

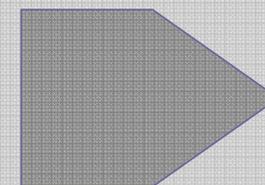
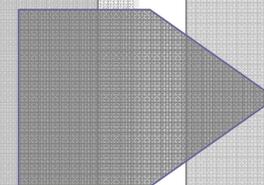
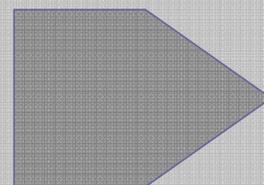
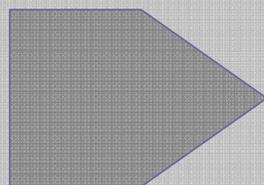
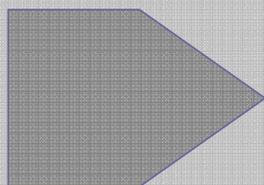
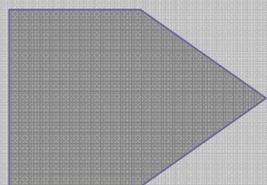
Junta General de Accionistas

09

1. **Situación Actual de la Compañía**
2. Hechos Relevantes del Negocio
3. Estrategia de la nueva Colonial
4. Propuestas de acuerdos

2008

2009



1S 2008
Nuevo
Accionariado

Cambio
Equipo Gestor
(Consejo y Directivos)

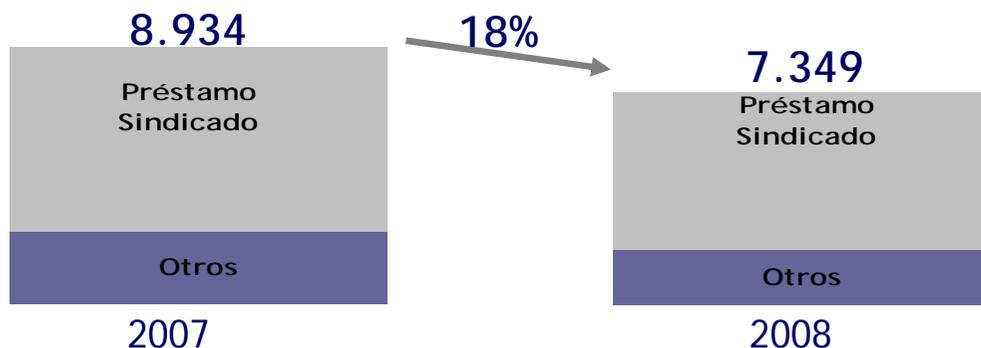
Saneamiento
Activos

Reestructuración
Financiera y
Reducción Deuda

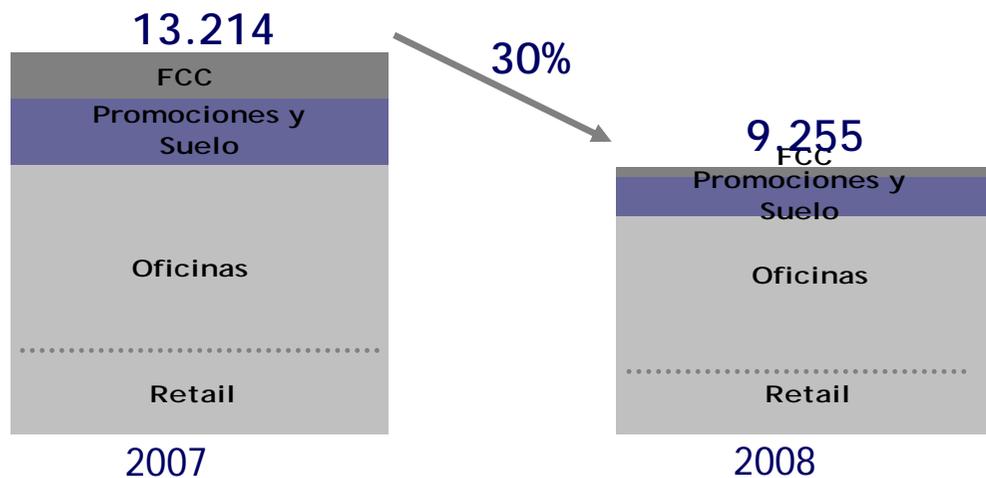
Estabilización
Estructura
Capital

Implementación
Nueva Estrategia

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (Mn€)



VALORACIÓN TOTAL ACTIVOS (Mn€)



RESULTADO OPERATIVO 227

REVALORIZACIONES Y AMORTIZACIONES (1.970)

ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS (2.372)

RESULTADO FINANCIERO (559)

IS & OTROS 692

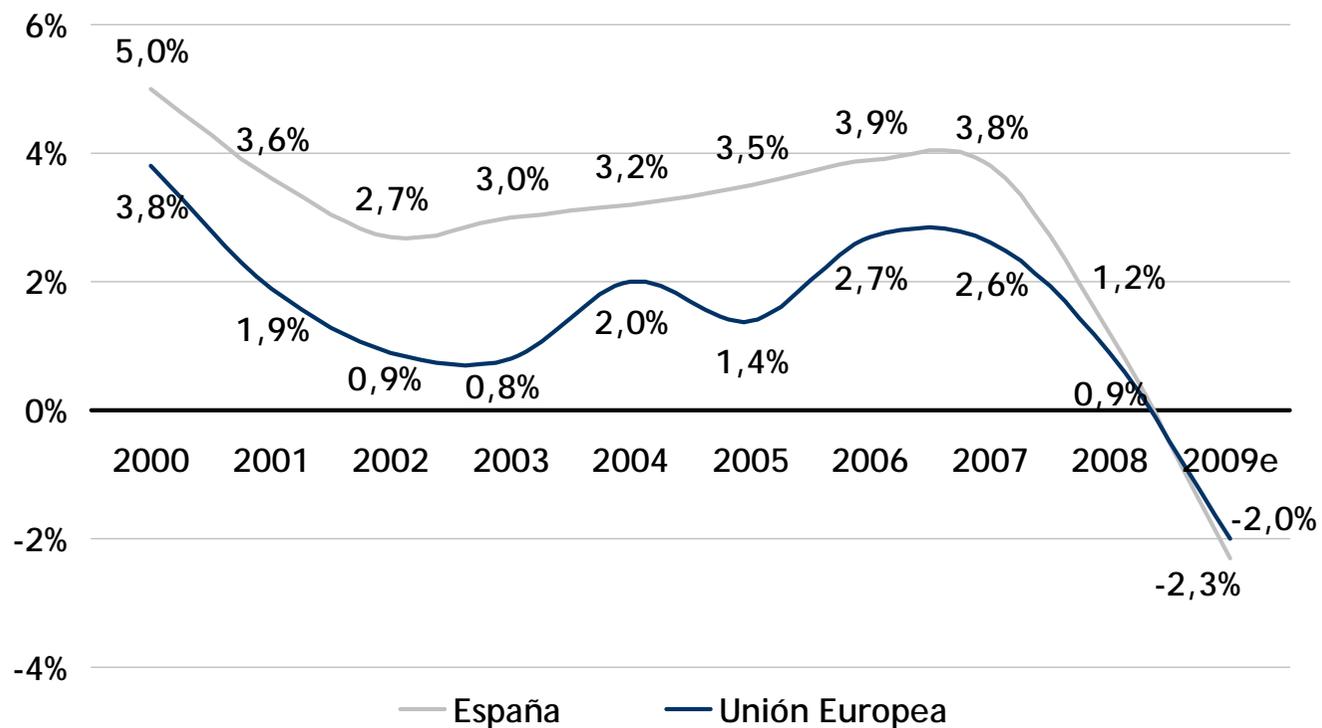
BENEFICIO NETO (3.981)

1. Situación Actual de la compañía
- 2. Hechos Relevantes del Negocio**
3. Estrategia de la nueva Colonial
4. Propuestas de acuerdos

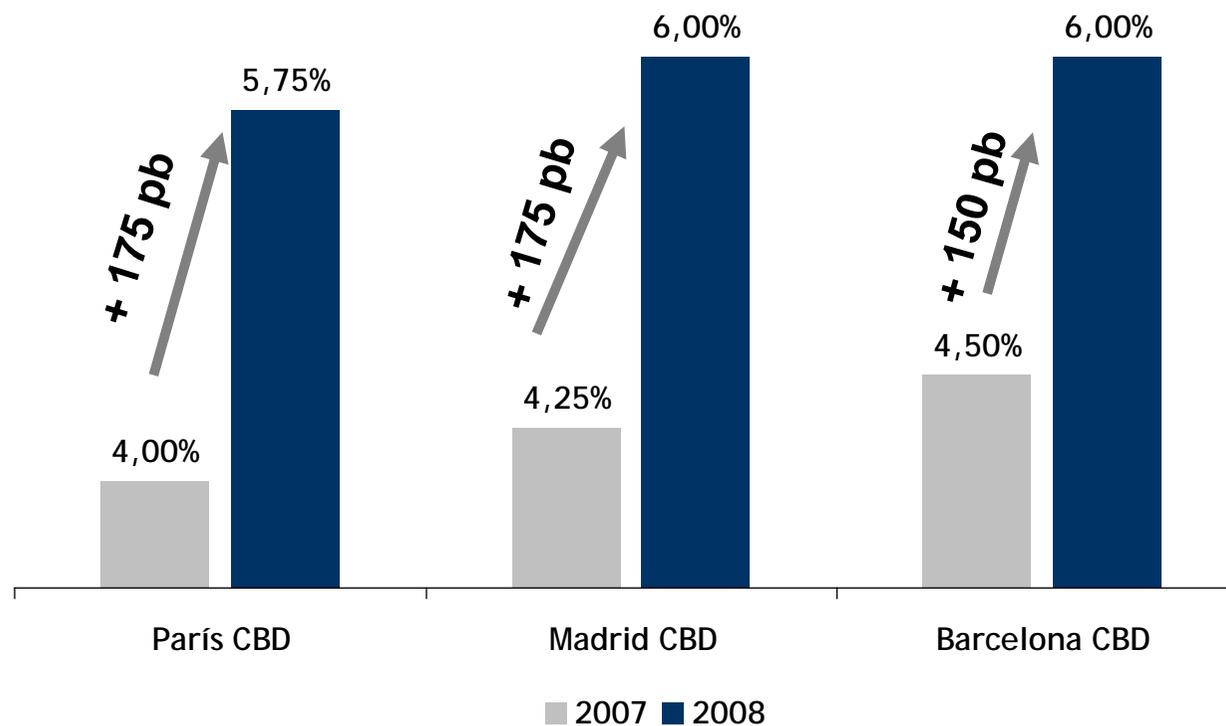
ENTORNO MACROECONÓMICO Y DE MERCADO

HECHOS RELEVANTES DEL NEGOCIO ENTORNO ECONOMICO

Tasas de crecimiento del PIB



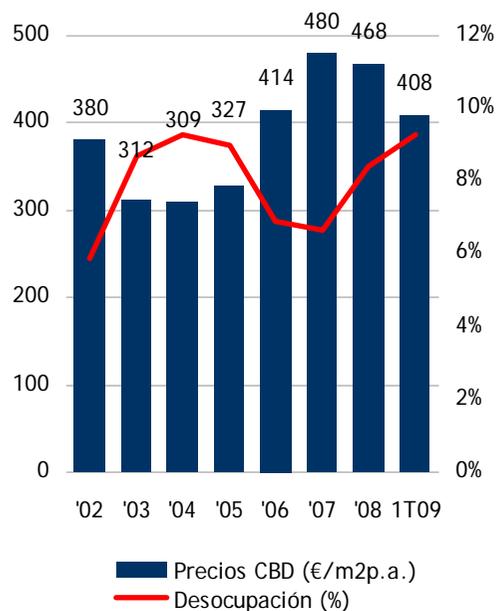
Oficinas - Evolución Prime Yields



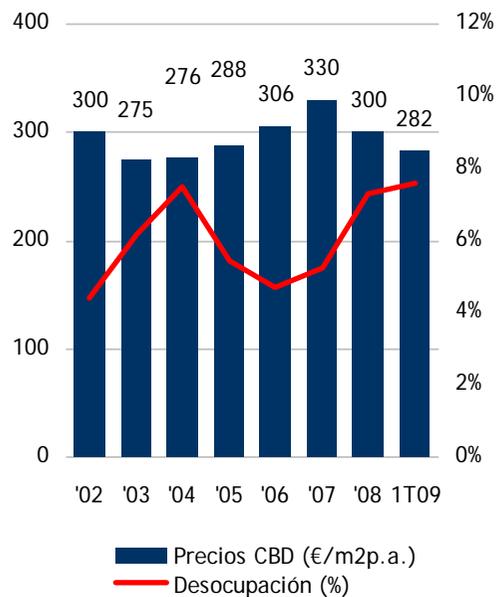
Fuente: CB Richard Ellis

Precio y Tasas de Desocupación

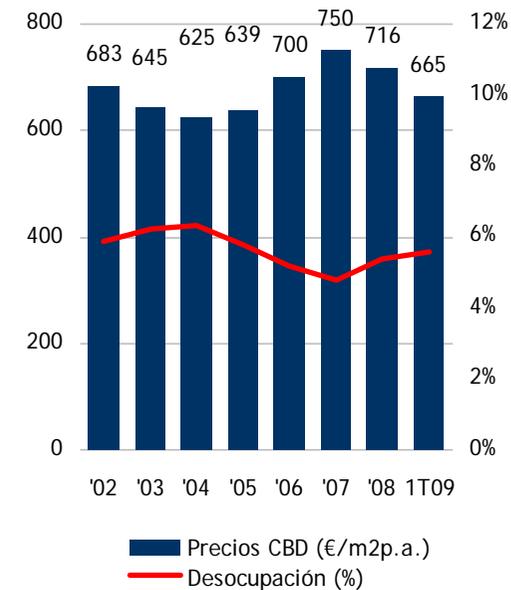
Madrid



Barcelona



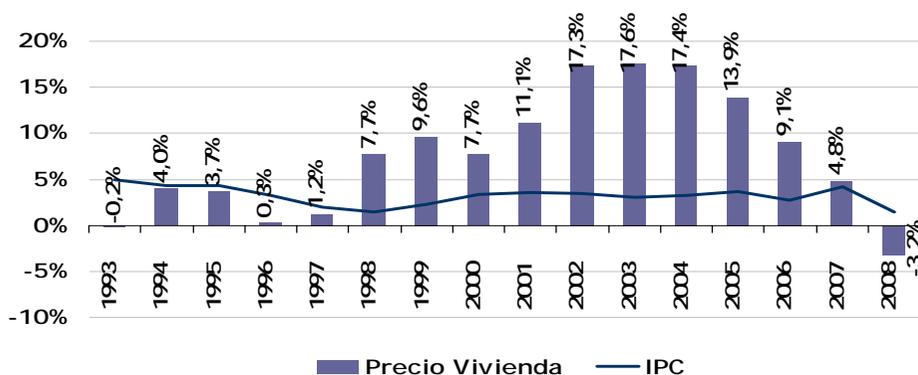
París



Fuente: CB Richard Ellis

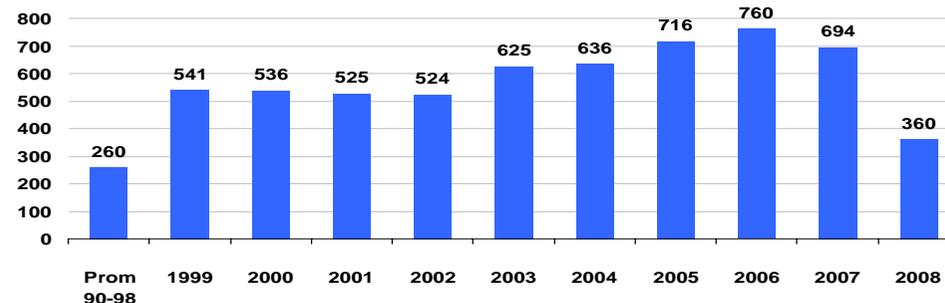
HECHOS RELEVANTES DEL NEGOCIO MERCADO RESIDENCIAL

Precio de la vivienda (Variación anual vs IPC)



Fuente: Banco España, Ministerio Vivienda, INE

Viviendas iniciadas (miles unidades)



En un contexto de contracción general de la economía, el sector inmobiliario residencial prosigue su particular y severo ajuste.

CAÍDA

- Producción
- Crédito hipotecario
- Transacciones de viviendas
- Precios de la vivienda

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DE LA COMPAÑÍA

HECHOS RELEVANTES DEL NEGOCIO
PRINCIPALES MAGNITUDES - EJERCICIO 2008

EJERCICIO 2008

	<u>Mn€</u>	
Rentas España	107	
Rentas Francia	182	
	<hr/>	
Ingresos por Rentas:	289	↓ 4%
Ingresos Promociones y Suelo	402	↓ 19%
Resultado Operativo - EBITDA	227	↓ 10%
Resultado Financiero	(559)	
Revalorizaciones Netas + Amortiz. y Prov.	(1.970)	
Rdo. Actividades Interrumpidas	(2.372)	
Beneficio Atribuible al grupo	(3.981)	

HECHOS RELEVANTES DEL NEGOCIO
PRINCIPALES MAGNITUDES - EJERCICIO 2008

EJERCICIO 2008

	<u>Mn€</u>	
Rentas España	107	
Rentas Francia	182	
	<hr/>	
Ingresos por Rentas:	289	↓ 4%
Ingresos Promociones y Suelo	402	↓ 19%
Resultado Operativo - EBITDA	227	↓ 10%
Resultado Financiero	(559)	
Revalorizaciones Netas + Amortiz. y Prov.	(1.970)	
Rdo. Actividades Interrumpidas	(2.372)	
Beneficio Atribuible al grupo	(3.981)	

EJERCICIO 2008

	<u>ESPAÑA</u>	<u>FRANCIA</u>
Ingresos por Rentas:	107 Mn€	182 Mn€
Variación vs. 2007	↓ 18%	↑ 7%
Like for Like	↑ 5%	↑ 4%
% Ocupación	95%	98%
Esfuerzo comercial	39.608 m2	18.318 m2
% s. rentas anteriores	13%	11%

Oficinas en París



- | | |
|---|---|
| 1. Centre d'Affaires Le Louvre | 12. Le Gallo, 46 (Boulogne Billancourt) |
| 2. Washington Plaza | 13. Iéna, 96 |
| 3. Haussmann, 63 <i>(Vendido 1T 2009)</i> | 14. Les Miroirs (La Défense) |
| 4. Galerie des Champs-Élysées | 15. Wagram, 131 |
| 5. Champs-Élysées, 90 | 16. Prony, 11 |
| 6. Champs-Élysées, 92 | 17. Velasquez, 6 |
| 7. Cézanne Saint Honoré | 18. Alfred de Vigny, 5 <i>(Vendido 1T 2009)</i> |
| 8. Edouard VII | 19. Telegraphe |
| 9. Charles de Gaulle, 176 (Neuilly Sur Seine) | 20. Haussmann, 104-110 |
| 10. Coface (La Défense) | 21. Capucines, 12 |
| 11. Rives de Seine | 22. Hanovre, 6 |
| | 23. Richelieu |

- Valor Activos: 3.627 M€ (1)
- Superficie en explotación: 427.622 m2
- Superficie en proyecto: 79.271 m2
- % Ocupación global: 98%



Washington Plaza

(1) Según valoraciones activos inmobiliarios 2008

Oficinas en Madrid



- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Alfonso XIII, 62 | 11. Paseo de la Castellana, 52 |
| 2. Alcalá, 30-32 | 12. Ortega y Gasset, 100 |
| 3. Recoletos, 37-41 | 13. Francisco Silvela, 42 |
| 4. Paseo de la Castellana, 4 | 14. Ramírez Arellano, 37 |
| 5. Miguel Ángel, 11 | 15. Torres Ágora/M30 |
| 6. José Abascal, 56 | 16. Martínez Villergas, 49 |
| 7. Sor Ángela de la Cruz, 3 | 17. Paseo de la Castellana, 108 <i>(Vendido 1T 2009)</i> |
| 8. Capitán Haya, 53 | |
| 9. Centro Norte | |
| 10. López de Hoyos, 35 | |

- Valor Activos: 1.196 M€ (1)
- Superficie en explotación: 282.741 m2
- Superficie en proyecto: 57.004 m2
- % Ocupación global: 95%



Ramírez Arellano

(1) Según valoraciones activos inmobiliarios 2008

Cumplimiento del programa de ventas de activos

ESPAÑA

Castellana, 51
Pio XII
Serrano 60
Almagro, 40
L.Torre II/L.Aguirre
República Argentina

153 Mn€

FRANCIA

Malesherbes, 19

12 Mn€

TOTAL VENTA ACTIVOS

165 Mn€ (+5% vs. tasación)

Más de 300.000 m2 de proyectos en desarrollo

ESPAÑA

Recoletos, 37-41
Martínez Villergas
Illacuna 22@
Parc Central
El Prat de Llobregat

Principales proyectos en desarrollo



MARTÍNEZ VILLERGAS, 49



RECOLETOS, 37



Illacuna 22@

FRANCIA

103, Rue Grenelle
247, Rue Saint-Honoré
82-88 Champs Elysées
92- Champs Elysées



103, RUE GRENELLE



92, CHAMPS ELYSÉES



247 R. SAINT-HONORÉ

HECHOS RELEVANTES DEL NEGOCIO

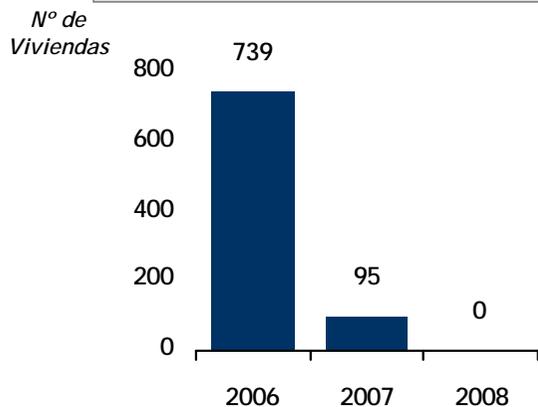
NEGOCIO PROMOCIONES Y SUELO - EJERCICIO 2008

EJERCICIO 2008

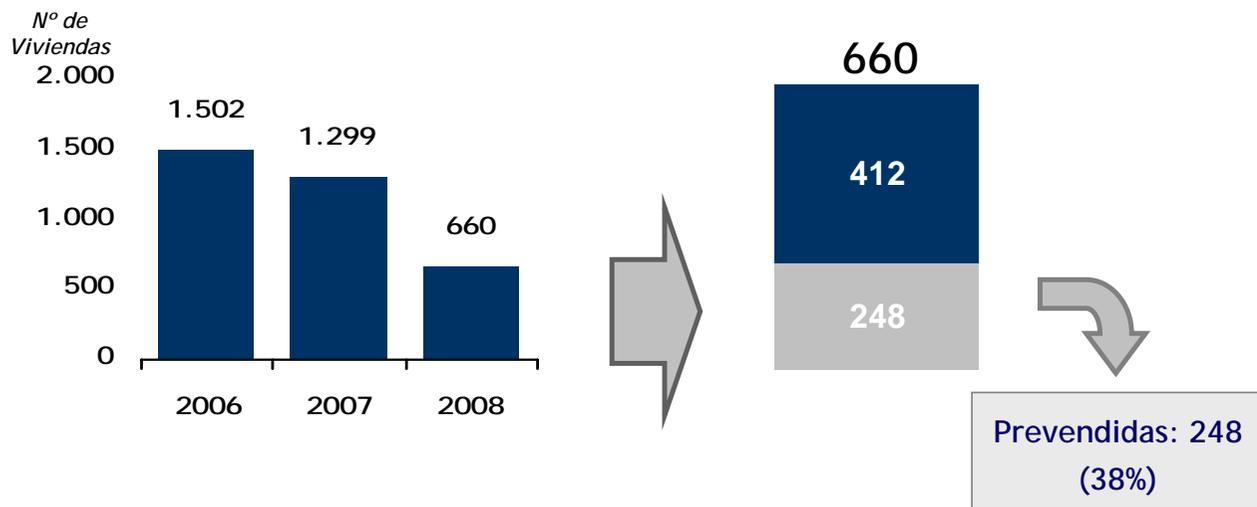
Ingresos	Promoción Residencial	186 Mn€	↓ 13%
	Suelo Residencial	216 Mn€	↓ 23%

Paulatina reducción del peso del sector residencial

Viviendas Iniciadas 2008



Viviendas en curso



Reserva de Suelo de calidad

Reserva de Suelo por ubicación: 1.777.423 millones m2

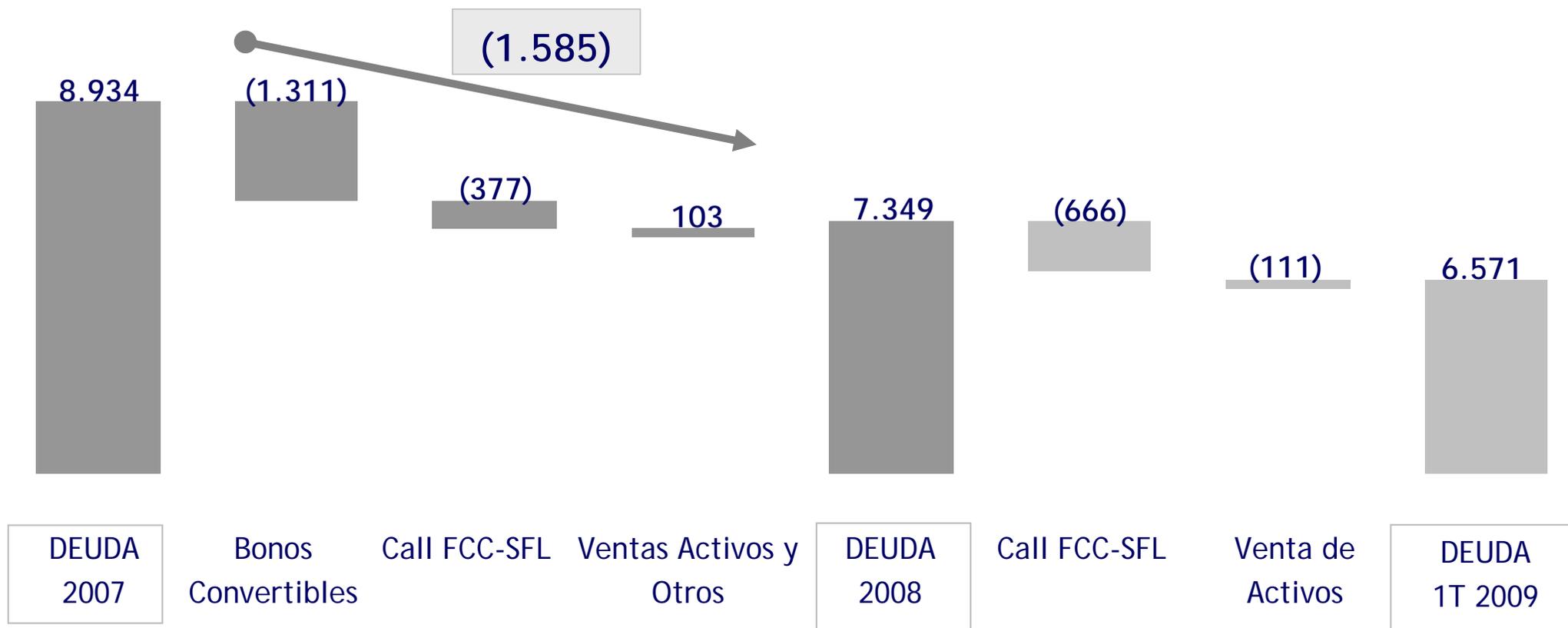


HECHOS RELEVANTES DEL NEGOCIO
PRINCIPALES MAGNITUDES - EJERCICIO 2008

EJERCICIO 2008

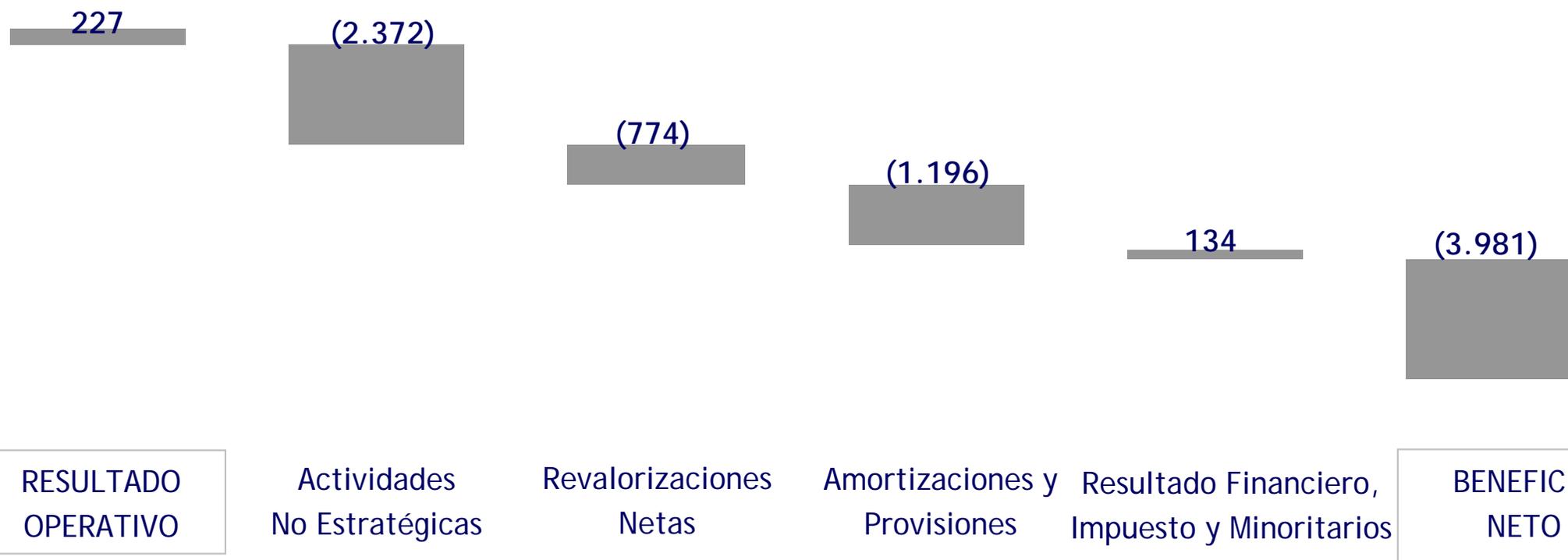
	<u>Mn€</u>	
Rentas España	107	
Rentas Francia	182	
Ingresos por Rentas:	289	↓ 4%
Ingresos Promociones y Suelo	402	↓ 19%
Resultado Operativo - EBITDA	227	↓ 10%
Resultado Financiero	(559)	
Revalorizaciones Netas + Amortiz. y Prov.	(1.970)	
Rdo. Actividades Interrumpidas	(2.372)	
Beneficio Atribuible al grupo	(3.981)	

Disminución de la deuda en más de 1.500 Mn€ en el año 2008



Cifras millones de euros

Saneamiento de los Activos
 Aplicación de la máxima prudencia en la valoración

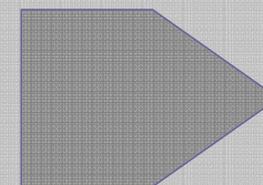
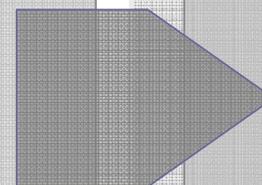
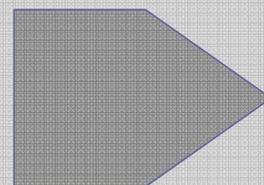
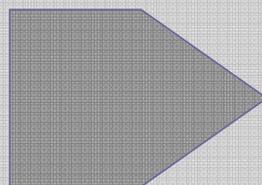
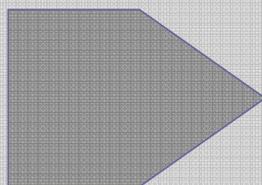
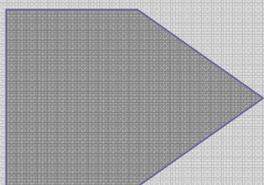


Cifras millones de euros

1. Situación Actual de la compañía
2. Hechos Relevantes del Negocio
- 3. Estrategia de la nueva Colonial**
4. Propuestas de acuerdos

2008

2009



1S 2008
Nuevo
Accionariado

Cambio
Equipo Gestor
(Consejo y Directivos)

Saneamiento
Activos

Reestructuración
Financiera y
Reducción Deuda

Estabilización
Estructura
Capital

Implementación
Nueva Estrategia

ACUERDO DE REFINANCIACIÓN

Hoy mismo se ha llegado a un Acuerdo de Principios básicos con los principales bancos con el fin de:

- Recapitalizar la compañía
- Reforzar la estructura financiera a largo plazo
- Dotar viabilidad financiera y garantizar el servicio de la deuda
- Reducir el endeudamiento
- Dar soporte al plan estratégico de la compañía

- Nuevo Accionariado
- Cambio Equipo Gestor
- Saneamiento de Activos
- Disminución de Activos no Estratégicos
- Estructura de Capital Estable



Plataforma competitiva para el desarrollo de la nueva etapa

LA NUEVA COLONIAL

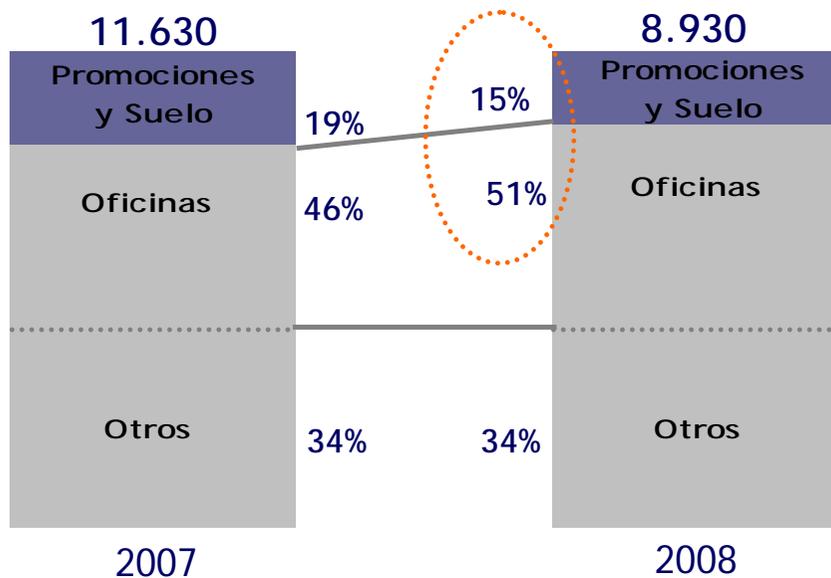
Modelo de Negocio

- Focus en Oficinas Prime en Barcelona, Madrid y París
 - ✓ Desinversión activos no estratégicos (promociones y suelo)
 - ✓ Desinversión activos no estratégicos (oficinas no prime)
 - ✓ Desarrollo de nuevos proyectos (oficinas prime)
- Col Rem: Nueva Línea de Negocio con Cash Flow recurrente

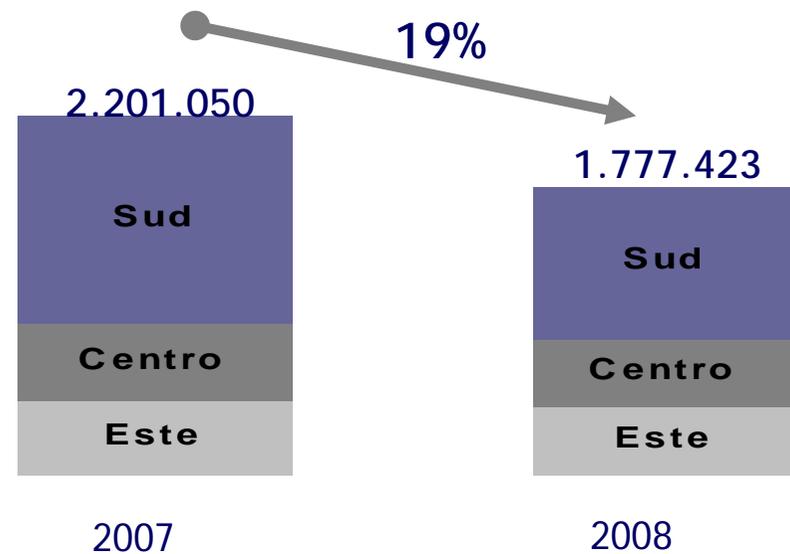
Implementación del modelo de negocio

Reducción exposición actividad promociones

Valoración Activos Inmobiliarios (Mn€)



Cartera de Suelo (m2)



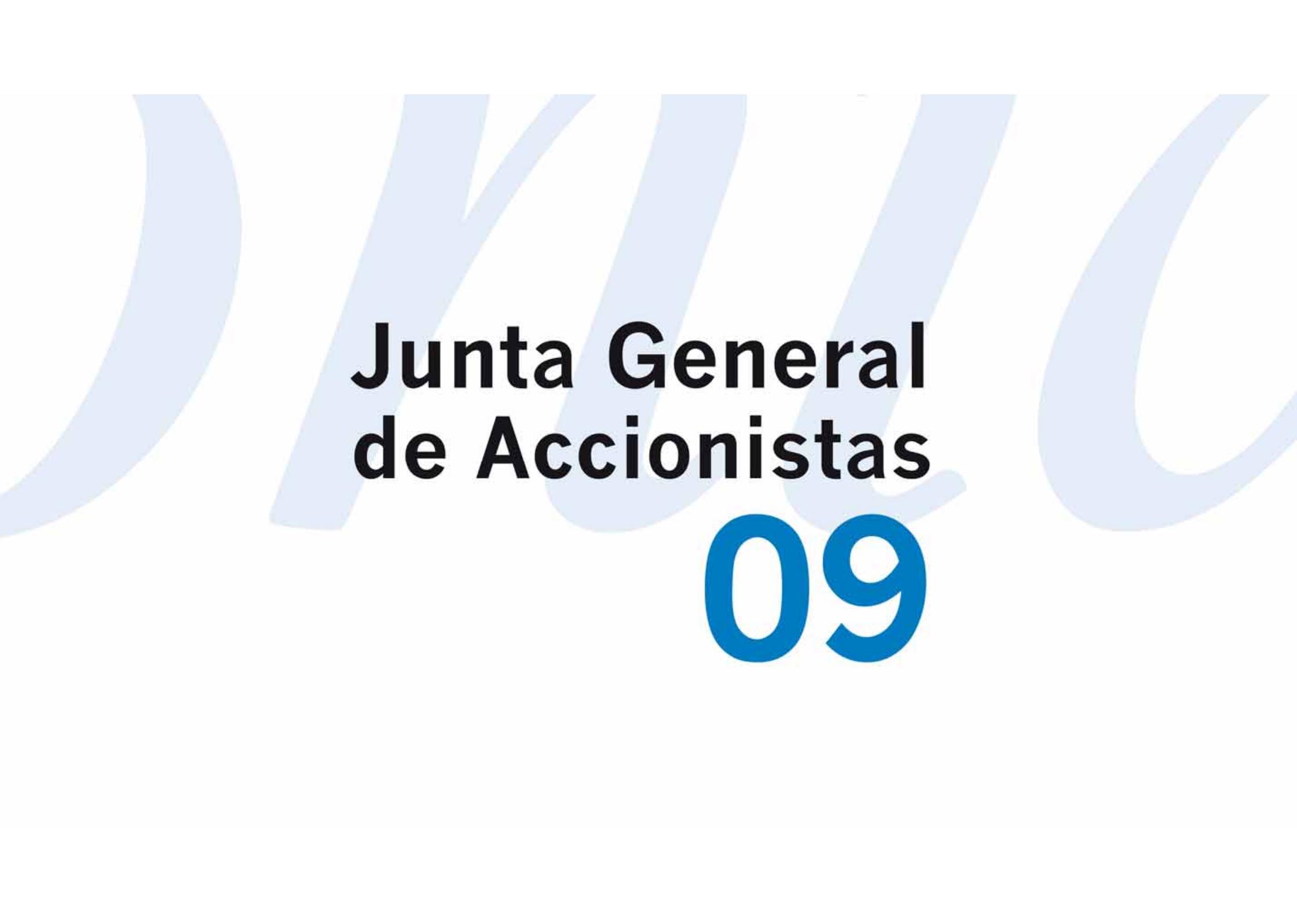
Cifras millones de euros

PRIMER TRIMESTRE 2009

	<u>ESPAÑA</u>	<u>FRANCIA</u>
Ingresos por Rentas:	26 Mn€	51 Mn€
Variación vs. 2007	↓ 3%	↑ 14%
Like for Like	↑ 5%	↑ 16%
% Ocupación	94%	93%
Esfuerzo comercial	24.273 m2	2.534 m2
% s. rentas anteriores	1%	10%
Venta de Activos		
Castellana, 108	67 Mn€ (rentabilidad 5%)	

1. Situación Actual de la compañía
2. Hechos Relevantes del Negocio
3. Estrategia de la nueva Colonial
4. **Propuestas de acuerdos**

- Propuesta 1 ▶ Examen y aprobación Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Colonial y de sus sociedades dependientes del ejercicio 2008.
- Propuesta 2 ▶ Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio 2008
- Propuesta 3 ▶ Examen y aprobación del Informe de Gestión individual y consolidado del ejercicio 2008
- Propuesta 4 ▶ Fijación del número de miembros del Consejo de Administración. Ratificación, nombramiento y, en su caso, dimisión o cese de Consejeros
- Propuesta 5 ▶ Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias
- Propuesta 6 ▶ Aprobación del Informe sobre la Política de Retribuciones de los Administradores correspondiente al ejercicio 2009
- Propuesta 7 ▶ Delegación de facultades



Junta General de Accionistas

09