar els seus plans d'expansió.

D'altra banda, l'oferta de nova superfície ha tornat a marcar un nou rècord durant l'any 2008 amb 1.140.000 m² de nova superfície, aproximadament. Gran part de les noves obertures corresponen a una tipologia de centre gran, de més de 80.000 m² (29,6%).

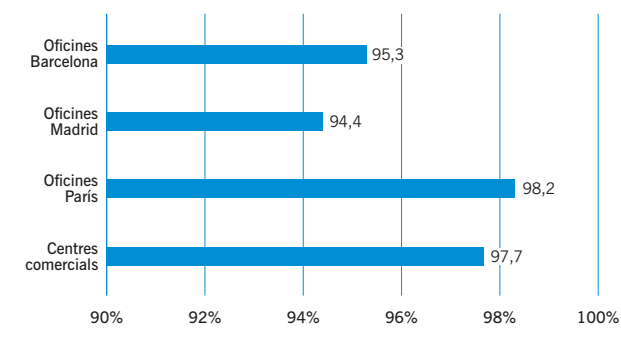
Estem en una fase de mercat caracteritzada pel clar domini dels inquilins, que són els qui ara tenen el poder més gran de negociació. Això es reflecteix en períodes més grans de manca, bonificacions en renda o aportacions més grans per part dels propietaris de centres a les obres privatives dels inquilins. És previsible que aquesta situació s'accentui encara més al llarg de l'any 2009.

Ocupació del patrimoni immobiliari

Al tancament de l'exercici 2008, Colonial disposa d'una cartera d'immobles per a lloguer en renda i en desenvolupament que totalitza prop d'1,4 milions de m², dels quals 1,1 milions de m² es troben en explotació². Un 77% de la superfície total està en explotació (concentrada fonamentalment en edificis d'oficines a París, Madrid i Barcelona), mentre que el 23% restant està en projecte.

Ocupació: al tancament de l'exercici, l'ocupació conjunta de les oficines de Colonial arriba al 96,4% i la dels centres comercials al 97,7%. A les oficines, les ocupacions registrades en els dos mercats espanyols registren ocupacions situades al voltant del 95%, i en el cas del mercat de París supera el 98% d'ocupació.

Ocupació 2008



COMPLEX D'OFICINES SANT CUGAT NORD, BARCELONA

² No inclou Riofisa, qui, per la seva banda, totalitza prop de 2,5 milions de m² dels quals un 8,2% estan en explotació.

Gestió comercial

L'esforç comercial desenvolupat pel Grup durant l'exercici 2008 s'ha concretat en la formalització de nous contractes (altes i renovacions a mercat) que totalitzen prop de 57.926 m² (68% a Espanya i 32% a França). Les noves rendes associades a aquests contractes suposen un increment del +13,1% respecte a les rendes anteriors en el cas dels contractes d'Espanya, i un augment del +10,8% amb les rendes anteriors a França.

La totalitat de la cartera d'oficines en lloguer del Grup registra un potencial de reversió de les rendes derivades dels contractes actuals a rendes de mercat (segons estimació del valorador a 31-12-08) del +16% a Madrid (amb un venciment mitjà dels contractes de 3,1 anys), +6% a Barcelona (venciment mitjà de 3,4 anys) i +8% a París (amb un venciment mitjà de contractes de 4,8 anys).

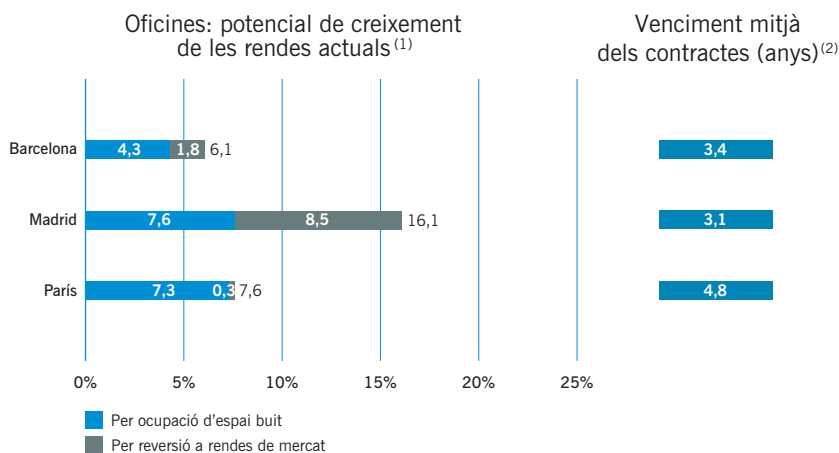
Entre els contractes formalitzats en l'exercici 2008 destaquen com a més importants:

- Avinguda Diagonal, 609-615, edifici situat a Barcelona on s'han formalitzat diversos contractes, entre els quals hem de destacar: Accenture per al lloguer de 5.844 m², a una renda de 327 euros/m²/any; Serveis Informàtics "la Caixa" per al lloguer de 1.950 m², a una renda de 334 euros/m²/any.
- Ortega i Gasset, 100, edifici situat a Madrid en el qual Colonial ha formalitzat un contracte amb l'Ayuntamiento de Madrid per al lloguer de 7.792 m², a una renda de 342 euros/m²/any.



RAMÍREZ ARELLANO, 37, MADRID

- 2 Place du Palais Royal, edifici situat al centre de París, on SFL ha formalitzat un contracte amb Gie Cartes Bancaires per al lloguer de 2.731 m² de superfície, a una renda de 670 euros/m²/any.
- Edouard VII, on s'ha formalitzat un contracte amb Servcorp Edouard VII per al lloguer de 1.747 m². El contracte s'ha signat amb una renda de 664 euros/m²/any.



(1) Rendes dels contractes actuals comparades amb les rendes potencials a preus de mercat (segons valoració a 31-12-08).

(2) Prenent com a referència la data de la primera revisió a rendes de mercat.

Una base de clients diversificada, solvent i de qualitat

La base de clients del negoci de lloguer de Grup Colonial està constituïda per un conjunt de primeres firmes representatives dels sectors més diversos del teixit empresarial i amb una sòlida reputació de solvència financera.

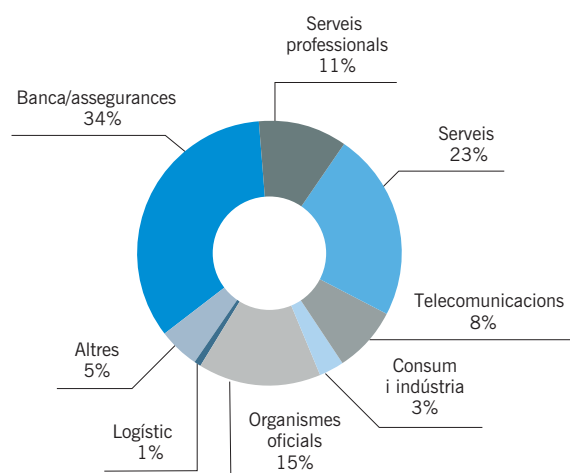


COFACE (LA DÉFENSE), PARÍS

Això és possible gràcies a la qualitat i la ubicació dels actius del Grup Colonial, així com els serveis associats oferts, que satisfan els estàndards de qualitat més diversos exigits pels nostres clients.

Distribució de clients

Per sector d'activitat



EDIFICIS D'OFICINES: RÀNKING DELS 20 ARRENDATARIS PRINCIPALS

CLIENT	CIUTAT	% S/ TOTAL RENDES	% ACUMULAT
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%

Gestió d'actius

Durant l'exercici 2008, Colonial ha invertit 155,8 milions d'euros en l'execució d'obra per al desenvolupament dels projectes en cartera.

Venda d'actius

Els ingressos del Grup Colonial per aquest concepte en l'exercici 2008 pugen a 165,5 milions d'euros (+5,0% respecte a la valoració de mercat corresponent). El marge obtingut per les vendes, reflex de la prima amb què la companyia ha aconseguit vendre els actius per damunt del seu valor de mercat estimat a efectes comptables, puja a 6,0 milions d'euros.

IMMOBLES VENUTS 2008	ÚS PRINCIPAL	DATA DE VENDA	UBICACIÓ	PREU DE VENDA	% VARIACIÓ VS. R. ELLIS
Resta Locals	<i>Retail</i>	1T 2008		1,2	
Castellana, 51	Oficines	1T 2008	Madrid	85,0	
Pío XII	Oficines	2T 2008	Madrid	1,7	
Serrano, 60	Oficines	2T 2008	Madrid	26,9	
Almagro, 40	Oficines	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	Oficines	4T 2008	París	12,8	
Altres				-0,5	
Total Vendes d'actius (milions d'euros)				165,5	5,0%



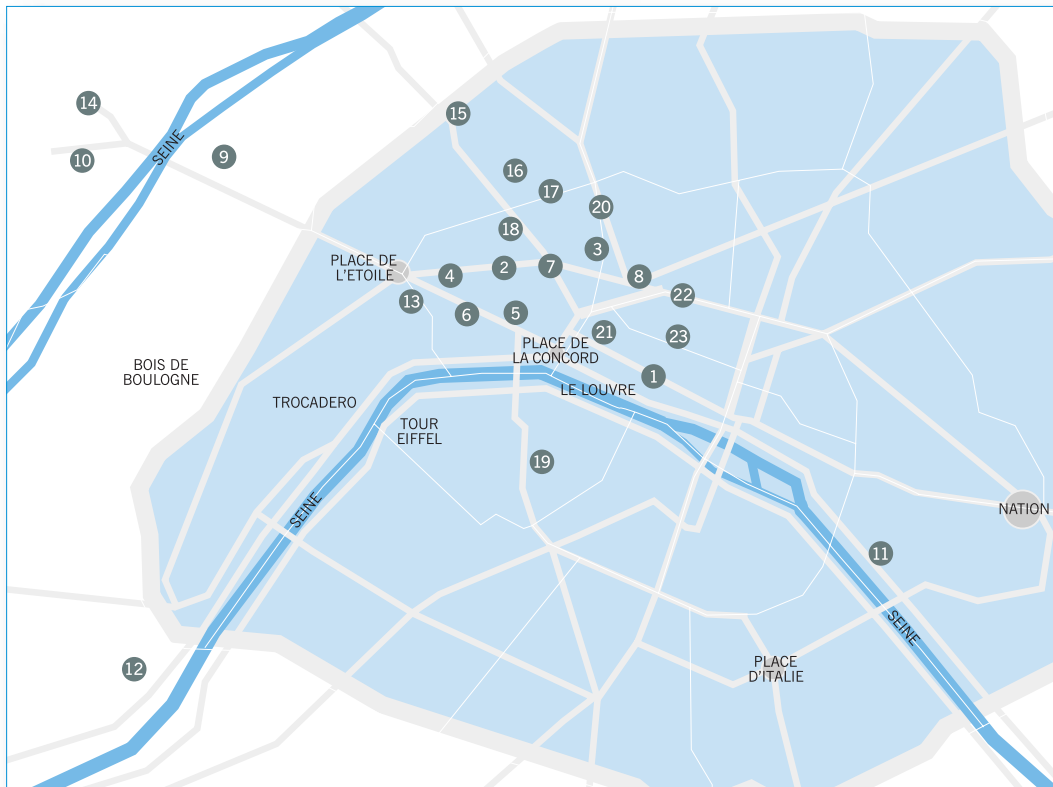
PASEO DE LA CASTELLANA, 52, MADRID



TORRE MARENOSTRUM, BARCELONA

PARÍS

Localització dels principals actius d'oficines



RIVES DE SEINE, PARÍS

1. Centre d'Affaires Le Louvre
2. Washington Plaza
3. Haussmann, 63
4. Galerie des Champs-Élysées
5. Champs-Élysées, 90
6. Champs-Élysées, 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

Anàlisi de la cartera de lloguer 2008

CARTERA DE LLOGUER	EDIFICIS D'OFICINES			CENTRE COMERCIAL	RESIDENCIAL	RESTA
	SUPERFÍCIE SOBRE RASANT	PÀRQUING	TOTAL SUPERFÍCIE			
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
SUPERFÍCIE EXPLOTACIÓ PARÍS	283.830	88.806	372.636	27.319	4.570	23.098
PROJECTES EN DESENVOLUPAMENT						
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	–	–
PROJECTES DESENVOLUPAMENT PARÍS	33.717	21.814	55.531	7.414	179	16.147
Total Patrimoni París	317.547	110.620	428.167	34.733	4.749	39.245

Detall dels principals actius

Centre d'Affaires Le Louvre

Aquest històric edifici de 1852 constitueix una autèntica joia per la seva ubicació, en ple centre del París més característic i amb més estil, entre la Rue St. Honoré i la Rue de Rivoli, de la qual forma part pel seu disseny. Es troba al costat del Museu del Louvre, al qual s'accedeix simplement travessant el carrer, a poques passes del Palais Royal i la Comédie Française i també prop de l'òpera. La seva integració en aquest entorn artístic cultural és senzillament perfecta. El 1975 s'inicia la creació a la planta baixa d'un centre empresarial modern, Le Louvre des Antiquaires, el centre especialitzat més important del món. A partir del 1978, l'edifici es converteix en el primer centre empresarial de París. Una quarta part de l'espai de l'immoble està dedicada a locals comercials (bàsicament antiquaris) i la resta està destinada a oficines.

Superfície total: 51.604 m²



Washington Plaza

Immoble d'aspecte sòlid i original façana, que s'ha sabut mantenir i que es converteix, després de la seva total i excel·lent reforma del 1993, en un singular edifici d'oficines que li permet ocupar un dels primers llocs del mercat parisenc. Gaudeix d'una situació privilegiada al costat dels Camps Elisis, molt a prop de l'Arc del Triomf i disposa d'una gran superfície bàsicament dedicada a oficines, amb les prestacions i serveis que exigeix el mercat actual per a un immoble d'aquestes característiques.

Superfície total: 57.855 m²



Edouard VII

Aquest esplèndid conjunt, que ocupa un lloc de privilegi al costat de l'Òpera Garnier, és una mostra perfecta del París més representatiu creat per Haussmann, l'inventor dels grans bulevards i, en certa manera, del París que coneixem. En la seva rehabilitació únicament s'han mantingut les façanes i alguns elements de caràcter, com les escales i els ascensors, amb uns resultats francament espectaculars. El conjunt es complementa amb la ubicació en un dels barris més animats de París on hi ha grans magatzems, botigues, cinemes, restaurants, la famosa òpera i el mític Olympia de París, juntament amb la concentració més gran d'empreses de la ciutat.

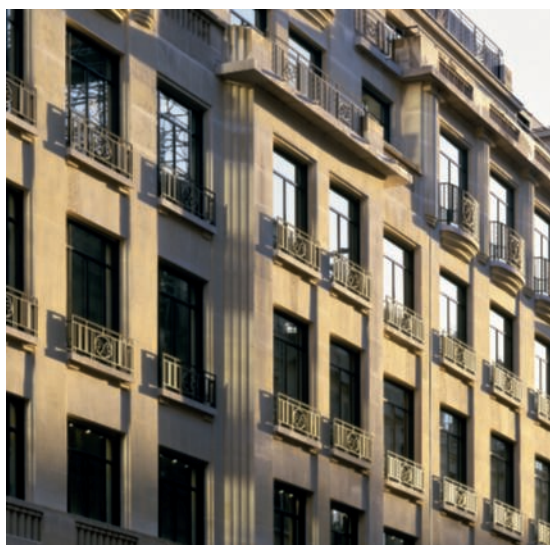
Superfície total: 62.403 m²



Cézanne Saint Honoré

La característica principal d'aquest conjunt immobiliari, que per tant el singularitza, és que està format per dos edificis totalment independents situats a banda i banda d'un carrer privat (Paul Cézanne) que travessa el conjunt del qual forma part. És una sòlida construcció típica dels anys trenta a la qual l'absència de murs de càrrega ha permès, a més d'una restauració completa, la creació d'espais amplis i agradables que permeten l'adaptació a qualsevol tipus de feina. Al març del 2007, SFL va adquirir a Predica el 50% d'aquest edifici. L'immoble, que fins ara era propietat al 50% de SFL i Predica, passa a ser titularitat del Grup en la seva totalitat.

Superfície total: 31.052 m²



Coface (La Défense)

En aquest Manhattan parisenc que constitueix la Défense, concretament al barri Michelet i al peu del Boulevard Circulaire, es troba aquest edifici que forma part d'un conjunt del qual sobresurt pel seu to fosc i la seva disposició en planta. Els seus interiors són lluminosos i estan dissenyats amb una elegància especial. El sistema d'organització espacial i recorreguts està concebut a partir de principis simples i clars. El resultat és una planta molt versàtil i amb una gran capacitat d'adaptació a diversos usos i disposicions. Tot està pensat per afavorir la creació d'un espai de feina còmode i agradable. En aquest context, la torre es presenta com un volum net, envoltat en les seves quatre cares per un mur-cortina de vidre d'una gran senzillesa i llisor, que es retalla amb un recte perfil a l'*skyline* urbà.

Superfície total: 32.139 m²



Rives de Seine

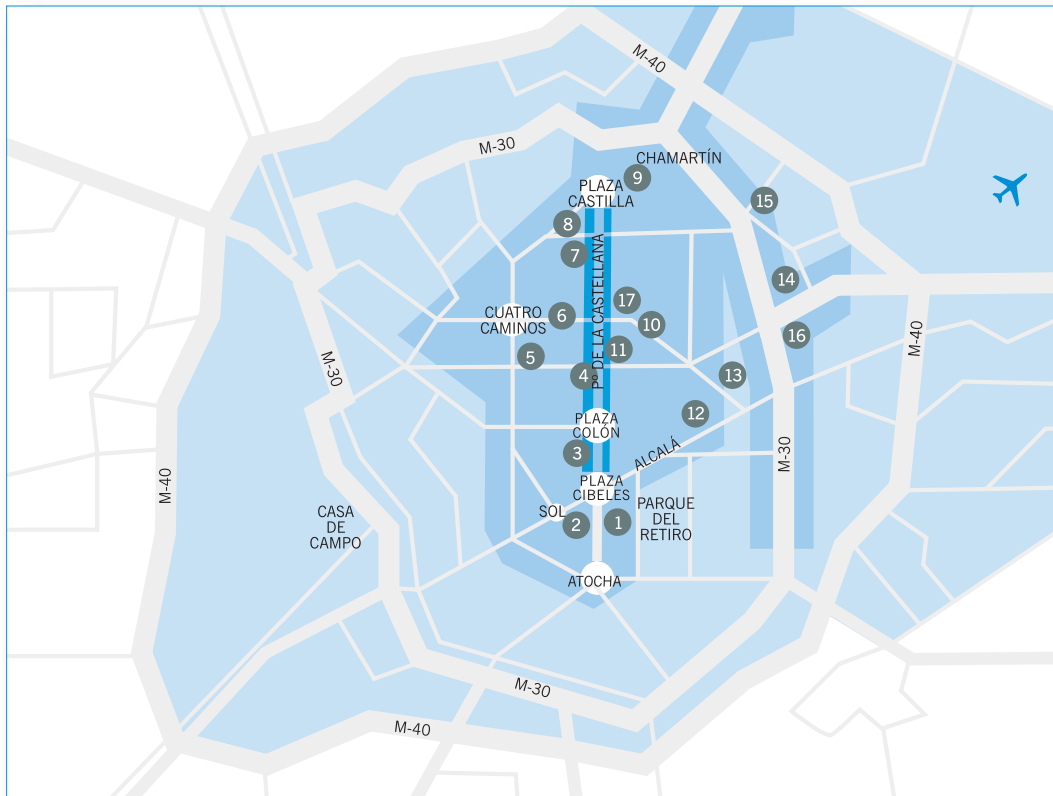
Es tracta d'un immoble molt ben concebut, com ho prova la perfecta integració amb el seu entorn, bàsicament condicionat per l'eix fluvial i l'elecció del seu nom, que, de manera tan apropiada, ostenta i el defineix. L'edifici, que té 16 plantes, disposa d'un ampli vestíbul que domina el Sena i gaudeix d'un accés privilegiat a través dels molls del riu. La capacitat de dividir-ne la façana en dues parts desiguals li confereix una gracilitat que no tenen altres edificis semblants al seu voltant. Després d'una reforma profunda i rigorosa finalitzada el 2001, l'edifici presenta un aspecte totalment actual, per la qual cosa costa de creure que fos construït el 1974. Pel que fa a la seva ubicació, té just al darrere la Gare de Lyon i a l'altra banda del riu la d'Austerlitz. Es troba, per tant, molt a prop del Ministeri d'Economia i l'espectacular Biblioteca de França.

Superfície total: 28.619 m²



MADRID

Localització dels principals actius d'oficines



■ Prime CBD
■ Business district BD



LÓPEZ DE HOYOS, 35, MADRID

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

Anàlisi de la cartera de lloguer 2008

CARTERA DE LLOGUER	EDIFICIS D'OFICINES			CENTRE COMERCIAL	RESIDENCIAL	RESTA
	SUPERFÍCIE SOBRE RASANT	PÀRQUING	TOTAL SUPERFÍCIE			
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 ÀNGEL, 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 ÀNGELA 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	-	-	-
RESTA LOCALS						
MADRID	-	-	0	4.046	-	-
SUPERFÍCIE EXPLOTACIÓ MADRID	163.762	99.255	263.017	10.756	0	8.968
PROJECTES EN DESENVOLUPAMENT						
MARTÍNEZ VILLER GAS, 49	22.328	8.741	31.069	-	-	-
RECOLETOS, 37	17.447	6.932	24.379	-	-	-
JOSÉ ABASCAL, 56 (planta 1ª)	1.556	-	1.556	-	-	-
PROJECTES EN DESENVOLUPAMENT MADRID	41.331	15.673	57.004	0	0	0
Total patrimoni Madrid	205.093	114.928	320.021	10.756	0	8.968
Total Riofisa Madrid	-	-	-	27.380	-	813.752

Detall dels principals actius

Castellana, 52

Edifici ubicat al principal eix financer i comercial de Madrid, a la glorieta d'Emilio Castelar. El seu interior és una moderna estructura de set plantes, divisibles en tres mòduls, que permeten afrontar amb amplitud i comoditat qualsevol plantejament d'espai laboral que es desitgi. Edifici dotat de bones instal·lacions i serveis. Vigilància 24 hores. Disposa d'un exclusiu i ampli local comercial a la planta baixa de 1.000 m² aproximadament. Totalment exterior amb accés independent des del carrer. Aparcament al mateix edifici amb capacitat per a 49 vehicles. Edifici que destaca per una façana inusual, d'estil neoclàssic i gran simplicitat de línies que l'estilitzen i personalitzen.

Superfície total: 8.112 m²



Francisco Silvela, 42

Edifici ubicat al costat de l'Avenida de América, molt pròxim al centre de negocis de la ciutat, amb bones comunicacions tant per transport públic com privat. Immoble contundent en el seu aspecte de fortalesa moderna, però amb un disseny intel·ligent de línies molt simples i elegants que l'estilitzen i converteixen en un edifici diferent, de gran notorietat, fàcilment destacable en qualsevol entorn urbà. Les seves tres façanes envidrades proporcionen una gran lluminositat, tot creant un ambient summament agradable als usuaris. La gran calidesa dels seus acabats interiors a les diferents zones privades i comunitàries, així com la seva bellesa formal, contribueixen a accentuar encara més la sumptuositat del conjunt. Ofereix espais diàfans totalment exteriors de fins a 981 m² llogables per planta, així com dos locals comercials d'aproximadament 500 m² llogables cadascun.

Superfície total: 9.729 m²



Ramírez Arellano, 37

Edifici perfectament situat a la confluència de la M-30 amb l'Avenida de América, en un entorn totalment consolidat, a pocs minuts tant de l'aeroport com del centre de la ciutat. Per la seva configuració, disseny arquitectònic i ubicació estratègica es tracta, sense cap dubte, d'un referent en el paisatge urbà de Madrid. L'edifici ofereix espais totalment diàfans, funcionals, totalment exteriors, que respondran plenament a les necessitats de qualsevol empresa, ja que disposen de les millors instal·lacions i serveis. Per la seva configuració i ubicació el podríem considerar com un edifici idoni per a una seu corporativa.

Superfície total: 10.911 m²



Torres Ágora – M-30

Les Torres Ágora són un nou referent arquitectònic. Un edifici d'oficines insòlit tant per les seves formes com per la seva funcionalitat. Ubicat en un emplaçament privilegiat, prop de la M-30, en una zona tranquil·la i elegant, amb excel·lents comunicacions amb tota la ciutat, així com amb l'aeroport de Barajas. Dues torres monumentals, unides per una estructura de vidre, inclouen al seu interior 14 plantes d'oficines de fins a 2.160 m², que al seu torn poden ser dividides en quatre mòduls per planta d'uns 530 m² llogables cadascun. Els espais d'oficines gaudeixen de llum natural i disposen de sòl tècnic i fals sostre, bo i oferint una altura lliure de 2,60 m. En definitiva, un magnífic edifici d'oficines que, a cop d'ull, impressiona per la seva elegància.

Superfície total: 46.339 m²



Capitán Haya, 53

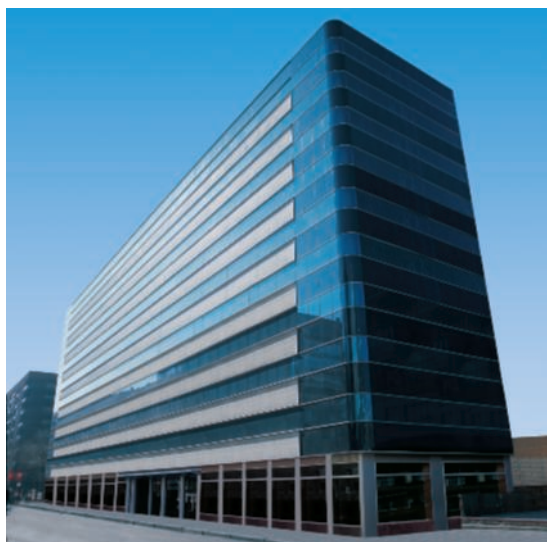
Capitán Haya és un carrer que arrenca del Palacio de Congressos, transcorre paral·lela al Paseo de la Castellana i acaba prop de la Plaza Castilla.

En aquest entorn, a la seva part més alta, s'erigeix aquest notable edifici caracteritzat per un disseny elegant, amb una estructura rectangular sense ostentacions, d'una concepció aparentment senzilla.

L'edifici respira confort i una atmosfera d'equilibri i distinció sumament agradable que s'aprecia en les diferents parts que el conformen.

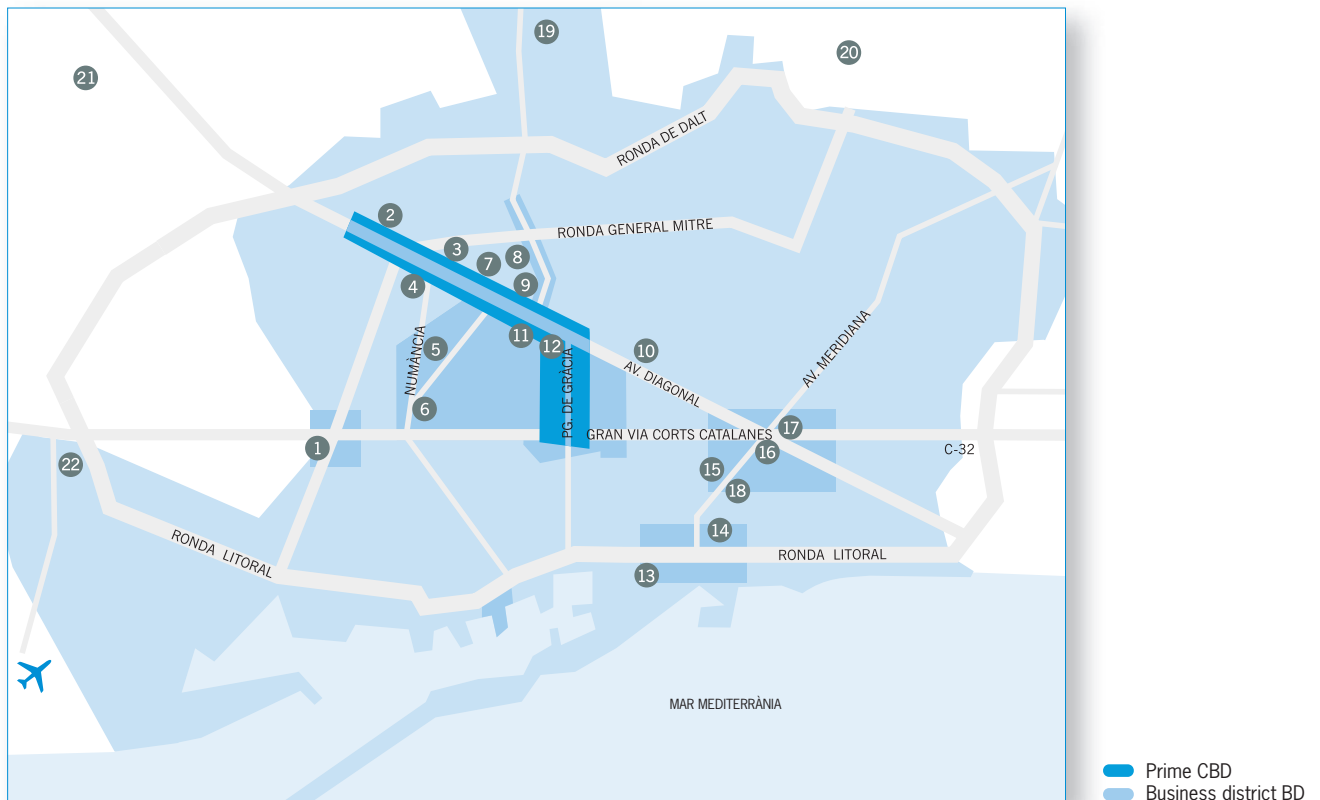
L'amplitud de les seves plantes, totalment exteriors, li confereix unes qualitats òptimes per a qualsevol empresa que demani un espai de feina diferent dels habituals. Disposa d'excel·lents infraestructures i comunicacions.

Superfície total: 25.683 m²



BARCELONA

Localització dels principals actius d'oficines



AV. 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 Marenostrom
14. Dr. Trueta, 113-119
15. Ausiàs Marc, 148
16. Diagonal Glòries
17. Complex d'Oficines Parc Central
18. Complex d'Oficines Illacuna
19. Complex d'Oficines Sant Cugat Nord
20. Parc logístic Castellar del Vallès
21. Complex d'Oficines Sant Joan Despí
22. Enkalene el Prat
Parc d'activitats empresarials

Anàlisi de la cartera de lloguer 2008

CARTERA DE LLOGUER	EDIFICIS D'OFICINES			CENTRE COMERCIAL	RESIDENCIAL	RESTA
	SUPERFÍCIE SOBRE RASANT	PÀRQUING	TOTAL SUPERFÍCIE			
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	-	-	-
ALTRES BARCELONA						
SANT CUGAT NORD	27.904	21.061	48.965	-	-	-
SAMONTA, 21	22.248	7.121	29.369	-	-	-
RESTA LOCALS						
BARCELONA	-	-	0	1.732	-	-
SUPERFÍCIE EXPLOTACIÓ BARCELONA	217.311	99.112	316.423	8.539	1.465	0
PROJECTES EN DESENVOLUPAMENT						
PARC CENTRAL 22@	18.788		18.788			
LLACUNA 22@	20.973		20.973			
CASTELLAR DEL VALLÈS			0			40.217
EL PRAT			0			81.180
VALLESPÍR			0			3.905
PROJECTES EN DESENVOLUPAMENT BARCELONA	39.761	0	39.761	0	0	125.302
Total patrimoni Barcelona	257.072	99.112	356.184	8.539	1.465	125.302
Total Riofisa Barcelona	-	-	-	23.771	-	7.291

(1) Projecte desenvolupat per una societat participada conjuntament per Colonial i Gas Natural. La inversió estimada correspon al projecte en el seu conjunt, en el qual Colonial participa en un 55%.

Detall dels principals actius

Diagonal, 609-615 – El Dau

Modern edifici d'oficines, dotat d'excel·lents instal·lacions i serveis i ubicat a la zona més representativa de la Diagonal. Consta de vuit mòduls disponibles per planta amb superfícies llogables a partir dels 217 m². Plantes diàfanes totalment exteriors. Aparcament al mateix edifici. Edifici annex ("el Prisma") de les mateixes característiques que el principal, però amb superfícies que van dels 124 als 496 m² per planta.

Superfície total: 40.987 m²



Torre Marenostrum

Torre Marenostrum és un dels edificis més singulars i rellevants que s'han dut a terme a la ciutat. Es tracta d'un edifici d'oficines molt espectacular, tant per la seva ubicació, al front marítim de la ciutat, com per la seva concepció d'arquitectura sinuosa i moderna, inspirada en una forma rocallosa envitrada batuda pels vents i l'aigua al peu de la mar Mediterrània. Tot això el converteix en un clar referent en l'*skyline* barceloní. La torre de 100 metres d'alçada consta de dos edificis independents, amb un total de 22.000 m² llogables i disposa de plantes diàfanes totalment exteriors de fins a 965 m² dotades d'acabats i instal·lacions d'excel·lent qualitat, així com un aparcament amb gran capacitat.

Superfície total: 42.120 m²



Diagonal, 682

Edifici ubicat a la zona de negocis més representativa de la ciutat, amb excel·lents comunicacions i serveis. Modern edifici amb plantes diàfanes totalment exteriors, divisibles en dos mòduls de 322 m² cadascun. Ofereix superfícies amb gran lluminositat, espais per a oficines, moderns i funcionals, amb acabats i instal·lacions de gran qualitat i amb unes vistes excepcionals sobre la ciutat. Disposa de dos locals comercials a la planta baixa, totalment exteriors, amb accés des del carrer. Té aparcament al mateix edifici.

Superfície total: 9.222 m²



Diagonal, 409

Edifici d'oficines situat a la confluència de l'Avinguda Diagonal amb els carrers Balmes i París. L'edifici consta de vuit plantes i tots els locals gaudeixen d'un contacte directe amb l'exterior i d'òptimes condicions d'il·luminació natural. La façana és fidel a l'arquitectura dels mestres d'obres que tan profundament ha marcat la imatge de l'Eixample barceloní, amb les seves obertures verticals disposades amb un ritme regular i una sèrie d'elements decoratius sobris i elegants que es repeteixen amb petites variacions. El caràcter tradicional d'aquesta arquitectura no exclou, doncs, un component modern lligat a les nocions de regularitat, repetició i austeritat decorativa que li són consubstancials. Això fa d'aquest edifici un espai adequat per disposar de llocs de treball que facin compatible el prestigi de les coses antigues amb la comoditat d'allò que és actual.

Superfície total: 4.531 m²



Diagonal, 530

Elegant edifici d'oficines que ocupa una posició privilegiada al tram central de l'Avinguda Diagonal, en un punt de gran concentració de les activitats financeres i comercials. Destaca per la brillant concepció de la façana, la capa més externa de la qual està formada per un sistema de lamel·les verticals orientables de vidre fumats que actuen a manera de *brise-soleil* però mantenint l'efecte de transparència. L'orientació variable de les lamel·les de vidre introdueix un gran dinamisme i una sorprenent vivacitat i riquesa de matisos. La planta baixa, protegida per una potent marquesina contínua, permet la ubicació de locals comercials molt qualificats. L'edifici, de nou plantes d'alçada, està disposat de manera que tots els locals gaudeixen d'abundant llum natural. El caràcter modular del sistema constructiu facilita l'adaptabilitat de la distribució i la varietat en la dimensió dels locals. Els acabats interiors, de primera qualitat, reforcen la impressió de riquesa sense ostentació que ofereix l'edifici en el seu conjunt.

Superfície total: 13.471 m²



Josep Tarradellas, 2-4

Edifici situat a la confluència de dues importants artèries urbanes, l'Avinguda de Josep Tarradellas i l'Avinguda de Roma. Aquest edifici desplega la seva façana i s'articula volumètricament, tot confirmant la singularitat del seu emplaçament. La seva proximitat a l'Estació de Sants i, per tant, la possibilitat d'un accés ràpid a l'aeroport, li atorguen un valor afegit pel que fa a l'accessibilitat i la facilitat de desplaçaments. Tota la tensió compositiva de l'edifici es concentra a la seva part central, resolta a manera de xamfrà corbat de material vitri que contrasta amb el tractament petri de les façanes laterals. Ben dotat pel que fa a infraestructures i serveis, també disposa d'una planta baixa amb bones condicions per a locals comercials i vuit plantes d'oficines. La qualitat i l'acurat disseny dels seus espais comuns atorguen una alta representativitat a les empreses que l'ocupen.

Superfície total: 27.883 m²



RESTA

Anàlisi de la cartera de lloguer 2008

CARTERA DE LLOGUER	EDIFICIS D'OFICINES			CENTRE COMERCIAL	RESIDENCIAL	RESTA
	SUPERFÍCIE SOBRE RASANT	PÀRQUING	TOTAL SUPERFÍCIE			
RESTA ESPANYA						
HOTEL MARINA DE LA TORRE	-	-	0	-	-	11.519
HOTEL SANCTI PETRI	-	-	0	-	-	16.707
APARTAHOTEL SANCTI PETRI	-	-	0	-	-	8.088
RESTA LOCALS						
RESTA ESPANYA	-	-	0	2.986	-	-
Total patrimoni resta	0	0	0	2.986	0	36.314
Total Riofisa resta	79.285	-	79.285	1.172.146	-	335.801

Projectes en desenvolupament

Colonial disposa d'una cartera de projectes d'immobles que engloba set edificis d'oficines, dos centres comercials i un parc empresarial i industrial que en total sumen més de 200.000 m² de superfície³.

Els projectes de Colonial suposen una inversió en execució d'obra total estimada de 1.179 milions d'euros, dels quals aproximadament el 74% ja s'ha materialitzat i el 26% restant s'executarà en el transcurs dels propers anys.

- Els projectes estan dissenyats per al lloguer i es concentren bàsicament en el desenvolupament d'oficines en els mercats de París, Madrid i Barcelona, així com centres comercials concentrats en el mercat emergent de París. Aquests projectes representen un potencial d'ingressos per rendes addicionals per al Grup de prop de 73 milions d'euros anuals, de manera que, un cop finalitzats tots els projectes, obtindríem una rendibilitat estimada pròxima al 6,2%.

NEGOCI DE PATRIMONI - CARTERA DE PROJECTES (DES.-2008)						
	NRE. DE PROJECTES	SUPERFÍCIE EDIFICABLE M ² (1)	INVERSIÓ MILIONS D'EUROS (1)		PROJECTES PER A LLOGUER (1)	
			TOTAL	% EXECUTADA	INGRESSOS RENDES MILIONS D'EUROS (E)	YIELD % (E)
Oficines	7	185.181	831	76,4%	53	6,4%
Centres Comercials	2	19.323	319	66,9%	20	6,2%
Parcs Empr. i Logístics	1	40.217	29	92,3%	0	0,0%
Total destinació lloguer	10	244.721	1.179	74,2%	73	6,2%

(1) Dades calculades considerant el criteri de consolidació (imputació del 100% del projecte si el Grup posseeix una participació superior al 50% i imputació proporcional a la participació si aquesta és igual o inferior al 50%).
(E) Estimat.

³ Sense tenir en compte Riofisa, que disposa d'una cartera de projectes al voltant de 2,3 milions de m².

Detall Projectes en desenvolupament

Entre la cartera diversificada de projectes en curs de desenvolupament de Colonial, destaquem els següents:

Recoletos, 37 – Madrid

Oficines: 17.202 m²

Places aparcament: 175

Data disponibilitat: Segon semestre 2009

Aquest immoble, amb més de 17.000 m² d'oficines distribuïts en plantes de fins a 1.910 m², està situat en un dels punts neuràlgics de Madrid. Un emplaçament únic, prop de la Plaza de Colón, caracteritzat per la seva gran activitat econòmica i per la proliferació d'edificis de caràcter molt singular destinats a oficines de representació d'empreses multinacionals, hotels de quatre i cinc estrelles i habitatges d'alt nivell. L'exquisida rehabilitació integral que es durà a terme en aquest edifici el convertirà en un referent arquitectònic dins de l'eix Recoletos-Prado, així com en un lloc privilegiat per acollir oficines de la més alta qualitat. Una planta baixa comercial i 175 places d'aparcament completaran un edifici excepcional en un entorn únic.



Martínez Villergas, 49 – Madrid

Oficines: 26.462 m²

Places aparcament: 439

Data disponibilitat: Primer semestre 2010

Edifici perfectament situat a la confluència de la M-30 amb l'Avenida de América, en un entorn totalment consolidat, a pocs minuts tant de l'aeroport com del centre de la ciutat. Per la seva configuració, disseny arquitectònic i ubicació estratègica es tracta d'un referent en el paisatge urbà de Madrid.

L'edifici ofereix espais diàfans, funcionals, totalment exteriors, que respondran plenament a les necessitats de qualsevol empresa, ja que disposen de les millors instal·lacions i serveis. Per la seva configuració i ubicació el podríem considerar un edifici idoni per a una seu corporativa. Té aparcament propi.



Complex d'Oficines Llacuna – Barcelona

Oficines: 20.451 m²

Places aparcament: 388

Data disponibilitat: Primer semestre 2010

Projecte de parc d'oficines situat a l'Eix Llacuna, delimitat pels carrers Llacuna, Pallars i Pujades, prop dels antics terrenys de la fàbrica tèxtil Ca L'Arañó, futur Parc Barcelona Media, i en ple Districte d'Activitats 22@.

El projecte neix en un entorn urbà consolidat, objecte d'una ambiciosa transformació urbanística, marcat per la influència que les noves tecnologies i les activitats denses en coneixement tindran en el teixit empresarial de la zona.

Aquest singular complex immobiliari acollirà al seu interior aproximadament 21.000 m² d'oficines de primer nivell i es convertirà en un veritable referent a la zona. El seu disseny avantguardista i la qualitat de les seves instal·lacions aportaran valor afegit en termes de confort i productivitat a les empreses que s'hi ubiquin.



Complex d'Oficines Parc Central – Barcelona

Oficines: 14.801 m²

Places aparcament: 136

Data disponibilitat: Segon semestre 2012

Situat en ple districte 22@, al costat de l'Avinguda Diagonal, en un enclavament privilegiat que acollirà als voltants el futur Parc Central dissenyat per Jean Nouvel. Aquest projecte disposa d'un edifici d'oficines amb una superfície aproximada de 15.000 m². El seu disseny preveu materials i acabats de la màxima qualitat, espais flexibles amb una estudiada eficiència ecològica i, un tret essencial en el seu entorn, un exquisit respecte i integració en una zona d'història i marcat caràcter fabril, el principal exponent de la qual el trobem a les instal·lacions de la fàbrica Can Ricard.



El Prat – Barcelona

Logístic – Oficines: 81.500 m²

Data disponibilitat: Primer semestre 2013

Projecte de transformació urbanística sobre un total d'uns 179.000 m² al polígon industrial d'Enkalene, al Prat de Llobregat, per desenvolupar un modern Parc d'Activitats Empresarials.

El projecte recull el canvi d'ús industrial a diferents usos més coincidents amb la situació urbanística de la zona, com són l'ús d'oficines, industrial i comercial.

Situat prop de la futura estació intermodal del Prat, on es tindrà accés a l'AVE i a la llançadora cap a l'aeroport, així com a dues línies de metro, trens de rodalies i Euromed.

Colonial disposa al polígon d'uns 40.300 m² per a la construcció sobre rasant de 50.000 m² d'oficines i de 31.500 m² d'ús industrial.



Altres projectes que cal destacar:

247-251 Rue Saint Honoré – París

Edifici situat en una de les zones més prestigioses de París, ubicat prop de la Place Vendôme, en ple cor de la capital francesa. L'edifici disposa d'una superfície neta llogable d'aproximadament 22.000 m² d'oficines i espais comercials. Aquest immoble contribuirà a reforçar la presència del Grup Colonial en el districte central de negocis de París.

L'immoble, que abans havia acollit part de les oficines del Ministeri de Justícia francès, serà objecte d'un projecte de rehabilitació integral dirigit per l'arquitecte Jean-Michel Wilmotte, amb l'objectiu de convertir-lo en un hotel de luxe.



103, Rue de Grenelle – París

Situat en un barri de París amb un gran nombre d'organismes oficials i institucions, aquest conjunt està envoltat pel Ministeri d'Agricultura, el Ministeri de la Joventut i d'Esports i el Ministeri d'Educació Nacional. El complex està dominat per una torre que al segle XIX acollia la primera xarxa de "telègraf Chappe" i, fins a dia d'avui, l'Administració de Línies Telegràfiques.

Lliurat el 2008, aquest conjunt immobiliari disposarà d'aproximadament 17.000 m² d'oficines en lloguer de primera categoria en ple centre del barri administratiu de la vora esquerra del Sena.



T8 – París

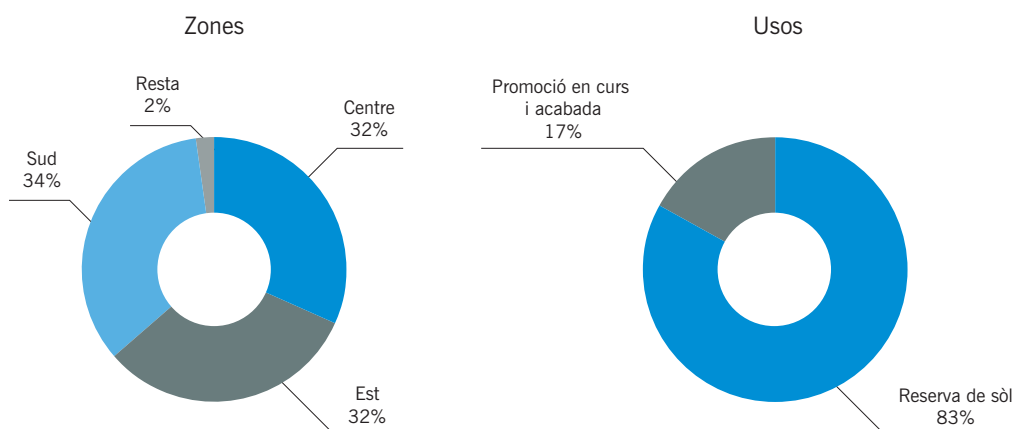
SFL, juntament amb l'empresa Nexity, han estat adjudicatàries del concurs organitzat per SEMAPA, sobre la concessió dels drets de construcció del projecte T8 a París. Aquest projecte, ubicat a la intersecció del carrer Tolbiac i l'Avinguda de França, al districte d'oficines Rive Gauche de París, s'encarregarà de cobrir l'estació de tren d'Austerlitz i de la construcció d'un gran complex de 34.500 m² amb àrea comercial, oficines i habitatges.



NEGOCI DE PROMOCIONS I SÒL



Valor actius promocions i sòl Grup Colonial: 1.365 milions d'euros



Una reserva de sòl d'excel·lent qualitat, que totalitza aproximadament 1,8 milions de m² de sostre edificable ubicats majoritàriament a les àrees metropolitanes de Madrid, Barcelona i Sevilla. Addicionalment, prop de 0,3 milions de m² corresponen a la cartera de Riofisa.

Promocions en curs de desenvolupament que representen prop de **1.500 habitatges en construcció**, amb 205 habitatges addicionals corresponents a Riofisa.

La brusca **desacceleració del negoci de promoció residencial** ha fet que Colonial se centrés en una estratègia per disminuir la seva reserva de sòl residencial, mitjançant vendes i acords puntuals, amb l'objectiu de **concentrar exclusivament la seva activitat en el negoci patrimonial**.



DETALL PROMOCIÓ SANT CUGAT LA SERRA, BARCELONA

Situació mercat residencial

En gairebé tots els estats membres de l'Organització per a la Cooperació i el Desenvolupament Econòmic (OCDE), la inversió en el sector residencial es desaccelera i els preus es frenen.

Es tracta d'un canvi de cicle que ha sobrevingut abans que les turbulències dels mercats financers desencadenades l'estiu passat es fessin sentir en els mercats de crèdit.

L'economia espanyola es troba en ple ajust de mercat. La desfavorable conjuntura econòmica i financera, unida als alts preus de l'habitatge, han provocat una disminució general de la demanda residencial, i això es tradueix en un descens molt acusat de les operacions de compravenda, però que encara no ha tocat fons.

L'oferta es contrau per adequar-se a la menor demanda. La producció d'habitatges s'ha reduït a la meitat amb relació a l'any passat. En un context de sobreoferta, aquesta contracció és positiva perquè aplanava el camí per a la recuperació de l'equilibri entre oferta i demanda.

Així mateix, els preus s'han frenat o han disminuït de manera general a tot Espanya. L'estoc d'habitatges sense vendre empeny els preus a la baixa, especialment en aquelles zones on s'ha concentrat la construcció en els darrers anys, com poden ser les àrees perifèriques de les ciutats.

La recuperació del mercat residencial serà possible a mida que es recuperi la normalitat creditícia i un cop s'hagin realitzat els ajustos necessaris en l'oferta per adaptar-la al nou context de demanda.



DETALL PROMOCIÓ SANT CUGAT LA SERRA, BARCELONA



DETALL PROMOCIÓ SANT CUGAT LA SERRA, BARCELONA

Previsions i tendències

El context competitiu per a les empreses del sector immobiliari estarà caracteritzat en els propers anys per la moderació de la demanda residencial, en un escenari marcat pels alts tipus d'interès hipotecaris, l'enduriment de les condicions per a l'obtenció de finançament imposades per les entitats financeres i la moderació de la producció d'habitatges.

Aquesta circumstància es reflectirà, al seu torn, en un augment de les inversions en màrqueting de les empreses, així com en la realització d'ofertes i promocions lligades a la venda d'habitatges i en un descens dels preus dels habitatges lliures.

En l'escenari descrit, la major part de les empreses continuaran potenciant l'activitat patrimonial. Així, s'espera que reforcin les inversions cap a segments amb més potencial de creixement, com ara els hotels i les residències per a la gent gran. D'altra banda, s'espera una creixent activitat de les promotores en els segments d'arrendament d'habitatges i en la promoció d'habitatge protegit.

Activitat comercial i execució d'obres

La venda comercial d'habitatges i locals comercials en el transcurs de l'exercici 2008 ha pujat a 54,1 milions d'euros, xifra inferior als 86,5 milions d'euros registrats l'any anterior per la companyia. Aquest descens s'explica principalment per la disminució de l'estoc disponible per a la venda que té el Grup i per la significativa desacceleració de la demanda que es registra des de l'any 2006, i que s'ha accentuat sobretot en el darrer any.

La brusca desacceleració del negoci de promoció residencial ha fet que Colonial se centri en una estratègia per disminuir la seva reserva de sòl residencial, mitjançant vendes i acords puntuals, amb l'objectiu de concentrar exclusivament la seva activitat en el negoci patrimonial.

Al tancament de l'exercici 2008, l'estoc de vendes comercials pendents de comptabilitzar puja a 89,3 milions d'euros (equivalents a 248 habitatges), la qual cosa suposa assegurar pràcticament la facturació dels propers 18 mesos.

Al tancament de l'exercici, Colonial té uns 660 habitatges en promocions en curs, dels quals 248 estan prevenuts (38% del total) i els 412 restants (62%) estan en procés de venda.



LAS LOMAS, MADRID

PROMOCIONS EN CURS 2008	UBICACIÓ	M² EDIFICABLES	TOTAL HABITATGES	VENDES PEND. COMPTAB. (MILIONS D'EUROS)
Sant Cugat – Parc Central	Barcelona	47.543	216	52,7
Sant Cugat – Vullpalleres	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
Altres			0	0,2
Total		118.669	660	89,3

Detall de les principals promocions en curs i en projecte

Sant Cugat “Eixample de Vullpalleres” (Barcelona)

L'Eixample de Vullpalleres és un conjunt residencial format per quatre blocs de cinc plantes, amb un total de 90 habitatges i 16 locals comercials. Disposa de dues plantes de soterrani destinades a aparcament i d'una àmplia zona comunitària enjardinada amb piscina.

L'Eixample de Vullpalleres forma part del procés de consolidació del model de ciutat que s'ha desenvolupat a Sant Cugat en els darrers anys, a la zona del Torrent de Vullpalleres. Dins d'aquest àmbit d'actuació, està prevista la implantació d'una nova estació dels FGC.

Habitatges de 2, 3 i 4 dormitoris i plantes baixes amb àmplies terrasses. Un conjunt residencial situat en un entorn privilegiat, amb tots els equipaments a l'abast.



Terrassa “Les Torres AEG” (Barcelona)

AEG Terrassa és un conjunt residencial d'habitatges situat als terrenys que ocupaven les instal·lacions industrials de la fàbrica AEG a Terrassa. Es troba, per tant, en una zona de nova centralitat segons la revisió del Pla General d'Ordenació de Terrassa. L'àmbit d'actuació ocupa una superfície de 60.279 m², amb més de 70.000 m² de sòl destinat a habitatges i a usos terciaris. A més de la construcció d'un nombre màxim de 785 habitatges, es preveu també la rehabilitació d'alguns dels edificis industrials per acollir-hi nous usos. AEG Terrassa disposarà també de 7.233 m² d'equipaments i 7.233 m² de zones verdes.



Girona “Les Torres dels Químics” (Girona)

Completant el desenvolupament urbanístic del sector d’“Els Químics de Girona”, Colonial ha projectat cinc edificis que es configuren com a torres aïllades de planta quadrada de cinc o sis plantes. Les “Torres dels Químics” formen part d’un conjunt residencial que es troba en una de les zones de màxim desenvolupament de la ciutat, situada al barri de Palau.

En una primera fase, Colonial ha iniciat la construcció de les torres Onyar i Güell. Dues torres aïllades de sis plantes l’alçada, que ofereixen majoritàriament habitatges de dos dormitoris i plantes baixes amb àmplies terrasses d’ús privat; i en una segona fase s’ha iniciat la construcció de les torres Galligans i Ter, que oferiran majoritàriament habitatges de tres dormitoris i plantes baixes, també amb àmplies terrasses d’ús privat. Tot el conjunt gaudeix d’una ubicació estratègica de primer ordre, en un entorn amb uns accessos i unes comunicacions excel·lents, que podran ser millorats amb l’arribada de l’AVE. Actualment és una de les zones més ben connectades amb la zona universitària i es troba molt a prop de la sortida sud de l’autopista A-7.



Las Lomas Residencial – Eixample de la Vila de Vallecas (Madrid)

Las Lomas Residencial és un conjunt residencial d’habitatges que gaudeix d’una situació privilegiada dins de l’Eixample de Vallecas, ja que es tracta d’una zona elevada i amb bones vistes que ofereix unes comunicacions immillorables.

Habitatges d’1, 2 i 3 dormitoris i, a les plantes superiors, habitatges amb magnífiques terrasses. Una arquitectura funcional que s’adapta a les necessitats de les famílies modernes, amb tots els serveis i equipaments de qualitat, que a més respecta el medi ambient. Disposa de piscina comunitària, zona de jocs per a infants i àmplies espais enjardinats.

Situat molt a prop de Santa Eugenia, amb accés directe a la sortida 10 de l’Avenida del Mediterráneo (Nacional III), al cinturó de la M-40 i a la futura M-50. I amb la comoditat de trobar-se a prop de les noves estacions de metro que naixeran de l’ampliació del carrer Congosto.



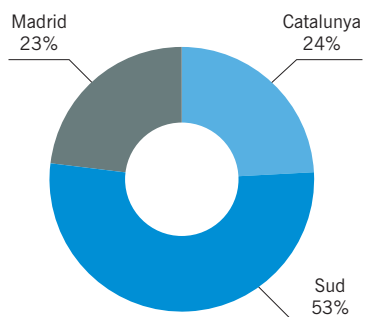
Reserva de sòl

La reserva de sòl de Colonial al tancament de l'exercici 2008 puja a prop d'1,8 milions de m², dels quals aproximadament un 53% es troben ubicats a Andalusia i el 47% restant es distribueix entre Madrid i la zona est de la Península (Catalunya/Llevant). Per la seva banda, la reserva de sòl de Riofisa puja a prop de 0,3 milions de m².

Colonial continuarà amb la seva estratègia de disminuir progressivament la seva reserva de sòl residencial mitjançant vendes i acords puntuals amb els seus creditors bilaterals, amb el doble objectiu d'optimitzar la seva mida, d'adequar-la a l'estratègia seguida pel Grup i de reduir el nivell d'endeutament.

RESERVA DE SÒL 2008	SUPERFÍCIE
Zona Centre (Madrid)	21,0%
Castellana	6.196
Valdecarros	19.800
Torrejón de Velasco	94.131
Valdebebas	62.859
Trescantos	223.396
Total sòl Centre	406.382

RESERVA DE SÒL 2008	SUPERFÍCIE
Zona Est (Catalunya)	23,8%
Copa d'Or	9.451
Terrassa	66.191
Vallès Oriental	85.411
Viladecans	24.383
Sitges	12.247
Vilafranca del Penedès	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
Torreuropa	12.831
Total sòl Est	423.762



RESERVA DE SÒL 2008	SUPERFÍCIE
Zona Sud	49,0%
Mojácar	28.207
Los Naranjos	139.282
Mairena	28.763
Las Salinas	221.684
Entrenúcleos	529.344
Total sòl Sud	947.280



CASTELLÓ (CASTELLÓ) 26-27-29



SITGES (BARCELONA)



TRES CANTOS (MADRID)



LLINARS DEL VALLÈS (BARCELONA)



TERRASSA (BARCELONA)



VALLS (TARRAGONA)

VALORACIÓ D'ACTIUS

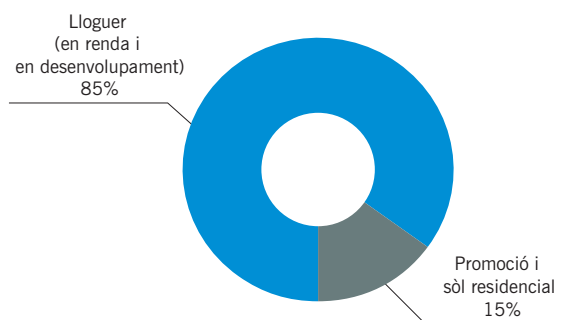


El patrimoni immobiliari del Grup Colonial al tancament de l'exercici 2008 ha estat valorat per CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle, Savills i Atis Real en 8.930 milions d'euros, amb un decrement de valor de 2.699 milions d'euros, un 23,2% menys que la valoració de desembre de 2007, a causa de l'adaptació dels valors dels actius a la situació actual dels mercats i complint d'aquesta manera amb l'objectiu del nou Consell d'Administració de la companyia de garantir el màxim rigor i transparència.

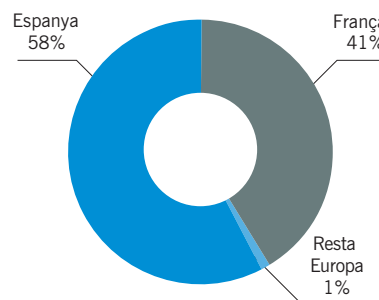
En termes homogenis, el valor ha disminuït en 1.283 milions d'euros, un 16,5% menys que els actius comparables a desembre de 2007.

VALORACIÓ D'ACTIUS (MILIONS D'EUROS)	31-DES.-08		31-DES.-07		VARIACIÓ DES. 08 / DES. 07		VAR. LIKE FOR LIKE DES. 08 / DES. 07	
	MILIONS D'EUROS	% S/ TOTAL	MILIONS D'EUROS	% S/ TOTAL	MILIONS D'EUROS	%	MILIONS D'EUROS	%
Negoci Lloguer Espanya	3.836	43%	5.116	44%	-1.281	-25,0%	-361	-13,6%
Negoci Lloguer França	3.627	41%	4.088	35%	-461	-11,3%	-480	-13,4%
Negoci Lloguer Resta d'Europa	102	1%	165	1%	-63	-38,3%	-	-
Total Negoci Lloguer (en renda i en desenvolupament)	7.565	85%	9.370	81%	-1.805	-19,3%	-841	-13,5%
Negoci Residencial (Promocions i sòl)	1.365	15%	2.260	19%	-895	-39,6%	-441	-28,5%
Total Patrimoni Consolidat	8.930	100%	11.630	100%	-2.699	-23,2%	-1.283	-16,5%

G.A.V. per activitat



G.A.V. per país

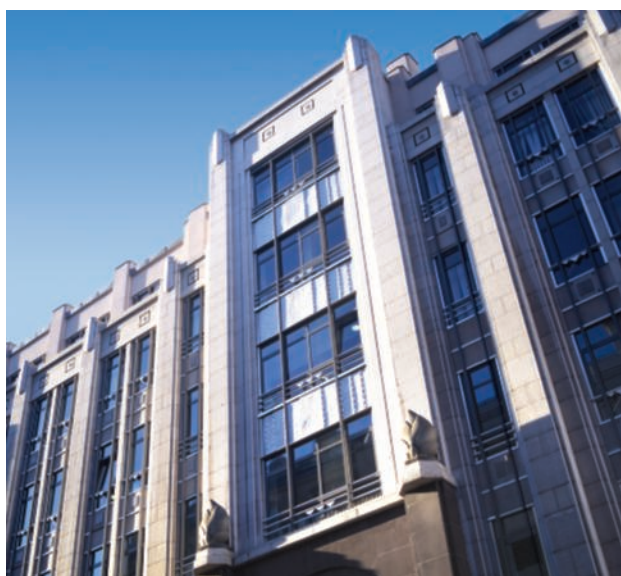
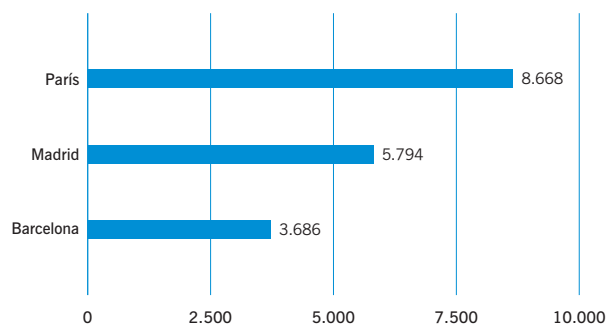


Negoci de lloguer

- El negoci de lloguer ha estat valorat en 7.565 milions d'euros, un 19,3% inferior a la valoració de desembre de 2007.
- En termes comparables, destaca una caiguda de valor del 13,5% respecte al desembre de 2007, que cal atribuir principalment al repunt significatiu experimentat per les rendibilitats exigides als actius de lloguer, el qual incideix de manera inversa en el seu valor.
- El valor mitjà de repercussió (euros/m²) de les oficines del Grup a París arriba als 8.668 euros/m², xifra sensiblement superior als 5.794 euros/m² de Madrid i als 3.686 euros/m² de Barcelona.

Valor de repercussió mitjana (euros/m²)

Cartera d'oficines de París, Madrid i Barcelona



WASHINGTON PLAZA, PARÍS

- La variació *like for like* del total d'oficines (que suposen el 73% dels actius de lloguer de Colonial) del darrer exercici ha baixat a un -13,8%. Aquesta variació s'ha produït per l'increment del valor de les *yields* inicials dels actius en explotació utilitzades pel valorador respecte a les utilitzades al tancament de l'exercici anterior.

La rendibilitat inicial de la cartera d'oficines de Colonial a París s'ha situat en el 5,69%, superior al 4,70% registrat a finals de l'any 2007. A Madrid la *yield* inicial s'ha situat en el 5,36%, superior al 4,64% de finals de l'any 2007. Especialment significativa ha estat l'evolució de les *yields* en el mercat de Barcelona, que passen del 4,93% del 2007 al 6,11% de finals de l'any 2008, a causa fonamentalment de la caiguda experimentada en les rendes de mercat.

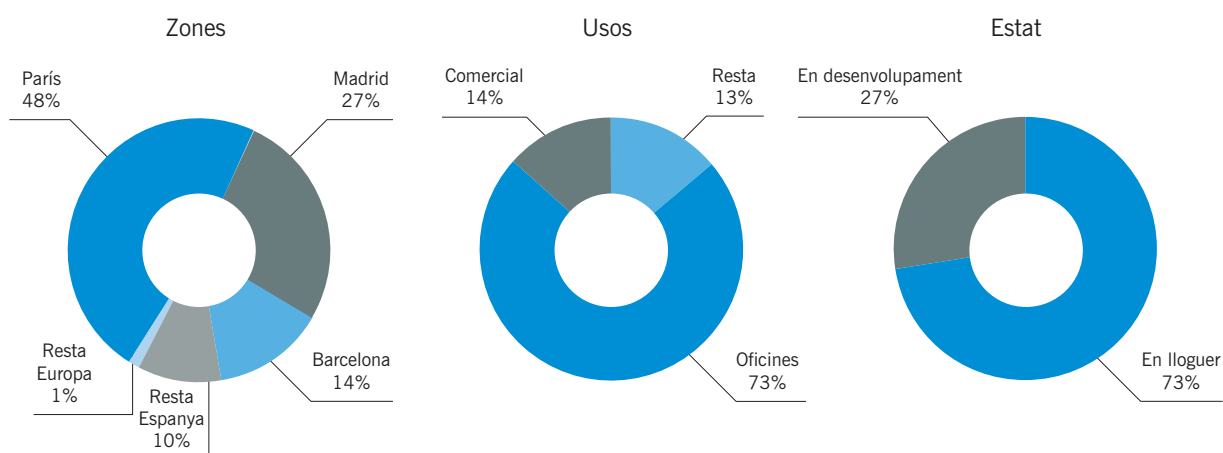
	31-DES.-08			31-DES.-07			VARIACIÓ DES.-08 VS. DES.-07		
	REPERCUSSIÓ MITJANA (EUROS/M ²)	YIELD INICIAL ⁽¹⁾	YIELD POTENCIAL	REPERCUSSIÓ MITJANA (EUROS/M ²)	YIELD INICIAL ⁽¹⁾	YIELD POTENCIAL	REPERCUSSIÓ MITJANA (EUROS/M ²)	YIELD INICIAL ⁽¹⁾	YIELD POTENCIAL
Oficines París ⁽²⁾	8.668	5,69%	5,70%	9.697	4,70%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

(1) (Rendes actuals + rendes superfícies buides) / Valoració abans despeses de venda -> Rendibilitat 100% llogat.

(2) En el cas de París, els paràmetres es calculen per al conjunt d'usos.

- Colonial disposa d'una cartera que podem diversificar en un triple nivell:
 - **Per usos:** la cartera d'oficines del Grup té un pes relatiu en el valor total del negoci de lloguer d'un 73% (enfront del 70% de finals de l'exercici 2007) i el segment de centres comercials representa el 14% del valor total del negoci de lloguer.
 - **Per estat:** la nostra cartera se centra bàsicament en el lloguer i representa el 73% de la cartera total, mentre que el 27% restant correspon als projectes en desenvolupament.
 - **Geogràficament:** el negoci de lloguer d'oficines se segueix centrat en els mercats tradicionals de París, Madrid i Barcelona.

Valor actius negoci de lloguer



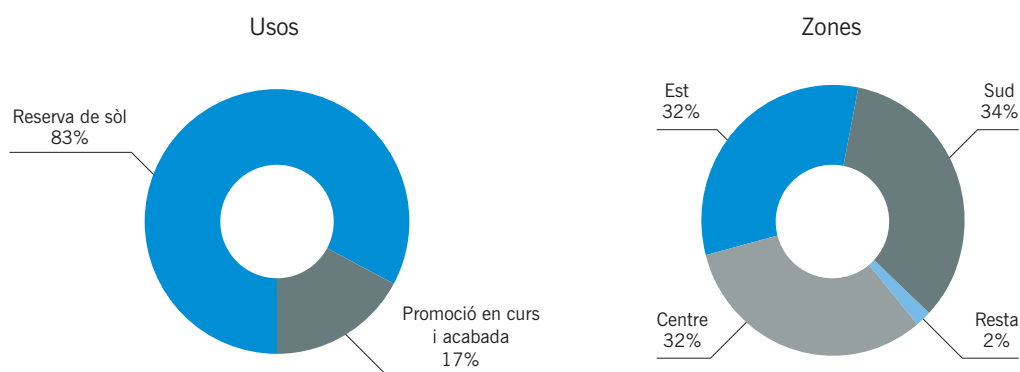
COMPLEX D'OFICINES SANT CUGAT NORD, BARCELONA

Negoci residencial (reserva de sòl i promocions)

- El negoci de Promocions de Colonial ha estat valorat en 1.365 milions d'euros, un 39,6% inferior respecte a la valoració del desembre del 2007, descens provocat fonamentalment per les vendes de sòl que ha dut a terme el Grup en el transcurs de l'exercici, així com pels ajustaments en el valor de mercat de la cartera de sòl, que en termes homogenis ha disminuït un 28,5% respecte al desembre del 2007.
- Un 83% del valor es correspon amb la reserva de sòl i el 17% restant amb les promocions en curs i producte acabat.

PROMOCIONS / SÒL	DES.-08	DES.-07	% VAR. VS. DES. 2007
Sòl comparable	1.110	1.552	-28,5%
Sòl no comparable	24	315	-92,4%
Total Reserva de Sòl	1.134	1.867	-39,3%
Total Promoció en Curs	50	283	-82,3%
Producte Acabat	181	110	64,5%
Total Negoci Promocions i Sòl	1.365	2.260	-39,6%

Xifres en milions d'euros.





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 esta 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 las 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:-

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%
Nuevas 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 Carrero 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.



Sr. D. Jose Maria 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 Riofisa a fecha 31 de Diciembre de 2008, cuya lista de valores incluimos en la presente carta.

Considerando los activos objeto de valoración de Riofisa, 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", with a long horizontal line extending to the left.

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 de liquidació dels actius (NAV)

GRUP COLONIAL	DES.-08	DES.-07	VARIACIÓ DES.-08 VS. DES.-07
	MILIONS D'EUROS	MILIONS D'EUROS	%
VALOR DE LIQUIDACIÓ DELS ACTIUS (NAV)			
Fons Propis Consolidats	997	3.647	-73%
+ Plusvàlues / Minusvàlues latents	146	240	-39%
Actius d'inversió en desenvolupament i ús propi	65	156	-58%
Sòl i promoció	82	84	-3%
- Actius financers (autocartera)	-265	-637	-58%
- Ajustament Impostos diferits comptabilitzats	157	427	-63%
- Ajustament MTM Brut comptabilitzat	78	0	-22.204%
NAV	1.113	3.676	-70%
NAV per Acció (euros) (1)	0,16	2,35	-93%
+/- Impostos comptabilitzats i latents	547	-96	-
NNAV	1.660	3.580	-54%
NNAV per Acció (euros) (1)	0,24	2,29	-90%
- MTM Net	-65	-5	1.283%
NNNAV	1.595	3.575	-55%
NNNAV per Acció (euros) (1)	0,23	2,29	-90%

(1) NAV diluït, considerant el nombre addicional d'accions en cas de conversió de les obligacions (1,75 milions d'accions actuals + 5,24 milions d'accions diluïdes).



CENTRO NORTE, MADRID

- NAV: El valor de liquidació dels Actius del Grup Colonial abans d'impostos (NAV) a 31 de desembre del 2008 puja a 1.113 milions d'euros, equivalent a 0,16 euros per acció. El càlcul del NAV brut ha tingut en compte les magnituds següents:
 - (i) Fons Propis Consolidats: 1.151 milions d'euros, xifra que suposa un descens del 12% respecte als fons propis del setembre del 2008. Cal atribuir aquest descens a l'impacte que han tingut en els resultats del tancament de l'any les dotacions extraordinàries en concepte de sanejament d'actius i les revaloracions negatives d'inversions immobiliàries.
 - (ii) Plusvàlues latents: les plusvàlues latents (no comptabilitzades en balanç) considerades en el càlcul del NAV brut pugen a +146 milions d'euros.
 - (iii) Actius financers (autocartera): minusvàlues associades a l'autocartera que pugen a -265 milions d'euros.
 - (iv) Ajustaments: per determinar el NAV brut s'ha ajustat l'import dels impostos diferits associats a les plusvàlues/ minusvàlues comptabilitzats en balanç de conformitat amb les normes internacionals d'informació financera (NIIF) i que estan associats a la revaloració dels actius immobiliaris i del deute i instruments financers (+157 milions d'euros). També s'ha ajustat el valor brut de l'MTM ("marked-to-market") del deute (+78 milions d'euros).
- NNAV: El NAV net d'impostos (NNAV) s'ha situat al tancament del trimestre en 1.660 milions d'euros (0,24 euros

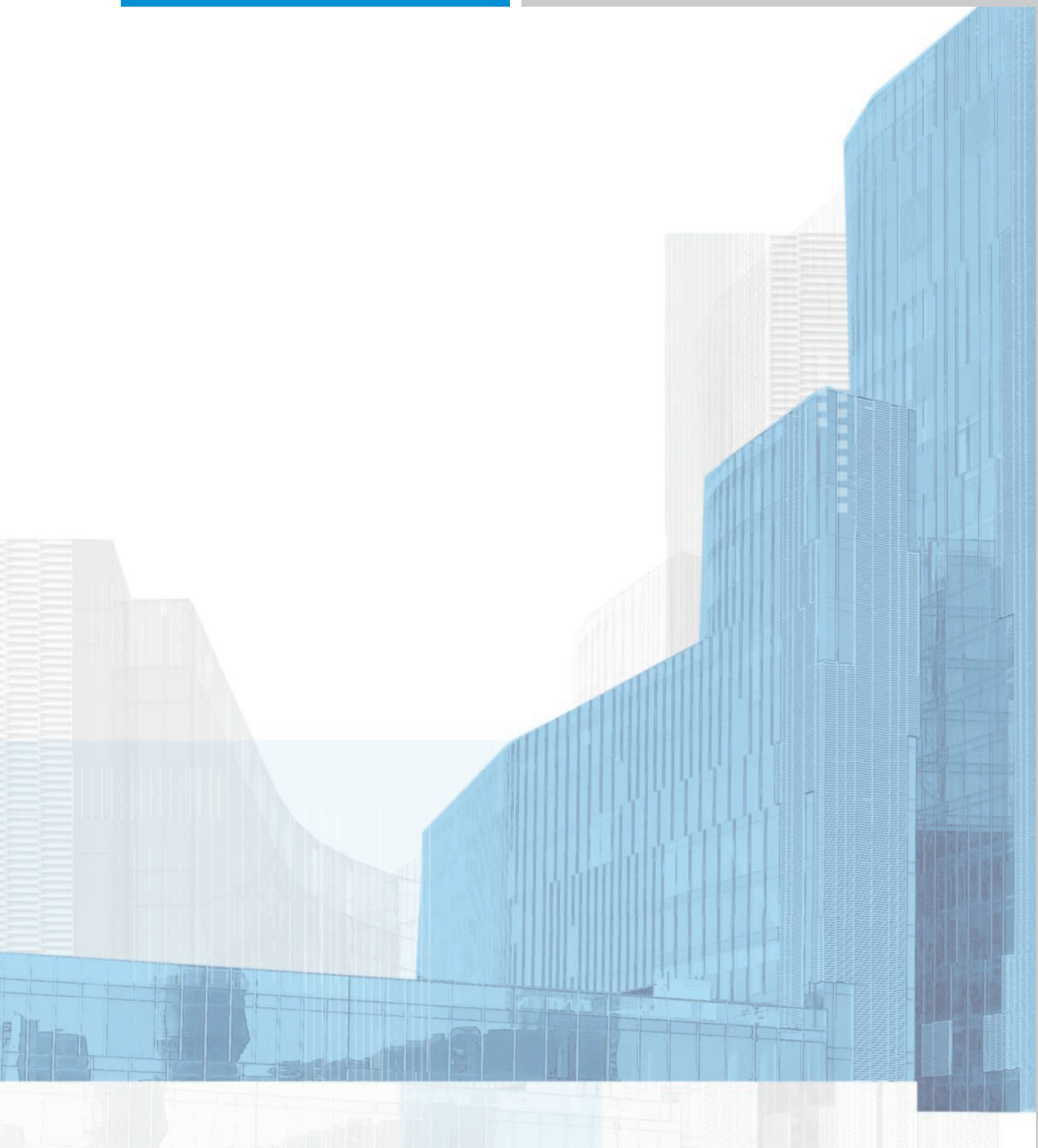


CÉZANNE SAINT HONORÉ, PARÍS

per acció). Per calcular-lo s'ha ajustat el NAV brut en 547 milions d'euros corresponent als impostos diferits comptabilitzats i latents, considerant en tots dos casos el criteri d'empresa en funcionament que permet l'aplicació de bonificacions per reinversió.

- NNNNAV: Finalment, el "NAV triple net" o NNNNAV, que té en compte el valor de mercat del deute i els instruments financers del Grup Colonial nets d'impostos, puja a 0,23 euros per acció.

SITUACIÓ ECONOMICOFINANCERA



Compte de resultats

GRUP COLONIAL			
COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDAT (MILIONS D'EUROS) ⁽¹⁾	2008	2007	VAR. (%) 08/07
Ingressos per rendes	288,6	300,5	-4%
Ingressos per repercussió despeses	45,5	49,4	-8%
Despeses repercutibles als inquilins	-48,3	-50,6	-4%
Despeses d'activitat	-24,3	-25,1	-3%
Marge negoci de lloguer	261,4	274,3	-5%
Vendes promocions i sòl	402,2	493,8	-19%
Cost vendes promocions i sòl	-387,4	-479,0	-19%
Despeses d'activitat	-14,9	-13,5	10%
Marge promocions i sòl	-0,1	1,3	-
Despeses d'estructura	-57,7	-42,4	36%
Altres ingressos nets	17,3	10,2	70%
Vendes d'actius	165,5	557,1	-70%
Cost de vendes	-159,4	-548,0	-71%
Marge venda d'actius	6,0	9,1	-33%
Resultat operatiu abans de revaloracions netes, amortitzacions i provisions i interessos	226,9	252,4	-10%
Revaloracions netes d'inversions immobiliàries	-774,1	552,6	-
Amortitzacions i provisions	-1.195,8	-117,9	-
Ingressos per participacions en capital	0,0	15,5	-
Activació de financers	30,1	28,4	6%
Despesa financera neta	-588,7	-466,4	26%
Resultat financer net	-558,7	-422,5	32%
Resultat abans d'impostos	-2.301,7	264,6	-
Impost de societats	602,3	29,9	-
Resultat després d'impostos	-1.699,4	294,5	-
Resultat activitats interrompudes	-2.372,1	-101,8	-
Minoritaris	90,8	-118,6	-
Benefici atribuïble al Grup	-3.980,6	74,1	-

(1) Presentació segons format recomanat per l'EPRA (European Public Real Estate Association).

- Amb l'objectiu de garantir el màxim rigor i transparència, s'han adaptat els valors dels actius a la situació actual d'illiquiditat del mercat. Aquests ajustos (per sanejament i dotacions per provisions), que afecten majoritàriament les inversions a FCC i Riofisa, pugen a -2.372,1 milions d'euros i estan classificats dins de la partida "Resultat d'activitats interrompudes", ja que aquests actius estaven subjectes al pla de desinversions en participacions no estratègiques acordat al marc de l'acord de reestructuració del deute financer del Grup. Respecte a FCC, un 6,8% s'ha venut durant el mes de desembre, i un 7,5% al gener del 2009, i actualment queda una participació de l'1%.
- El mercat d'inversió immobiliària s'ha vist afectat per la crisi financera i la restricció de liquiditat existent als mercats de crèdit, i això ha provocat un repunt de les rendibilitats exigides pels inversors als actius immobiliaris. Addicionalment, el conjunt d'actius associats al negoci residencial no ha estat aliè a la forta contracció de l'activitat experimentada per aquest mercat.

A conseqüència d'això, i fruit de les valoracions dutes a terme per experts independents amb un prestigi reconegut, el valor de les inversions immobiliàries de Colonial ha registrat en el transcurs de l'exercici un ajustament negatiu que queda reflectit majoritàriament en les partides de "Revaloracions netes d'inversions immobiliàries" (-774,1 milions d'euros) i "Amortitzacions i provisions" (-1.195,8 milions d'euros), que inclou el sanejament d'una part del Fons de Comerç generat en l'adquisició de Colonial per part d'Inmocaral.

- Aquestes dotacions extraordinàries en concepte de sanejament d'actius i les revaloracions negatives d'inversions immobiliàries, que no suposen una sortida de fluxos de caixa, expliquen gran part dels 3.980,6 milions d'euros de pèrdua neta registrada pel Grup al tancament de l'exercici 2008.

Resultats operatius

La xifra total de negoci del Grup al tancament de l'any puja a 690,8 milions d'euros, dels quals 288,6 milions d'euros es corresponen amb ingressos per rendes i els 402,2 milions d'euros restants, a la venda de promocions i sòl. Addicionalment, la Companyia ha ingressat 165,5 milions d'euros en concepte de venda d'actius de lloguer.

- Els ingressos per rendes s'eleva a 288,6 milions d'euros, xifra un 4% inferior a la de l'any anterior. Excloent-hi l'impacte dels immobles venuts en el transcurs de l'exercici, els ingressos per rendes són un 4,2% superiors en termes comparables, i reflecteixen l'elevada qualitat de la cartera en renda. El marge net del negoci de lloguer, un cop deduïdes les despeses d'activitat de l'àrea, ha pujat a 261,4 milions d'euros.



AV. DIAGONAL, 416-420, BARCELONA

- Les vendes de promocions i sòl han generat ingressos per un valor de 402,2 milions d'euros, dels quals 185,9 milions d'euros es corresponen amb la venda d'habitatges i els 216,3 milions d'euros restants es corresponen amb la venda de sòl residencial. Una part d'aquestes vendes ha estat realitzada amb determinades entitats financeres creditors de Colonial, amb l'objectiu de facilitar el reemborsament dels seus crèdits i proporcionar tresoreria a la Companyia. Amb aquest tipus de transaccions, Colonial avança en el procés de reduir el seu endeutament financer i alhora reforça l'estratègia patrimonial del Grup mitjançant la progressiva reducció del pes dels actius associats al negoci residencial.
- Les despeses d'estructura pugen a -57,7 milions d'euros, dels quals una gran part correspon a les originades per la reestructuració de la Companyia i les despeses del negoci operatiu en línia equivalen a les d'anys anteriors. Les despeses per gestió d'immobles i promoció facturades pel Grup Colonial han pujat, per la seva banda, a 17,3 milions d'euros.
- Les vendes d'actius de lloguer han generat ingressos per un valor de 165,5 milions d'euros. El preu de venda obtingut ha superat en un 5,0% la valoració corresponent, cosa que ha permès generar un marge, un cop deduïdes les despeses de venda, de 6,0 milions d'euros.
- Amb tot això, el resultat operatiu abans de revaloracions netes d'inversions immobiliàries, amortitzacions, provisions i interessos ha assolit els 226,9 milions d'euros.

Resultats financers

- El resultat financer net de l'exercici ha estat de -582 milions d'euros, dels quals -27 milions d'euros corresponen al subgrup Riofisa i +4 milions d'euros, a la participació mantinguda a la societat FCC, i tots dos estan registrats en el compte "Resultats d'activitats interrompudes".
- El resultat financer net corresponent a les activitats continuades (un cop aïllat l'impacte de Riofisa i FCC) ha pujat a -559 milions d'euros, desglossats en les partides següents:
 - La despesa financera del Grup puja a -594 milions d'euros, dels quals -64 milions d'euros corresponen a les comissions de finançament pendents de periodificar fins a l'any 2013, ajustades en aquest exercici. Aquesta despesa financera ve derivada d'un cost mitjà financer del 6,71%, del qual un 0,73% correspon a l'impacte de l'ajustament de les comissions de finançament i un 1,66% al marge (*spread*) de finançament.
 - L'activació de despeses financeres corresponents al finançament dels projectes en curs ha estat de +30 milions d'euros.
 - La valoració neta dels instruments derivats, que principalment recull la variació positiva o negativa del "mark to market," puja a -11 milions d'euros. Els instruments derivats contractats compensen en un 91,6% les variacions de valor de les partides cobertes, segons allò establert en les Normes Internacionals de Comptabilitat (IFRS), per la qual cosa aquest percentatge de les seves variacions de valor es registra en els fons propis; el 2008 ha estat de 83 milions d'euros.
 - Els ingressos financers han estat de +15 milions d'euros.
 - Els resultats atribuïts a les participacions en capital pugen a +1 milió d'euros.
- Els dividends rebuts de les filials l'any 2008 pugen a 108 milions d'euros, dels quals 82 milions d'euros corresponen a SFL i 26 milions d'euros a FCC.



LE GALLO, 46 (BOULOGNE BILLANCOURT), PARÍS

Balanç Consolidat

Balanç de Gestió – Consolidat (milions d'euros)

ACTIU	2008	2007
Actius no corrents	6.557,6	7.501,9
Fons de comerç de consolidació	494,1	678,3
Inversions immobiliàries	5.300,6	6.317,9
<i>En explotació</i>	4.468,0	5.616,4
<i>En curs, avançaments i provisions</i>	832,6	701,5
Resta actius no corrents	762,9	505,7
Actius corrents	3.602,8	7.550,2
Existències	1.058,4	1.975,8
Deutors i altres comptes a cobrar	142,6	333,0
Altres actius corrents	121,5	271,2
Actius disponibles per a la venda	2.280,4	4.970,2
Total Actiu	10.160,4	15.052,1
PASSIU	2008	2007
Patrimoni Net	1.380,7	4.255,0
Fons propis	718,0	3.633,1
<i>Capital Social</i>	209,5	196,4
<i>Altres reserves</i>	3.494,3	3.656,4
<i>Resultats de l'exercici</i>	-3.980,6	74,1
<i>Altres instruments de patrimoni</i>	1.310,8	0,0
<i>Diferències de canvi</i>	-0,3	0,0
<i>Valors propis</i>	-315,6	-293,8
Minoritaris	662,7	621,9
Passius no corrents	7.268,9	6.592,6
Deute financer no corrent	6.718,0	6.004,1
Passius per impostos diferits	211,1	430,0
Altres passius no corrents	339,7	158,5
Passius corrents	1.510,8	4.204,5
Deute financer corrent	261,8	2.697,1
Creditors i altres comptes a pagar	302,5	353,5
Altres passius corrents	56,3	128,8
Passius associats a actius per a la venda	890,3	1.025,1
Total Passiu	10.160,4	15.052,1

Les principals variacions registrades en el balanç del Grup Colonial en el transcurs de l'exercici han estat les següents:

- **Actius i passius disponibles per a la venda:** la reestructuració del deute financer suposa, entre altres acords, la venda d'un paquet d'actius no estratègics entre els quals figuren la participació financera del 15,4% mantinguda a FCC, així com de Riofisa, filial especialitzada en el desenvolupament de centres comercials. En conseqüència, Colonial ha reclassificat tots els actius i passius associats a aquest procés de venda sota les partides del balanç "Actius Disponibles per a la venda" (2.280,4 milions d'euros) i "Passius associats a actius per a la venda" (890,3

milions d'euros). Del 15,4% de FCC, s'ha venut un 6,8% durant el mes de desembre i un 7,5% durant el mes de gener del 2009, i actualment queda una participació de l'1%.

- **Inversions immobiliàries:** han experimentat una disminució de 1.017,3 milions d'euros, atribuïbles majoritàriament a la comptabilització de les variacions de valor experimentades per aquests actius, de conformitat amb el criteri *fair market value* establert en les Normes Internacionals d'Informació Financera, així com a les vendes d'actius d'inversió registrades en els nou primers mesos de l'exercici.

- **Fons propis:** s'han situat en 718,0 milions d'euros al tancament de l'exercici, a conseqüència de les pèrdues netes registrades en el transcurs del 2008 explicades amb anterioritat. En aquest sentit, com a part essencial de l'acord de reestructuració del deute financer assolit per la Companyia, la Junta d'Accionistes de Colonial celebrada el darrer mes de novembre va aprovar l'emissió d'obligacions convertibles per un import de 1.429 milions d'euros, subscrits durant el mes de desembre, destinats a reforçar la solvència patrimonial de Colonial i establir la Companyia financera i operativament.

Gràcies a aquesta emissió, que té el suport dels principals accionistes i creditors de la Companyia, Colonial es posiciona favorablement per avançar en el desenvolupament d'una nova etapa des de la base d'una gestió rigorosa, transparent i adaptada a la realitat dels mercats.

Estructura financera

Endeutament financer a 31 de desembre de 2008

- L'endeutament financer net del Grup a 31 de desembre de 2008 és de 7.349 milions d'euros, dels quals 539 milions d'euros corresponen a Riofisa, el deute financer del qual s'inclou a "Passius associats a actius per a la venda".
- Aquest deute net és inferior en 1.626 milions d'euros als 8.975 milions d'euros a 30 de setembre de 2008, principalment per: *i)* l'emissió de bons convertibles en accions per 1.311 milions d'euros, que ha estat aplicada per a la cancel·lació del deute *junior*, *ii)* l'execució parcial d'opcions de compra d'accions de FCC i SFL per 377 milions d'euros, i *iii)* la cancel·lació de deute per venda d'actius no estratègics, principalment promocions i sòls, que ha pujat a 233 milions d'euros.

ESTRUCTURA DEL DEUTE			
MILIONS D'EUROS	COLONIAL +SFL	RIOFISA	TOTAL GRUP
Préstec Sindicat Colonial	4.878		4.878
Préstec Sindicat SFL	600		600
Deute hipotecari	828	413	1.242
Altres Deute Senior	504	126	629
Total Deute Net	6.810	539	7.349
Valor Actiu			9.255
Loan to Value (LTV)			79,4%

- La relació entre l'endeutament financer i el valor de mercat dels actius (*Loan to Value*, LTV) se situa en el 79,4% per al deute total, enfront del 88,8% a 30 de setembre de 2008 i en el 66,8% de desembre de 2007.

L'increment en l'LTV registrat al llarg de l'exercici ha estat principalment provocat pels ajustos de valor en el patrimoni immobiliari del Grup. No obstant això, en el quart trimestre es produeix una millora en l'LTV gràcies a la dràstica reducció del deute.

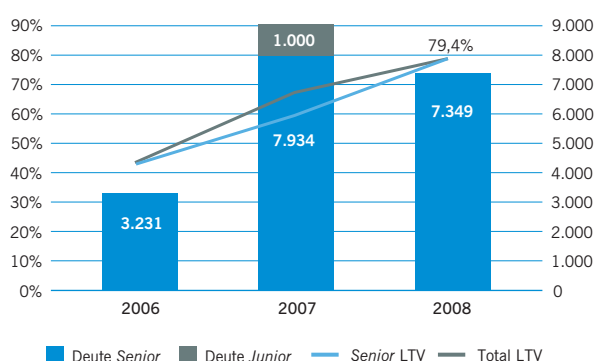
- El 14 de setembre de 2008, Colonial va arribar a un acord de reestructuració del deute financer que suposa la conversió en un finançament a llarg termini del préstec sindicat formalitzat durant l'exercici 2007 amb un conjunt de bancs liderats per Calyon Sucursal a Espanya, Eurohypo AG Sucursal a Espanya, Goldman Sachs Internacional i The Royal Bank of Scotland Plc.
- L'estructura actual del préstec sindicat segons els acords del 14 de setembre és la següent:

- 1) Préstec sindicat *senior* de 4.919 milions d'euros, amb venciment a cinc anys i marge sobre l'Euríbor de 175 punts bàsics (pb), dels quals durant el primer any es capitalitzen 50 pb, que s'acumularan al principal del préstec. Aquest import inclou una línia de préstec *revolving* de 924 milions d'euros.

Aquest préstec *senior* té en garantia les accions que Colonial té sobre SFL, FCC i Riofisa, així com la garantia hipotecària sobre diversos actius immobiliaris per un total de 1.500 milions d'euros.

L'acord preveia la desinversió de les participacions a FCC i a Riofisa, així com del 33% del capital social de SFL, la qual cosa permet a Colonial mantenir una participació de control a SFL. A 31 de desembre de 2008, Colonial havia amortitzat 377 milions d'euros corresponents a l'execució per part d'alguns prestadors d'opcions

Evolució de l'endeutament



de compra de SFL i FCC. A la data de presentació d'aquests resultats, l'import total amortitzat puja a 1.043 milions d'euros, tot havent finalitzat el període d'execució de les opcions pendents. Després d'aquestes execucions, Colonial manté un 53,4% del capital social de SFL i un 1,1% del capital de FCC.

- 2) L'acord de refinançament preveia la conversió en obligacions convertibles del tram *junior* de 1.000 milions d'euros, així com de determinats crèdits per un import màxim de 275 milions d'euros subscrits amb "la Caixa" i Banco Popular (accionistes significatius del Grup), i dels seus interessos meritats des de la data de l'acord fins a l'emissió del convertible.

El 30 de desembre de 2008 es va formalitzar l'emissió d'obligacions convertibles en accions de Colonial per un import de 1.429 milions d'euros, dels quals es van subscriure un total de 1.311 milions d'euros (91%). Els termes principals d'aquesta emissió són els següents:

- a) La data de venciment ordinària de l'emissió és el 14 de març de 2014 (5 anys).
- b) Els bons meriten un tipus d'interès d'Euríbor a 12 mesos més 400 punts bàsics (pb), que es capitalitzarà al nominal del bo cada 30 de desembre.



ALFONSO XII, 62, MADRID



BERLÍN, 38-48 / NUMÀNCIA, 46, BARCELONA

- c) Hi ha tres períodes de conversió ordinària: *i)* el primer s'inicia al sisè mes següent a la data d'emissió i finalitza al tercer aniversari d'aquesta data, durant el qual els drets de conversió es podran exercir als mesos de març, juny, setembre i desembre; *ii)* en el segon, els drets de conversió es podran exercir durant els trenta dies anteriors al quart aniversari de la data d'emissió; i *iii)* en el tercer, durant els trenta dies anteriors al cinquè aniversari de la data d'emissió. A partir del cinquè any, els bons es converteixen obligatòriament en accions.
- d) El preu de conversió és de 0,25 euros per acció. El nombre d'accions per emetre es determinarà dividint l'import de conversió (nominal del bo capitalitzat més interessos meritats) pel preu de conversió. Així, el 30 de desembre de 2008, el nombre d'accions a què tenien dret els tenidors de les obligacions era de 5.244 milions d'euros.
- Després de l'acord de refinançament, la vida mitjana del deute contractat ha pujat a 4,6 anys enfront de l'1,4 anys el juny de 2008. El 40,6% del deute en vigor té garantia real hipotecària.

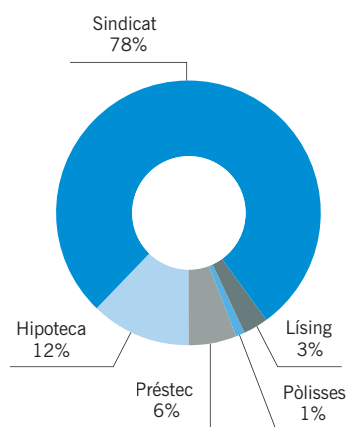
Derivats

- La política de gestió del risc de tipus d'interès té com a objectiu reduir en un 50% la volatilitat del cost financer per variacions de la referència de mercat Euríbor que determina el cost del finançament del Grup.
- A 31 de desembre, el Grup té contractats 3.255 milions d'euros en derivats per a la gestió del risc de tipus d'interès i la ràtio de cobertura del deute net se situa en el 47,4%.
- Com que es preveia la baixada de tipus d'interès, durant el quart trimestre Colonial va reestructurar la seva cartera de derivats amb l'objectiu de permetre una major flexibilitat per aprofitar possibles descensos de l'Euríbor, mitjançant la reducció del pes del tipus fix en la seva estructura de cobertures:

- El valor de mercat dels derivats a 31 de desembre de 2008 suma -78,2 milions d'euros i la seva vida mitjana és de 2,2 anys.
- Segons les perspectives actuals de tipus d'interès, la cartera de cobertures contractades permet situar el tipus d'interès (Euríbor) del Grup per al deute cobert en una mitjana esperada de 3,51%, amb un tipus màxim a pagar de 4,76%.
- Amb la combinació dels productes contractats i de la cartera de cobertures, el cost financer resultant per al Grup (sense considerar comissions) a 31 de desembre de 2008 és del 5,98%. Si s'incorpora la periodificació de les comissions bancàries, el cost és del 6,71%.

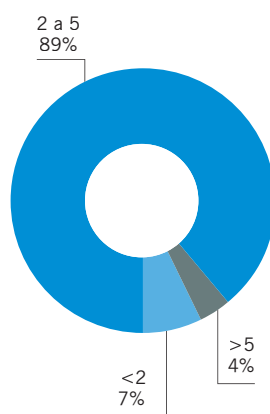
INSTRUMENT DERIVAT	CLASSE DE PROTECCIÓ	31-12-2008 (MILIONS D'EUROS)	31-12-2008 (% DEL TOTAL)	30-09-2008 (% DE TOTAL)
SWAPS	Tipus fixat	863	26%	37%
COLLARS	Tipus variable entre un màxim i un mínim	1.195	37%	35%
CAPS	Tipus variable amb un màxim	1.197	37%	28%
		3.255	100%	100%

Estructura del deute

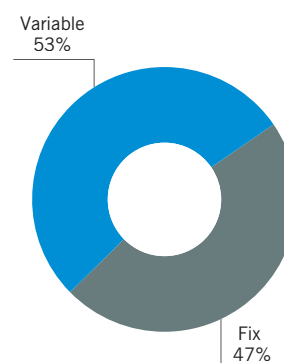


Venciment del deute

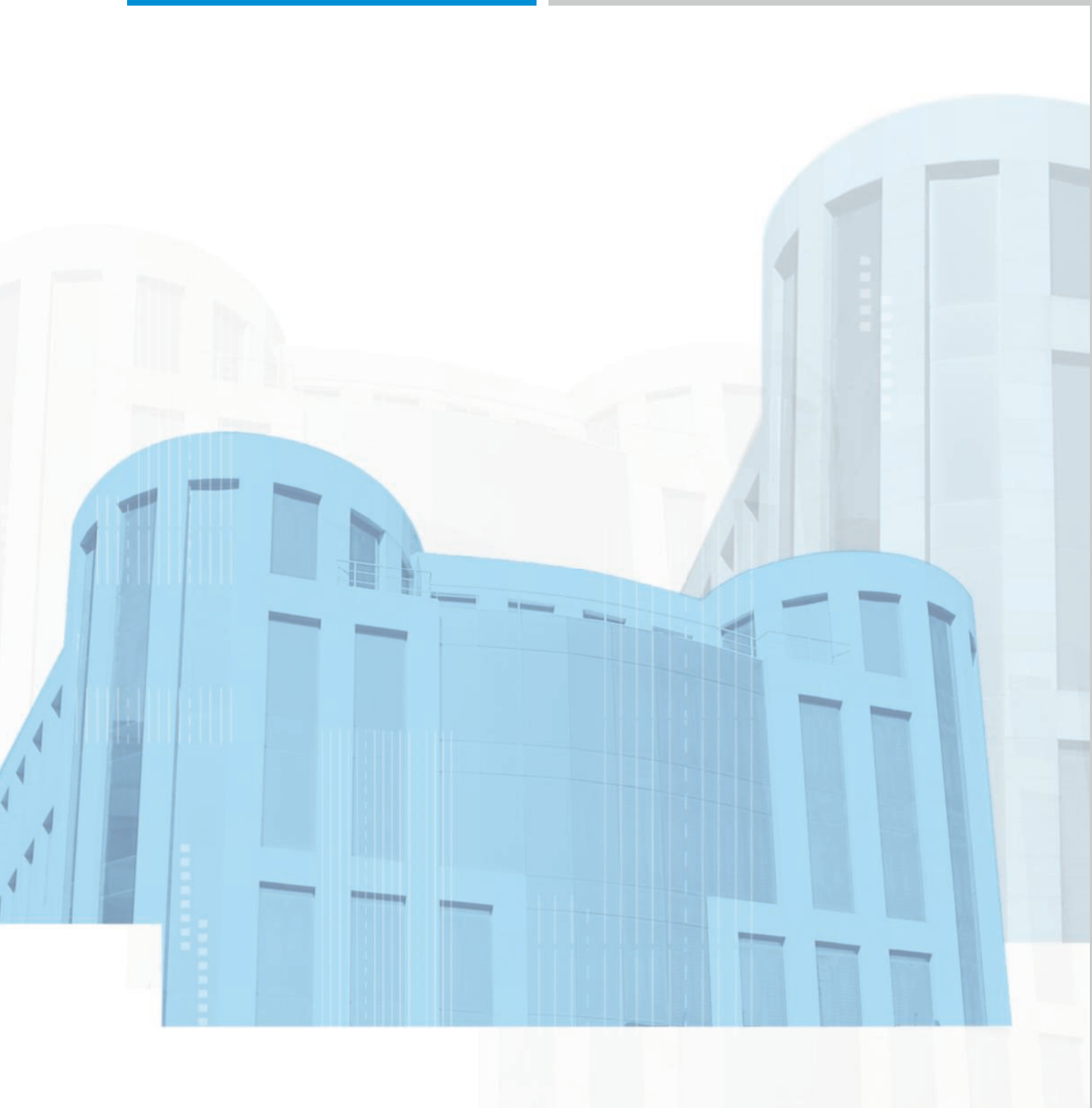
Venciment mitjà: 4,65 anys



Cobertura del deute



BORSA, ACCIONISTES I
ALTRES INFORMACIONS



Informació borsària

Les accions de Colonial han tancat l'exercici 2008 amb una variació del -91% respecte al tancament de l'any 2007.

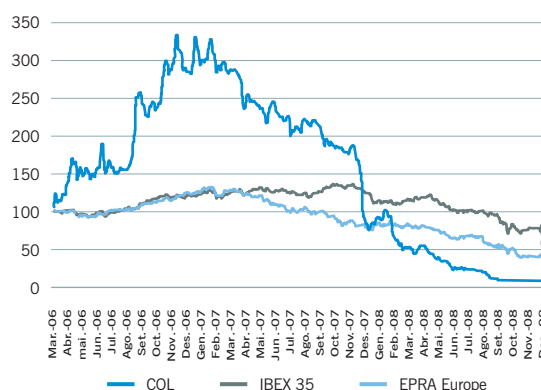
En el transcurs de l'any 2008, el volum mitjà de contractació ha estat de 14,7 milions d'accions diàries. La cotització

màxima, mínima i mitjana de l'any va ser d'1,94 euros, 0,14 euros i 0,68 euros, respectivament.



EDOUARD VII, PARÍS

COL/IBEX/EPRA – Evolució cotització des de 03-08-2006



Dades fins a 30-12-2008.

Evolució del capital

Al tancament de l'exercici 2008 el nombre d'accions en circulació de Colonial puja a 1.746 milions, com a resultat de l'ampliació de capital alliberada que la Companyia ha dut a terme en el transcurs de 2008:

COLONIAL - EVOLUCIÓ DEL CAPITAL SOCIAL EL 2008						
DATA	OPERACIÓ	DESTINACIÓ	NRE. ACCIONS EMESES	NRE. ACCIONS FINALS	NOMINAL PER ACCIÓ (EUROS)	NOU CAPITAL SOCIAL (MILERS D'EUROS)
Des.-06				1.355.098.349	0,12	162.611.802
Abr.-07	Ampliació de capital	Fusió Inmocaral - Colonial	52.468.840	1.407.567.189	0,12	168.908.063
Ago.-07	Ampliació de capital	Adquisició Riofisa	228.885.124	1.636.452.313	0,12	196.374.278
Jun.-08	Ampliació de capital	Alliberada	109.096.820	1.745.549.133	0,12	209.465.896

El Consell d'Administració va acordar el 29 d'abril del 2008 d'augmentar el capital de la Societat en una quantia de 13.091.618,40 euros, amb càrrec a reserves de lliure disposició, mitjançant l'emissió de 109.096.820 noves accions de 0,12 euros de valor nominal cadascuna, en la proporció d'una (1) acció nova per cada quinze (15) accions emeses prèviament. Les noves accions s'emeten alhora (és a dir, amb un preu d'emissió equivalent al seu valor nominal, de 0,12 euros

per acció) i de forma gratuïta, per tant, no suposarà cap mena de desemborsament per part dels seus subscriptors.

Amb data 30 de desembre del 2008, Colonial va posar en circulació una emissió de Bons Convertibles per un import total de 1.310.796.500 euros. Aquests Bons van ser admesos a negociació a través del Mercat Electrònic de Renda Fixa a las Borses de Madrid i Barcelona a partir del dia 15 de gener del 2009.

Informació a l'accionista

L'objectiu de Colonial és informar permanentment als seus accionistes i la resta d'agents del mercat potencialment interessats en la Companyia. Amb això es contribueix a una millor percepció del valor i, en conseqüència, a una millor formació del preu de l'acció.

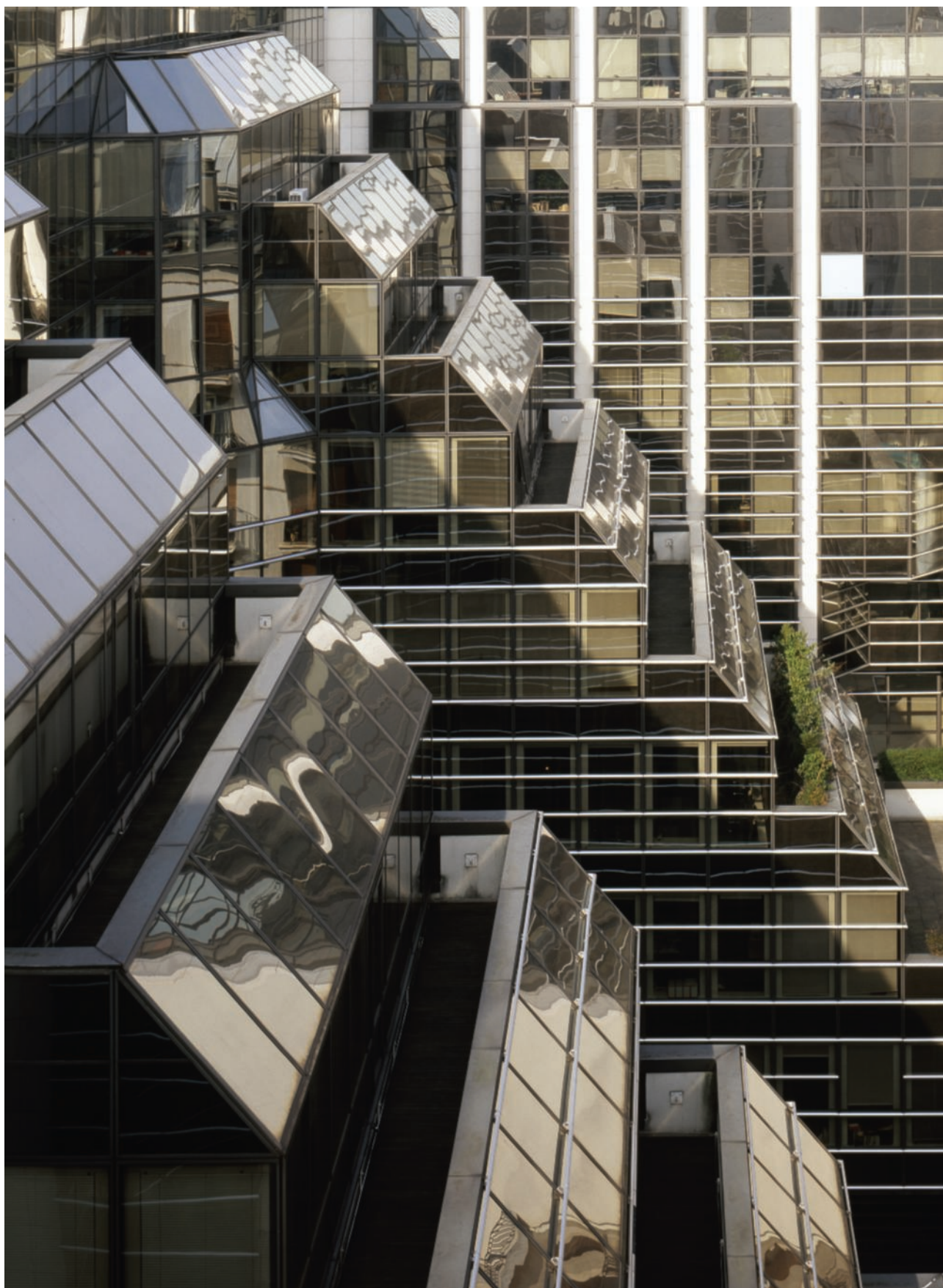
En aquest sentit, i amb l'objectiu de crear un canal directe d'informació a través del qual es dona resposta als inversors minoristes, que normalment tenen més dificultats per accedir a les notícies de caràcter financer, Inmobiliària Colonial té a disposició dels seus accionistes un telèfon d'informació (☎ 902 154 749), una adreça de correu electrònic (accionistas@inmocolonial.com) i una adreça de correu postal

(Oficina d'Atenció a l'Accionista, Av. Diagonal, 532, 5^a pl., 08006 Barcelona).

Addicionalment, els accionistes podran obtenir informació de la Companyia a través de la seva pàgina web (www.inmocolonial.com), en la qual es continuaran actualitzant les dades més rellevants de Colonial, com ara informació sobre el govern corporatiu de la Societat, els informes trimestrals i anuals, notícies de premsa, descripció del patrimoni de la companyia, les presentacions que regularment es duen a terme als analistes i mitjans i qualsevol altra dada destacada que pugui ser d'interès per al conjunt de la comunitat financera.



JOSEP TARRADELLAS, 2-4, BARCELONA



WASHINGTON PLAZA, PARÍS

● Directori

SEU SOCIAL

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

Informació general

informacio@inmocolonial.com

Informació lloguers

patrimoni@inmocolonial.com

Informació vendes

promocions@inmocolonial.com

Relació amb inversors

inversores@inmocolonial.com

Atenció a l'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