

## Hechos destacados

### El 14 de septiembre de 2008 Colonial alcanzó un acuerdo para la reestructuración de la deuda financiera.

- El acuerdo alcanzado supone: (i) reestructurar la deuda actual de Colonial con sus acreedores sindicados, la cual se convierte en una financiación a largo plazo (5 años) por un importe aproximado de 6.500 millones de euros; (ii) reforzar la estructura de capital de la Compañía mediante una emisión de obligaciones convertibles por un importe aproximado de 1.400 millones de euros que se someterá a la aprobación de la Junta de Accionistas del 21 de noviembre, **emisión cuya suscripción está asegurada por un valor cercano a 1.300 millones de euros por parte de los principales bancos acreedores de Colonial** y (iii) reforzar la estrategia patrimonial de negocio de la compañía a través de las desinversiones en activos no estratégicos.
- En virtud del acuerdo de reestructuración, la mayor parte de la deuda de Colonial ha pasado a clasificarse como deuda a largo plazo, lo que ha permitido incrementar el vencimiento medio de la totalidad de la deuda del Grupo de los 1,4 años que registraba en junio a 4,6 años a finales del tercer trimestre.

### Recurrencia en los ingresos y elevada ocupación de la cartera de oficinas del Grupo.

- La apuesta de Colonial por la centralidad y la calidad de su cartera de oficinas garantiza una elevada ocupación de los inmuebles, que al cierre del trimestre ha alcanzado el 95,6%. El favorable comportamiento de la ocupación se ha traducido en un aumento de las rentas, en términos comparables, del 4,3%, hasta alcanzar los 215,9 millones de euros.

### Activos valorados en más de 10.000 M€.

- El valor total de los activos del Grupo Colonial al cierre del trimestre alcanza los 10.086 M€. De esta cifra, 650 M€ son atribuibles al valor de la participación a precios de mercado en FCC, y 9.436 M€ al valor de los activos inmobiliarios, determinado por expertos independientes de reconocido prestigio. De esta cifra, el 84% (7.881 M€) se corresponden con la actividad de alquiler en renta y en desarrollo, que constituye la estrategia central de negocio del Grupo.
- La cartera de suelo y promoción residencial de Colonial supone únicamente el 16% del valor total de los activos inmobiliarios (1.555 M€), en línea con la estrategia de Colonial de reducir progresivamente su exposición a esta actividad.

### Estabilización del resultado en el tercer trimestre y avance en el proceso de saneamiento de activos y los ajustes de valor de las inversiones inmobiliarias.

- El resultado neto del Grupo al cierre del tercer trimestre de 2008 se mantiene en línea con el registrado al cierre del primer semestre. En concreto, el resultado se incrementa en -94 millones de euros respecto a junio de 2008, hasta un total de -2.475,5 millones de euros a 30 de septiembre de 2008.
- En un entorno caracterizado por la significativa desaceleración de la actividad, tanto del sector inmobiliario como de la economía en general, el nuevo Consejo de Administración y equipo directivo de Colonial avanza con el proceso de saneamiento y ajuste del valor de los activos adquiridos en la etapa expansiva de crecimiento seguida en los años 2006 y 2007 por los anteriores gestores de Colonial (anteriormente Grupo Inmocaral).
- Esta política de saneamiento que afecta fundamentalmente a las inversiones en FCC y Riofisa, combinada con las variaciones de valor negativas de los activos inmobiliarios fruto de las tasaciones externas encargadas por la compañía con carácter trimestral, responde a la voluntad del Consejo de transmitir al mercado y a sus accionistas la situación real de la compañía y del sector inmobiliario en la actualidad.



Torre Marenostrum (Barcelona)



Martínez Villergas (Madrid)

# Índice

	<b>Página</b>
○ <b>Principales Magnitudes</b>	<b>3</b>
○ <b>Estados Financieros</b>	<b>4</b>
▪ <b>Cuenta de Resultados</b>	
▪ <b>Balance Consolidado</b>	
○ <b>Valoración de Activos</b>	<b>9</b>
▪ <b>Valoración del Patrimonio Inmobiliario (GAV)</b>	
▪ <b>Valor liquidativo de los activos (NAV)</b>	
○ <b>El Negocio de Alquiler</b>	<b>11</b>
○ <b>El Negocio de Promociones y Suelo</b>	<b>13</b>
○ <b>Otras Informaciones</b>	<b>14</b>

# Principales Magnitudes

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (€ Millones)	3T 08	3T 07	Var. (%) 08/07
<b>Cifra de negocios</b>	<b>472,8</b>	<b>619,7</b>	<b>-23,7%</b>
<i>Rentas España</i>	<i>80,7</i>	<i>96,9</i>	<i>-16,7%</i>
<i>Rentas Francia</i>	<i>135,2</i>	<i>125,5</i>	<i>7,7%</i>
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>215,9</b>	<b>222,3</b>	<b>-2,9%</b>
<b>Resultado Operativo <sup>(1)</sup></b>	<b>166,7</b>	<b>180,3</b>	<b>-7,5%</b>
<b>Resultado Neto atribuible al grupo</b>	<b>-2.475,5</b>	<b>356,9</b>	<b>-</b>
<b>Valor Mercado de Activos Inmobiliarios <sup>(2)</sup></b>	<b>9.436</b>	<b>12.093</b>	<b>-22,0%</b>
<b>Valor Total Activos <sup>(3)</sup></b>	<b>10.086</b>	<b>13.607</b>	<b>-25,9%</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>8.975</b>	<b>8.934</b>	<b>0,5%</b>
<b>Deuda Neta / Valor Activos (LTV)</b>	<b>76,8% <sup>(4)</sup></b>	<b>66,8%</b>	<b>-</b>
<b>Valor Liquidativo Activos (NAV) (euros/por acción)</b>	<b>0,45</b>	<b>2,97</b>	<b>-84,8%</b>

(1) Resultado de explotación, antes de intereses, amortizaciones y provisiones en el valor de suelos y promociones

(2) Según valoración realizado por CB Richard Ellis, Jones Lang La Salle, Savills y Atis Real, a 3T 2008

(3) Incluye el valor de mercado de los activos inmobiliarios, así como el valor de la participación en FCC según la cotización promedio del mes de septiembre (33,06 euros/acción).

(4) Calculado sobre la deuda senior a 30/09/2008

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T 08	3T 07	Var. (%) 08/07
<b>NEGOCIO DE ALQUILER</b>			
<b>Superficie Total (m2)</b>	<b>1.375.361</b>	<b>1.659.943</b>	<b>-17,1%</b>
<i>Alquilable</i>	<i>1.053.148</i>	<i>1.397.996</i>	<i>-24,7%</i>
<i>Proyectos en curso</i>	<i>322.213</i>	<i>261.947</i>	<i>23,0%</i>
<b>% Ocupación</b>	<b>96,7%</b>	<b>97,8%</b>	<b>-</b>
<b>NEGOCIO PROMOCIONES</b>			
<b>Promociones en curso (Viviendas)</b>	<b>762</b>	<b>1.422</b>	<b>-46,4%</b>
<i>% Viviendas Vendidas</i>	<i>39%</i>	<i>59%</i>	<i>-</i>
<b>Venta Comercial del período</b>			
<i>Millones €</i>	<i>25,2</i>	<i>96,1</i>	<i>-73,8%</i>
<i>Unidades (Viviendas)</i>	<i>-2</i>	<i>188</i>	<i>-</i>
<b>Venta Cial pte.contabilizar (€ Mill.)</b>	<b>107,8</b>	<b>303,6</b>	<b>-64,5%</b>
<b>NEGOCIO SUELO</b>			
<b>Reserva de Suelo (m2)</b>	<b>1.839.740</b>	<b>2.214.377</b>	<b>-16,9%</b>

No se incluyen datos operativos de Riofisa



Parc Central (Barcelona)



Martínez Villergas (Madrid)



Edouard VII (Paris)

# Estados Financieros

- Con fecha 14 de septiembre Colonial alcanzó un acuerdo para la reestructuración de su deuda financiera, acuerdo que supone, entre otros compromisos, la desinversión de terminados activos no estratégicos, entre los que se cuentan las participaciones en FCC y Riofisa.
- Como consecuencia de dicho compromiso, el resultado asociado a dichas participaciones no estratégicas se recoge bajo el epígrafe "Resultado actividades interrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada.
- Adicionalmente, los activos y pasivos asociados a dichas participaciones se recogen en el balance consolidado bajo los epígrafes "Activos Disponibles para la venta" y "Pasivos asociados a activos para la venta"
- A efectos de facilitar la comparación, la cuenta de resultados y el balance consolidados del período anterior se presentan con la misma estructura que los correspondientes al tercer trimestre de 2008.

## Cuenta de Resultados

Grupo COLONIAL Cuenta de Resultados Consolidada (M€)	3T08	3T07	Var. (%) 08/07
Ingresos por rentas	215,9	222,3	-3%
Ingresos por repercusión gastos	32,9	34,7	-5%
Gastos repercutibles a los inquilinos	-35,7	-37,2	-4%
Gastos de actividad	-18,5	-19,8	-7%
<b>Margen negocio de alquiler</b>	<b>194,5</b>	<b>200,1</b>	<b>-3%</b>
Ventas promociones y suelo	257,0	397,4	-35%
Coste ventas promociones y suelo	-249,8	-386,0	-35%
Gastos de actividad	-8,8	-9,0	-2%
<b>Margen promociones y suelo</b>	<b>-1,6</b>	<b>2,3</b>	<b>-169%</b>
<b>Gastos de Estructura</b>	<b>-37,5</b>	<b>-33,0</b>	<b>14%</b>
<b>Otros Ingresos Netos</b>	<b>8,7</b>	<b>6,2</b>	<b>42%</b>
Ventas de Activos	147,8	86,7	70%
Coste de Ventas	-145,2	-82,0	77%
<b>Margen Venta de activos</b>	<b>2,6</b>	<b>4,7</b>	<b>-45%</b>
<b>Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses</b>	<b>166,7</b>	<b>180,3</b>	<b>-8%</b>
<b>Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias</b>	<b>-656,3</b>	<b>559,6</b>	<b>-</b>
<b>Amortizaciones y Provisiones</b>	<b>-609,2</b>	<b>-76,4</b>	<b>-</b>
Ingresos por participaciones en capital	0,0	22,1	-
Activación de Financieros	23,1	21,1	10%
Gasto financiero neto	-400,0	-325,1	23%
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>-376,9</b>	<b>-282,0</b>	<b>34%</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-1.475,6</b>	<b>381,5</b>	<b>-</b>
Impuesto de sociedades	342,2	0,4	-
<b>Resultado despues de impuestos op.continuadas</b>	<b>-1.133,4</b>	<b>381,9</b>	<b>-</b>
<b>Resultado actividades Interrumpidas</b>	<b>-1.413,2</b>	<b>73,0</b>	<b>-</b>
Minoritarios	71,1	-98,0	-
<b>Beneficio atribuible al grupo</b>	<b>-2.475,5</b>	<b>356,9</b>	<b>-</b>

## Resultados del tercer trimestre: principales impactos

El resultado del Grupo Colonial al cierre del tercer trimestre está mayoritariamente condicionado por los siguientes impactos:

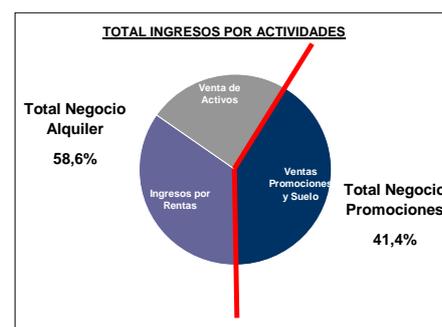
- El efecto de la política de saneamiento de activos adoptada por el nuevo Consejo de Administración de la Compañía, que en un ejercicio de responsabilidad y transparencia ha decidido reflejar el valor actual de los activos adquiridos en el marco de la estrategia de crecimiento seguida en los años 2006 y 2007 por los anteriores gestores de Colonial (anteriormente Grupo Inmocaral). Estos ajustes (por saneamiento y dotaciones por provisiones), que afectan mayoritariamente a las inversiones en FCC y Riofisa, ascienden a -1.413,2 M€ y se encuentran clasificados dentro de la partida "Resultado de Actividades Interrumpidas", al estar sujetos dichos activos al plan de desinversiones en participaciones no estratégicas acordado en el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera del Grupo.
- El impacto del endurecimiento de las condiciones del mercado de inversión inmobiliaria, que se ha visto afectado por la crisis financiera y la restricción de liquidez existente en los mercados de crédito, lo que ha determinado en un repunte de las rentabilidades exigidas por los inversores a los activos inmobiliarios. Adicionalmente, el conjunto de activos asociados al negocio residencial no han sido ajenos a la fuerte contracción de la actividad experimentada por dicho mercado.

A consecuencia de ello, y fruto de las valoraciones llevadas a cabo por expertos independientes de reconocido prestigio, el valor de las inversiones inmobiliarias de Colonial ha registrado en el transcurso del ejercicio un ajuste negativo que queda mayoritariamente reflejado en las partidas de "Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias" (-656,3 M€) y "Amortizaciones y Provisiones" (-609,2 M€).

- Estas dotaciones extraordinarias en concepto de saneamiento de activos y las revalorizaciones negativas de inversiones inmobiliarias, que no suponen una salida de flujos de caja, explican gran parte de los 2.475,5 M€ de pérdida neta registrada por el Grupo al cierre del tercer trimestre.

## Resultados operativos

- La cifra total de negocio del Grupo al cierre del trimestre asciende a 472,8 M€, de los cuales 215,9 M€ se corresponden con ingresos por rentas y los 257 M€ restantes a la venta de promociones y suelo. Adicionalmente, la compañía ha ingresado 147,8 M€ en concepto de venta de activos de inversión.



- Los ingresos por rentas alcanzan los 215,9 M€, con una variación negativa del 3% respecto al mismo período del ejercicio anterior; si no se considera el impacto de los inmuebles vendidos en el transcurso del ejercicio, las rentas registran un crecimiento positivo, en términos comparables, del 4,3%. El margen neto del negocio de alquiler, una vez deducidos los gastos de actividad del área, ha ascendido a 194,5 M€.
- Las ventas de promociones y suelo han generado ingresos por 257,0 M€, de los cuales 138,6 M€ se corresponden con la venta de viviendas y los 118,3 M€ restantes se corresponden con la venta de suelo residencial. Una parte de dichas ventas han sido realizadas con determinadas entidades financieras acreedoras de Colonial, con el objetivo de facilitar el reembolso de sus créditos y proporcionar tesorería a la Compañía. Con este tipo de transacciones, Colonial avanza en el proceso de reducir su deuda financiera, al tiempo que refuerza la estrategia patrimonial del Grupo mediante la progresiva reducción del peso de los activos asociados al negocio residencial.
- Los gastos de estructura ascienden a -37,5 M€; los ingresos por gestión de inmuebles y promoción facturados por el Grupo Colonial han ascendido, por su parte, a 8,7 M€.
- Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por 147,8 M€. El precio de venta obtenido ha superado en un 4,8% la última valoración trimestral disponible, lo que ha permitido generar un margen, una vez deducidos los gastos de venta, de 2,6 M€.
- Con todo ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias, amortizaciones y provisiones e intereses ha alcanzado los 166,7 M€.

## Resultados financieros

- El resultado financiero neto correspondiente a las actividades continuadas (una vez aislado el impacto de Riofisa y FCC) ha ascendido a -376,9 M€, desglosados en las siguientes partidas:
  - La activación de gastos financieros, vinculados al desarrollo de los proyectos de alquiler y las promociones residenciales en curso, ha alcanzado los 23,1 M€.

- o El gasto financiero neto del Grupo ha sido de 400,0 M€ frente a los 325,1 M€ del periodo anterior. El incremento del gasto financiero ha venido motivado, por una parte, por un mayor saldo medio de la deuda financiera respecto al mismo periodo del año anterior y por otro al incremento sostenido de los tipos de interés durante los últimos meses. En este sentido, con la combinación de productos contratados y de la cartera de coberturas, el coste financiero resultante para el Grupo (sin considerar comisiones) para el tercer trimestre del 2008, es del 6,01% (6,21% incorporando la periodificación de comisiones de financiación de todos los préstamos del Grupo).

## Balance Consolidado

Balance de Gestión - Consolidado (M€)		
Activo	3T 2008	2007
<b>Activos no corrientes</b>	<b>7.235,9</b>	<b>7.501,9</b>
Fondo de comercio de Consolidación	678,3	678,3
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>5.598,1</b>	<b>6.317,9</b>
<i>En explotación</i>	4.938,1	5.616,4
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	660,0	701,5
Resto activos no corrientes	959,5	505,7
<b>Activos corrientes</b>	<b>4.772,9</b>	<b>7.550,2</b>
Existencias	1.430,0	1.975,8
Deudores y otras cuentas a cobrar	231,2	333,0
Otros activos corrientes	396,9	271,2
Activos Disponibles para la Venta	2.714,8	4.970,2
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.008,8</b>	<b>15.052,1</b>
Pasivo	3T 2008	2007
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.683,6</b>	<b>4.255,0</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>1.151,2</b>	<b>3.633,1</b>
<i>Capital Social</i>	209,5	196,4
<i>Otras reservas</i>	3.710,2	3.656,4
<i>Resultados del Ejercicio</i>	-2.475,5	74,1
<i>Valores Propios</i>	-293,0	-293,8
<b>Minoritarios</b>	<b>532,4</b>	<b>621,9</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>8.669,6</b>	<b>6.592,6</b>
Deuda financiera no corriente	8.273,8	6.004,1
Pasivos por impuestos diferidos	254,8	430,0
Otros pasivos no corrientes	141,1	158,5
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>1.655,6</b>	<b>4.204,5</b>
Deuda Financiera corriente	322,4	2.697,1
Acreedores y otras cuentas a pagar	325,8	353,5
Otros pasivos corrientes	88,8	128,8
Pasivos asociados a activos para la venta	918,6	1.025,1
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>12.008,8</b>	<b>15.052,1</b>

Las principales variaciones registradas en el balance del Grupo Colonial en el transcurso de los nueve primeros meses del ejercicio han sido las siguientes:

- **Activos y pasivos disponibles para la venta:** la reestructuración de la deuda financiera supone, entre otros acuerdos, la venta de un paquete de activos no estratégicos entre los que se cuentan la participación financiera del 15% mantenida en FCC así como de Riofisa, filial especializada en el desarrollo de centros comerciales. En consecuencia, Colonial ha reclasificado todos los activos y pasivos asociados a dicho proceso de venta bajo las partidas del balance "Activos Disponibles para la venta" (2.714,8 M€) y "Pasivos asociados a activos para la venta" (918,6 M€).
- **Inversiones inmobiliarias:** han experimentado una disminución de 719,8 M€, atribuibles mayoritariamente a la contabilización de las variaciones de valor negativas experimentadas por tales activos, de conformidad con el criterio "fair market value" establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, así como a las ventas de activos de inversión registradas en los nueve primeros meses del ejercicio.
- **Fondos propios:** se han situado en 1.151,2 M€ al cierre del trimestre, a consecuencia de las pérdidas netas registradas en el transcurso de los nueve primeros meses del año explicadas con anterioridad. En este sentido, y

en virtud del pacto de reestructuración de la deuda financiera, Colonial someterá a la aprobación de la Junta de Accionistas del 21 de noviembre de 2008 un acuerdo de emisión de bonos convertibles en acciones de Colonial por un importe aproximado de 1.400 millones de euros, con derecho de suscripción preferente de los accionistas. Los fondos que obtenga Colonial a través de esta emisión se destinarán a la amortización anticipada de parte de la deuda del grupo, medida que permitirá reforzar significativamente la estructura de fondos propios del Grupo.

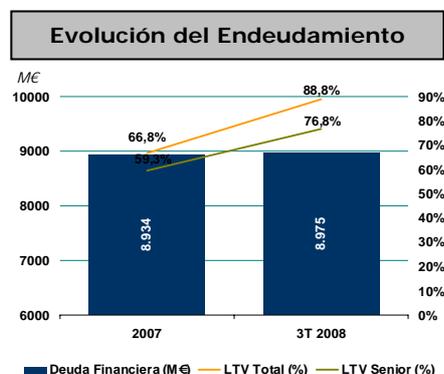
Las obligaciones a emitir darán derecho a conversión en acciones ordinarias de Colonial, a un precio fijo de 0,25€ por acción. El vencimiento de estas obligaciones es de 5 años y seis meses a partir de la fecha de emisión, siendo convertibles a requerimiento de los obligacionistas a partir del sexto mes de la emisión, de forma trimestral hasta el tercer aniversario de la emisión, y anualmente durante el cuarto y quinto año de la emisión. Las obligaciones se convertirán obligatoriamente en acciones a su vencimiento<sup>1</sup>.

## Estructura Financiera

### Endeudamiento financiero a 30 de septiembre 2008

- El endeudamiento financiero neto del Grupo a 30 de septiembre asciende a 8.975 M€.
- El endeudamiento financiero medido sobre el valor de mercado de los activos (Loan to Value) se sitúa en el 76,8% para la deuda senior y en el 88,8% para la deuda total.
- El incremento en los LTV registrado en el transcurso del ejercicio ha sido principalmente provocado por los ajustes de valor en el patrimonio inmobiliario del Grupo ya explicados con anterioridad.

Estructura de la Deuda	
	Mn€
Préstamo Sindicado Colonial (tramo senior)	5.187
Préstamo Sindicado SFL	600
Deuda Hipotecaria	1.128
Otra Deuda	363
<b>TOTAL DEUDA SENIOR Colonial + SFL</b>	<b>7.278</b>
Préstamo Sindicado Colonial (tramo junior)	1.000
Otra deuda	215
<b>TOTAL DEUDA Colonial + SFL</b>	<b>8.494</b>
Total Deuda Riofisa	481
<b>TOTAL DEUDA</b>	<b>8.975</b>



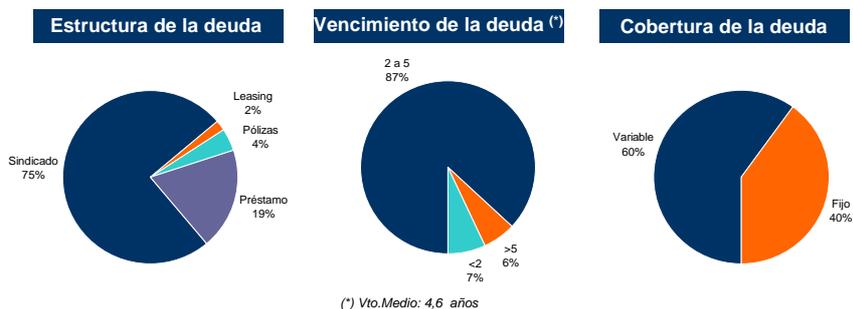
- La vida media de la deuda contratada se ha incrementado hasta 4,6 años (frente a los 1,4 años de junio de 2008), fruto del acuerdo de reestructuración que ha permitido convertir la mayor parte de la deuda del Grupo en una financiación a largo plazo con vencimiento a 5 años. A consecuencia de ello, más del 90% de la deuda financiera del Grupo al cierre del trimestre se clasifica a largo plazo, como "Deuda financiera no corriente" dentro de los pasivos no corrientes del Balance. El resto de la deuda se distribuye entre los epígrafes "Deuda financiera corriente", atribuible a los vencimientos a corto plazo, y "Pasivos asociados a activos para la venta", que incluyen la deuda financiera asociada a Riofisa, por un importe de 481 M€.
- El acuerdo de reestructuración de la deuda financiera alcanzado el 14 de septiembre de 2008 supone la conversión en una financiación a largo plazo del préstamo sindicado que Colonial formalizó durante el ejercicio 2007 con un *Pool* de bancos liderados por Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España, Goldman Sachs Internacional y The Royal Bank of Scotland Plc, financiación que ha quedado estructurada de la siguiente manera:
  - Préstamo sindicado *senior* por un importe nominal de 5.347 M€, con vencimiento a cinco años y margen sobre el Euribor de 175 puntos básicos (pb), de los cuales durante el primer año se capitalizan 50pb. Este préstamo tiene en garantía las acciones que Colonial posee sobre SFL, FCC y Riofisa, así como un tramo de 1.500 M€ con garantía hipotecaria. El acuerdo contempla la desinversión de las participaciones en FCC y de Riofisa, así como del 33% del capital social de SFL, lo cual permitirá a Colonial continuar manteniendo una participación de control en dicha sociedad del 51% y dar cumplimiento a lo previsto en el régimen fiscal francés SIIC. Los fondos obtenidos a través de dichas ventas se destinarán mayoritariamente a la amortización anticipada de la financiación a largo plazo reestructurada.
  - Préstamo sindicado *junior* de 1.000 M€ con vencimiento a cinco años. Este préstamo *junior*, así como determinados créditos por un importe máximo de 275 M€ suscritos con La Caixa y Banco Popular

<sup>1</sup> El detalle de los términos y condiciones de la emisión se pueden consultar en el texto completo de las propuestas de acuerdos que se someterán a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, texto que está disponibles para los accionistas y el público en general en la página web de Colonial ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)), de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), así como en el domicilio social de la compañía.

(accionistas significativos del Grupo), serán objeto de compensación mediante el compromiso asumido por las entidades acreedoras de dichas deudas de suscribir el remanente de la emisión de obligaciones convertibles que no haya sido suscrito por el mercado, hasta un límite de 1.275 M€ más el importe de los intereses devengados por las citadas deudas desde la fecha del acuerdo de reestructuración (14 de septiembre de 2008) hasta la fecha de emisión de las obligaciones. Gracias a este compromiso, la suscripción del convertible está asegurada en más de un 90% de su importe.

### **Derivados**

- La política de control de riesgo de tipos de interés tiene como objetivo reducir la volatilidad del coste financiero (por variaciones de la referencia de mercado Euribor ) en un 50%.
- A 30 de Septiembre el grupo tiene contratados 3.584 M€ en derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés situando el ratio de cobertura de la deuda en el 40%.
- La cartera de coberturas contratadas permite situar el tipo de interés (Euribor) del Grupo para los próximos 4 años (para la deuda cubierta), según las perspectivas actuales de tipos de interés, en un tipo medio esperado del 5,66 %, con un nivel de protección máximo en el 5,95%.



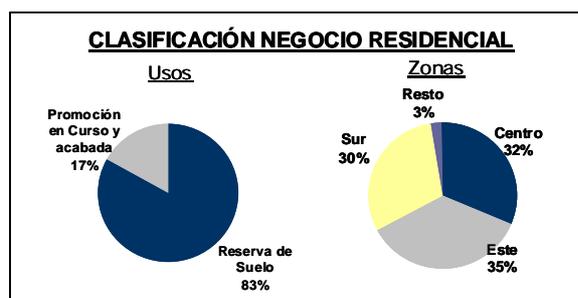
# Valoración de Activos

## Valoración del Patrimonio Inmobiliario (GAV)

- El patrimonio inmobiliario del Grupo Colonial al cierre del tercer trimestre de 2008 ha sido valorado por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle, Savills y Atis Real en 9.436 M€, En términos homogéneos, el valor ha disminuido en 1.125 M€, un 14,2% menos que los activos comparables a diciembre de 2007.
- Tal como se ha indicado con anterioridad, el ajuste de valoración registrado por los activos asociados al Negocio de Alquiler del Grupo (-11,2% en términos homogéneos) en el transcurso del ejercicio cabe atribuirlo al significativo repunte experimentado por las rentabilidades exigidas a los activos de alquiler, repunte que incide de manera inversa en el valor de los mismos. Adicionalmente, los activos asociados al negocio residencial han experimentado una corrección del 25%, reflejo de la contracción generalizada que está experimentando dicha actividad en el seno de la economía española.
- Más de un 84% de los activos están asociados al Negocio de Alquiler, representando el Negocio Residencial únicamente el 16% del valor total de los activos.

Valoración de Activos (M€)	30-sep-08		31-dic-07		Variación sep08/dic07		Var. Like for like sep08/dic07	
	M€	% s/total	M€	% s/total	M€	%	M€	%
Negocio Alquiler España	4.057	43%	5.116	44%	-1.060	-20,7%	-328	-12,4%
Negocio Alquiler Francia	3.721	40%	4.088	35%	-367	-9,0%	-373	-10,4%
Negocio Alquiler Resto de Europa	103	1%	165	1%	-62	-37,8%	-	-
<b>Total Negocio Alquiler (en renta y en desarrollo)</b>	<b>7.881</b>	<b>84%</b>	<b>9.370</b>	<b>81%</b>	<b>-1.489</b>	<b>-15,9%</b>	<b>-701</b>	<b>-11,2%</b>
Negocio Residencial (Promociones y Suelo)	1.555	16%	2.260	19%	-705	-31,2%	-424	-25,2%
<b>TOTAL PATRIMONIO CONSOLIDADO</b>	<b>9.436</b>	<b>100%</b>	<b>11.630</b>	<b>100%</b>	<b>-2.194</b>	<b>-18,9%</b>	<b>-1.125</b>	<b>-14,2%</b>

- La clasificación del valor de la cartera de alquiler y de promociones del grupo por usos, por estado y geográficamente se muestra a continuación (\*):



(\* ) La clasificación no incluye los activos asociados a Riofisa, participación no estratégica en proceso de venta

## Valor liquidativo de los activos (NAV)

Grupo COLONIAL Valor Liquidativo de los activos (NAV)		sep-08	jun-08	Variación sep'08 vs jun'08
		M€	M€	%
<b>Fondos Propios Consolidados</b>		1.151	1.303	-12%
<b>+/- Plusvalías/Minusvalías latentes</b>		-11	53	-
<i>Activos de inversión en desarrollo y uso propio</i>		41	74	-45%
<i>Suelo y promoción</i>		30	82	-64%
<i>FCC</i>		-26	-44	-41%
<i>Pasivos corrientes</i>		-55	-60	-8%
<b>- Ajuste Impuestos diferidos contabilizados</b>		-398	324	-223%
<b>- Ajuste MTM Bruto contabilizado</b>		10	-71	-
<b>NAV</b>		<b>753</b>	<b>1.607</b>	<b>-53%</b>
<b>NAV por Acción (€)</b>		<b>0,45</b>	<b>0,96</b>	<b>-53%</b>
<b>+/- Impuestos contabilizados y latentes</b>		415	296	
<b>NNAV</b>		<b>1.167</b>	<b>1.904</b>	<b>-39%</b>
<b>NNAV por Acción (€)</b>		<b>0,70</b>	<b>1,14</b>	<b>-39%</b>
<b>- MTM Neto</b>		-13	47	-
<b>NNNAV</b>		<b>1.154</b>	<b>1.950</b>	<b>-41%</b>
<b>NNNAV por Acción (€)</b>		<b>0,69</b>	<b>1,17</b>	<b>-41%</b>

Calculado sobre 1.668,3 mn de acciones en sep'08 y jun'08, una vez deducidas las acciones de autocartera ( 77,28 mn de acciones).

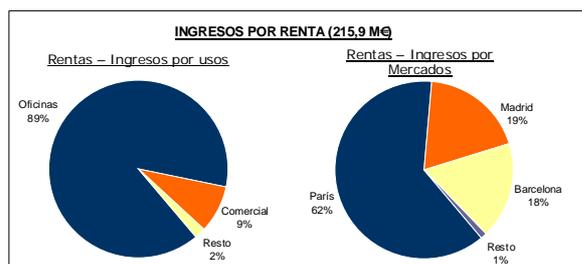
- N.A.V.:** El valor liquidativo de los Activos del Grupo Colonial antes de impuestos (NAV) a 30 de septiembre asciende a 753 M€, equivalente a 0,45 euros por acción. El cálculo del NAV bruto ha tenido en cuenta las siguientes magnitudes:
  - Fondos Propios Consolidados:** 1.151 M€, cifra que supone un descenso del 55% respecto a los fondos propios de junio de 2008. Este descenso cabe atribuirlo al impacto que han tenido en los resultados del tercer trimestre las dotaciones extraordinarias en concepto de saneamiento de activos y las revalorizaciones negativas de inversiones inmobiliarias.
  - Plusvalías/minusvalías latentes:** las plusvalías/minusvalías latentes (no contabilizadas en balance) consideradas en el cálculo del NAV bruto ascienden a -11 M€, frente a los 53 M€ registrados al cierre del primer semestre del ejercicio 2008. Entre las minusvalías latentes se recoge el impacto de la diferencia existente entre el valor contabilizado en balance de la participación de Colonial en FCC (considerando el precio medio de septiembre de 33,06 € por acción), y el valor de dicha participación según la cotización de cierre de septiembre (31,72 €) .
  - Ajustes:** Para la determinación del NAV bruto se ha retrocedido el importe de los impuestos diferidos asociados a las plusvalías/minusvalías contabilizados en balance de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) y que están asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios y de la deuda e instrumentos financieros (-398 M€). También se ha ajustado el valor bruto del MTM ("marked-to-market") de la deuda (+10 M€).
- NNAV:** El NAV neto de impuestos (NNAV) se ha situado al cierre del trimestre en 1.167 M€ (0,70 euros por acción). Para su cálculo se ha ajustado el NAV bruto en 415 M€ por el importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios, (contabilizados y latentes, considerando en ambos casos el criterio de empresa en funcionamiento que permite la aplicación de bonificaciones por reinversión) la deuda y los instrumentos financieros y el crédito fiscal asociado a las dotaciones extraordinarias de activos llevadas a cabo por Colonial al cierre del tercer trimestre del ejercicio.
- NNNAV:** Finalmente, el "NAV triple neto" o NNNAV, que tiene en cuenta el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial, asciende a 0,69 euros por acción.

# El Negocio de Alquiler<sup>2</sup>

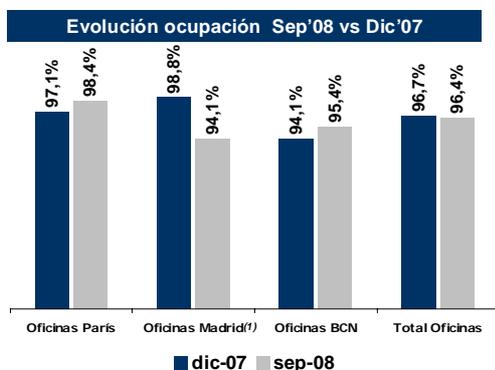
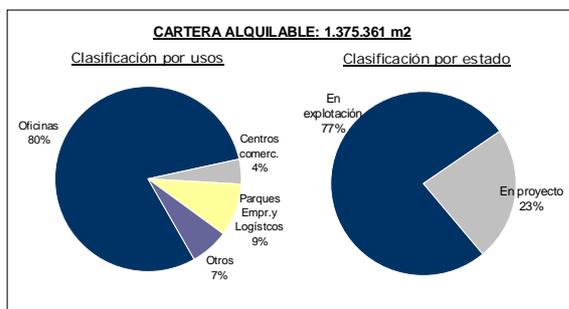
## Resultados del negocio de alquiler

- Los ingresos por renta han alcanzado los 215,9 M€. Un 62,6% de los ingresos (135,2 M€) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 80,7 M€ restantes han sido generados en España.
- El EBITDA del negocio de alquiler, una vez descontados los gastos de actividad del área, alcanza los 194,5 M€, con un margen sobre ingresos del 78,2%.

Margen Contribución - Negocio de Alquiler			
M€	3T08	3T07	% Variación 08/07
Ingresos por Renta - Francia	135,2	125,5	7,7%
Ingresos por Renta - España	80,7	96,9	-16,7%
<b>Total Ingresos por Renta</b>	<b>215,9</b>	<b>222,3</b>	<b>-2,9%</b>
Repercusión de Gastos	32,9	34,7	-5,3%
<b>Total Ingresos Patrimonio</b>	<b>248,8</b>	<b>257,1</b>	<b>-3,2%</b>
Gastos Actividad Alquiler	(54,2)	(57,0)	-4,9%
<b>Margen Contribución Alquiler</b>	<b>194,5</b>	<b>200,1</b>	<b>-2,8%</b>
<b>% Margen Contribución Alquiler</b>	<b>78,2%</b>	<b>77,8%</b>	



- La mayor parte de los ingresos se concentra en los edificios de oficinas (un 89%) y en centros comerciales (un 9%), mientras que por zonas los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial (París 62%, Madrid 19% y Barcelona 18%). En términos comparables los ingresos por rentas crecen un 4,3% (España: +5,8%, Francia: +3,4%).
- Al cierre del tercer trimestre, el Grupo Colonial cuenta con una cartera alquilable de 1,4 millones de m<sup>2</sup>, concentrada principalmente en activos de oficinas (80% del total). La mayor parte de dicha cartera (77%) se encuentra en explotación a 30 de septiembre.



(1) El descenso de ocupación de las oficinas de Madrid se explica por un edificio que quedó vacío en el transcurso del ejercicio. El inmueble se encuentra en la actualidad en fase avanzada de comercialización.

- Ocupación:** al cierre del tercer trimestre la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 96,4%. En las oficinas, las ocupaciones registradas en los dos mercados españoles (Madrid y Barcelona), registran ocupaciones entorno al 95%, y el caso del mercado de París éstas superan el 98%, gracias a la excelente calidad y ubicación de los inmuebles de oficinas gestionados por Colonial. Si se considera el conjunto de usos de alquiler del Grupo, el porcentaje global de ocupación se sitúa en el 95,6%.

<sup>2</sup> En este capítulo no se incluye la contribución de los activos en alquiler asociados a Riofisa, al haberse clasificado dicha participación como "Activo disponible para la venta". Dicha contribución queda registrada dentro del epígrafe "Resultado de Actividades Interrumpidas" de la cuenta de resultados. Las magnitudes operativas tampoco incorporan datos de dichos activos.

## Gestión de Contratos 3T 2008 (m2)

	España	Francia	TOTAL
Revisiones y renovaciones a precios de mercado	22.702	8.513	31.215
% s/ rentas anteriores	13,3%	3,5%	8,9%
Nuevos Contratos (Alta de Proyectos)	1.428	5.724	7.152
<b>TOTAL</b>	<b>24.130</b>	<b>14.237</b>	<b>38.367</b>

- **Esfuerzo comercial:** el esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante los nueve primeros meses del ejercicio 2008, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 38.367 m2 (63% en España y 37% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un incremento del +13,3% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un aumento del +3,5% con las rentas anteriores en Francia.

- **Inversiones:** Durante los nueve primeros meses del ejercicio se han invertido 96,2 M€ en la ejecución de obra para el desarrollo de proyectos, de los cuales 76,4 M€ corresponde a la inversión realizada en Francia por la filial SFL y los 19,8 M€ restantes a la inversión realizada por Colonial.

- Entre la cartera diversificada de **proyectos en curso de desarrollo** del Grupo Colonial, destacamos los siguientes:



### Recoletos, 37 – Madrid

Este inmueble, con más de 18.000 m<sup>2</sup> de oficinas distribuidos en plantas de hasta 1.850 m<sup>2</sup>, está situado en uno de los puntos neurálgicos de Madrid. La rehabilitación integral que se efectuará en este edificio lo convertirá en un referente arquitectónico dentro del eje Recoletos-Prado así como en un lugar privilegiado para albergar oficinas de la más alta calidad. Una planta baja comercial y 178 plazas de aparcamiento completarán el proyecto.



### Martínez Villergas, 49 – Madrid

Edificio situado en la confluencia de la M-30 con la Avda. América, en entorno totalmente consolidado, a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad.

El edificio ofrece más de 30.000 m<sup>2</sup> de espacios totalmente diáfanos, que responderán plenamente a las necesidades de cualquier empresa, disponiendo de las mejores instalaciones y servicios. Por su configuración y ubicación se trata de un edificio idóneo para una sede corporativa. Dispone de aparcamiento propio.



### Illacuna – Barcelona

Proyecto de parque de oficinas situado en el Eix Llacuna, en pleno Distrito de Actividades 22@. El proyecto nace en un entorno urbano consolidado, objeto de una ambiciosa transformación urbanística.

Este singular complejo inmobiliario albergará en su interior 21.000 m<sup>2</sup> de oficinas de primer nivel y se erigirá como un auténtico referente en la zona. Su diseño vanguardista y la calidad de sus instalaciones, aportarán, sin ninguna duda, valor añadido en términos de confort y productividad para las empresas que en él se ubiquen.

- **Venta de activos de inversión:** los ingresos del grupo Colonial por este concepto en los nueve primeros meses del ejercicio 2008 ascienden a 147,8 M€, cifra que supone una prima del +4,8% respecto a la última valoración trimestral disponible.

Inmuebles Vendidos 3T 2008	Uso principal	FECHA DE VENTA	PRECIO DE VENTA	% Variación vs R.Ellis <sup>(1)</sup>
Resto Locales	Retail	feb-08	1,2	
Castellana 51	Oficinas	mar-08	85,0	
Pio XII	Oficinas	abr-08	1,7	
Serrano 60	Oficinas	may-08	26,9	
Almagro, 40	Oficinas	sep-08	33,0	
<b>Total Ventas de Activos (M€)</b>			<b>147,8</b>	<b>4,8%</b>

(1) Variación calculada según la última valoración trimestral disponible.

# El Negocio de Promoción y Suelo<sup>3</sup>

## Margen Contribución - Negocio de Promociones y Suelo

M€	3T08	3T07	% Variación 08/07
Ventas Promoción Residencial	138,6	131,7	5,3%
Ventas Suelo Residencial	118,3	265,7	-55,5%
<b>Total Ingresos Promociones y Suelo</b>	<b>257,0</b>	<b>397,4</b>	<b>-35,3%</b>
Coste Ventas Promoción Residencial	(124,5)	(121,0)	2,9%
Coste Ventas Suelo Residencial	(125,2)	(265,1)	-52,8%
Gastos Actividad	(8,8)	(9,0)	-2,0%
<b>Margen Contribución Promociones y Suelo</b>	<b>-1,6</b>	<b>2,3</b>	<b>-</b>

- **Ingresos y márgenes:** Las ventas contables de viviendas han ascendido a 138,6 M€, correspondientes principalmente a las promociones de Vallecas en Madrid y de Sant Cugat-Can Matas en Barcelona.
- Los ingresos por venta de suelo residencial al cierre del tercer trimestre han alcanzado los 118,3 M€.

- Considerando estos elementos y una vez deducidos los gastos de actividad del área, el margen de contribución del negocio de promociones y suelo al cierre del tercer trimestre asciende a -1,6 M€.
- **Actividad Comercial:** El saldo neto de ventas comerciales realizadas en el transcurso de los nueve primeros meses del año asciende a -2 viviendas, por causa de las rescisiones de contratos producidas en el ejercicio. No obstante, el importe de la venta comercial ha sido positivo (25,2 M€) por efecto de la venta de unos locales comerciales en una promoción de la calle Claudio Coello de Madrid.
- La actividad comercial del ejercicio ha venido marcada por la brusca desaceleración de la demanda, así como por la sensible disminución del stock disponible de viviendas para la venta por parte del Grupo (un 50% inferior al del tercer trimestre del año anterior), al no haberse iniciado nuevas promociones de viviendas.
- Al cierre del tercer trimestre el *stock* de viviendas vendidas pendientes de entregar asciende a 107,8 M€ (equivalentes a 297 viviendas), por lo que, con su entrega, se asegura el objetivo de ventas del Grupo para el presente año y parte de la facturación del próximo año.
- **Obra en curso:** Al cierre del tercer trimestre Grupo Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que representan 762 viviendas, de las cuales 297 ya han sido pre-ventas (39% del total) y el 61% restante (465 viviendas) están en proceso de venta. Colonial estima que el saldo de viviendas pendientes de venta se reducirá de manera significativa al cierre del ejercicio, gracias a los acuerdos de venta de promociones terminadas alcanzados con determinadas entidades financieras acreedoras del Grupo con posterioridad al cierre del trimestre, que tienen como objetivo cancelar la deuda con dichas entidades.
- **Reserva de Suelo:** la reserva de suelo al cierre del tercer trimestre asciende a 1,8 millones de m<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente un 51,5% están ubicados en Andalucía y el 48,5% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma).

Colonial continuará con su estrategia de disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas y acuerdos puntuales con sus acreedores bilaterales, con el objetivo de concentrar exclusivamente su actividad en el negocio patrimonial.

<sup>3</sup> En este capítulo no se incluye la contribución de los activos residenciales asociados a Riofisa, al haberse clasificado dicha participación como "Activo disponible para la venta". Dicha contribución queda registrada dentro del epígrafe "Resultado de Actividades Interrumpidas" de la cuenta de resultados. Las magnitudes operativas tampoco incorporan datos de dichos activos.

# Otras Informaciones

## Información Bursátil

- Las acciones de Colonial han cerrado el tercer trimestre de 2008 con una variación del -89%, respecto al cierre del año 2007.

Acción Colonial - Evolución Bursátil	Ene-Sep 2008	Ene-Sep 2007
Precio de cierre (€)	0,21	3,92
Revalorización	-89%	-24%
Máximo (€)	1,94	6,30
Mínimo (€)	0,19	3,43
Volumen medio diario (nº títulos)	15.375.047	5.860.289
Efectivo medio diario (millones €)	16,7	27,4
Capitalización de cierre (millones €)	366,6	5.517,7
Nº acciones en circulación a cierre	1.745.549.133	1.407.567.189

**Información disponible en**

**[www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)**

**Para más información:** Inversores: + 34 934 048 709 <[inversores@inmocolonial.com](mailto:inversores@inmocolonial.com)>  
Accionistas: + 34 902 154 749 <[accionistas@inmocolonial.com](mailto:accionistas@inmocolonial.com)>