

Colonial

Resultados anuales

enero – diciembre 2007

Total Valor Activos:
€13.214 millones

Valor Activos
Inmobiliarios:
€11.630 millones

Ingresos por rentas:
€313,8 millones

Revalorización de
activos de inversión
€553,2 millones

Beneficio Atribuible:
€85,4 millones

N.A.V. por acción:
2,35 €

Endeudamiento:
LTV: 67,2%



Parc Central (Barcelona)

Hechos destacados

- Con fecha 1 de agosto de 2007 la OPA formulada por Colonial sobre Riofisa por un importe de 2.000 M€ culminó con éxito al ser aceptada por el 99,41% del capital de la sociedad afectada. A consecuencia de ello, la incorporación de Riofisa al perímetro de consolidación del Grupo Colonial tiene efectos contables desde el 31 de julio de 2007.
- Con esta adquisición, Colonial se configura como una de las compañías patrimoniales de referencia en Europa, con unos activos inmobiliarios valorados en 11.630 M€. De esta cifra, 9.160 M€ (un 79%) se corresponden con el negocio de alquiler en renta y en desarrollo, que en términos homogéneos (sin tener en cuenta los activos de Riofisa) crece un 10,1% respecto el ejercicio anterior.
- Los ingresos de alquiler han alcanzado los 313,8 M€, de los que un 54,3% (170,4 M€) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL. En términos comparables los ingresos por renta se incrementaron un 3,4%. El porcentaje de ocupación de los inmuebles se eleva hasta el 95,8%.
- El beneficio atribuible del Grupo asciende a 85,4 M€, después de registrar unos resultados por revalorización de activos de 553,2 M€ y un ajuste de 269 M€ en el fondo de comercio generado tras la adquisición de Riofisa.
- La adquisición de Riofisa contribuye a incrementar y diversificar significativamente la cartera de proyectos del Grupo, que pasa a totalizar más de 2,5 millones de m² distribuidos entre proyectos de oficinas y centros comerciales destinados al alquiler y parques empresariales y logísticos para la venta.
- El Grupo ha cerrado el ejercicio 2007 con unos ingresos por ventas de activos destinados al negocio de alquiler que totalizan 557,1 M€, cuyo precio de venta ha representado una prima del 12,3% respecto a la valoración de dichos activos a diciembre de 2006.
- El endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de Diciembre de 2007 asciende a 8.961 M€ (8.749 M€ una vez deducido el cobro de las ventas realizadas el 31 de Diciembre de 2007) lo que permite situar el Loan to Value en el 67,2% para la deuda total, dentro de los parámetros previstos en el contrato de financiación sindicado suscrito por Colonial.
- Considerando el ajuste a valor de mercado de la participación que Colonial posee en FCC y el impacto del ajuste del fondo de comercio sobre los fondos propios del Grupo, el Valor liquidativo neto por acción (NAV) antes de impuestos al cierre del ejercicio 2007 asciende a 2,35 euros por acción.

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (€ Millones)	2007
Cifra de negocios	840,3
Rentas España	143,4
Rentas Francia	170,4
Ingresos por Rentas	313,8
Revalorización España	216,2
Revalorización Francia	337,0
Resultado por revalorización de activos	553,2
Resultado Operativo (EBIT)	400,3
Resultado Neto atribuible al grupo	85,4
Valor Total Activos ⁽¹⁾	13.214
Valor Mercado de Activos Inmobiliarios	11.630
Deuda Financiera Neta	8.961
Deuda Neta / Valor Activos (LTV)	67,2%

MAGNITUDES OPERATIVAS ⁽¹⁾	2007	2006	Var. (%) 07/06
NEGOCIO DE ALQUILER			
Superficie Total (m²)	3.762.720	1.400.996	168,6%
Alquilable	1.359.715	1.294.062	5,1%
Proyectos en curso	2.403.005	106.934	2147,2%
% Ocupación	95,8%	98,3%	-2,6%
NEGOCIO PROMOCIONES			
Promociones en curso (Viviendas)	1.299	1.502	-13,5%
Venta Comercial del período			
Millones €	86,5	163,3	-47,0%
Unidades (Viviendas)	188	506	-62,8%
Venta Cial pte.contabilizar (€ Mill.)	256,0	324,9	-21,2%
NEGOCIO SUELO			
Reserva de Suelo (m²)	2.638.311	865.873	204,7%

(1) Los datos de 2006 corresponden a Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida)

(1) Incluye valor mercado de activos inmobiliarios y el valor contabilizado en el balance de la participación en FCC

Índice

	Página
○ Estados Financieros	3
▪ Cuenta de Resultados	
▪ Balance Consolidado	
○ Valoración de Activos	8
▪ Valoración del Patrimonio Inmobiliario (GAV)	
▪ Valor liquidativo de los activos (NAV)	
○ El Negocio de Alquiler	11
○ El Negocio de Promociones y Suelo	16
○ Otras Informaciones	17
▪ Información Bursátil	
▪ Fusión Inmocaral - Colonial	
▪ OPA sobre Riofisa	
▪ Ampliación de Capital	
○ Anexos	19

Estados Financieros

Los resultados consolidados del Grupo Colonial han sido elaborados según el criterio de valor de mercado o "fair market value", de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). No se han registrado cambios de criterio respecto a los principios contables utilizados para la consolidación de los resultados del ejercicio 2006.

Con fecha 1 de agosto de 2007 la OPA formulada por Colonial sobre Riofisa por un importe de 44,31 € por cada acción de Riofisa culminó con éxito al ser aceptada por el 99,41% del capital de la sociedad afectada. A consecuencia de ello, la incorporación de Riofisa al perímetro de consolidación del Grupo Colonial tiene efectos contables desde el 31 de julio de 2007, por lo que la cuenta de resultados que se presenta a continuación recoge la contribución de Riofisa desde el mes de agosto.

En este sentido, la comparación con la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2006 no resulta significativa debido a los profundos cambios experimentados por Colonial (antes Grupo Inmocaral, S.A.) en los últimos 12 meses.

Cuenta de Resultados

Grupo COLONIAL Cuenta de Resultados Consolidada (M€) ⁽¹⁾	2007	2006	Var. (%) 07/06
Ingresos por rentas	313,8	76,2	311,6%
Ingresos por repercusión gastos	52,3	13,0	302,8%
Gastos repercutibles a los inquilinos	-50,5	-12,8	294,4%
Gastos de actividad	-26,7	-5,8	357,2%
Margen negocio de alquiler	288,9	70,6	309,4%
Ventas promociones y suelo	526,5	154,6	240,6%
Coste ventas promociones y suelo	-511,8	-141,2	262,6%
Gastos de actividad	-13,5	-3,4	293,6%
Margen promociones y suelo	1,2	10,0	-87,9%
Gastos de Estructura	-50,1	-15,4	225,3%
Otros Ingresos	16,9	1,2	1279,5%
Otros Gastos	0,0	0,0	-
Otros Ingresos Netos	16,9	1,2	1279,5%
Ventas de Activos	557,1	223,9	148,8%
Coste de Ventas	-548,0	-217,9	151,5%
Margen Venta de activos	9,1	6,0	50,7%
Revalorizaciones netas inversiones inmobiliarias	553,2	73,4	653,8%
Amortizaciones y Provisiones	-418,8	-0,2	-
Beneficio operativo antes de intereses	400,3	145,6	175,0%
Ingresos por participaciones en capital	126,6	2,0	6078,1%
Activación de Financieros	31,9	4,5	606,0%
Gasto financiero neto	-478,7	-134,8	255,2%
Beneficio antes de impuestos	80,1	17,4	361,2%
Impuesto de sociedades	123,9	25,0	394,7%
Beneficio despues de impuestos	204,0	42,4	381,0%
Minoritarios	-118,6	-25,2	370,9%
Beneficio atribuible al grupo	85,4	17,2	395,8%

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

- La cifra total de negocio del Grupo al cierre del ejercicio asciende a 840,3 M€, de los que 313,8 M€ corresponden al negocio de alquiler y los 526,5 M€ restantes a la venta de promociones y suelo. Adicionalmente, la compañía ha ingresado 557,1 M€ en concepto de venta de activos de inversión.
- Los ingresos por rentas se elevan a 313,8 M€, de los cuales un 54,3% (170,4 M€) se han generado en Francia a través de la aportación de SFL y los 143,4 M€ restantes en España.
- Las ventas de promociones y suelo han generado ingresos por 526,5 M€, de los cuales 230 M€ se corresponden con la venta de viviendas, 11,3 M€ con la venta de producto terciario, 281,2 M€ a la venta de suelo residencial y 4,1 M€ a la venta de suelo terciario. El margen bruto de la venta de promociones se ha situado en el 5,7% y el de la venta de suelo en el 0,3%. Dicho margen no se corresponde con los márgenes históricos que Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida) y Riofisa han venido obteniendo en los negocios de promoción y suelo debido a que los activos asociados a dicho negocio se han integrado en el balance consolidado del Grupo por su valor de mercado razonable en el momento de la adquisición de dichas compañías por parte de Colonial (antes Grupo Inmocaral, S.A.).
- La partida de otros ingresos, 16,9 M€, recoge básicamente los ingresos por gestión de inmuebles y comisiones de construcción y promoción facturados por el Grupo Colonial.
- Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por 557,1 M€. El precio de venta obtenido ha superado en un 12,3% la valoración de diciembre de 2006, lo que ha permitido generar un margen, una vez deducidos los gastos de venta, de 9,1 M€.
- La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Savills, Jones Lang Lasalle y Atis Real al cierre del ejercicio, ha ascendido a 553,2 M€. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia (337,0 M€) como en España (216,2 M€), es fruto del incremento del valor en términos homogéneos del 10,1% de los activos de inversión en explotación, (9,6% en España y 10,4% en París).
- La partida de amortizaciones y provisiones ha registrado un saldo de -418,8 M€; de esta cifra, -269 M€ se corresponden con un ajuste contable realizado en el fondo de comercio generado tras la adquisición de Riofisa por parte de Colonial. El resto de dotaciones se corresponden mayoritariamente con ajustes atribuibles a la diferencia entre la valoración de mercado y el valor contable en parte de la cartera de suelo y promoción residencial del Grupo Colonial
- Con todo ello, el beneficio operativo antes de impuestos e intereses ha ascendido a 400,3 M€.
- Los ingresos por participaciones en el capital ascienden a 126,6 M€ y se corresponden con el resultado de las sociedades consolidadas por puesta en equivalencia, de los cuales 15,4 M€ se han generado en Francia; los 111,2 M€ restantes se han generado en España, asociados a la aportación de la participación del 15% que Colonial ostenta en FCC.
- La activación de gastos financieros, vinculados al desarrollo de los proyectos de alquiler y las promociones residenciales en curso, ha alcanzado los 31,9 M€.
- El gasto financiero neto ha sido de -478,7 M€. El incremento ha sido debido, por una parte a un mayor saldo de la deuda financiera debido a las recientes adquisiciones y posterior fusión y por otro al incremento sostenido de los tipos de interés durante los últimos meses, y al incremento del diferencial medio de la compañía resultante de la nueva financiación. El tipo resultante del grupo para el ejercicio 2007 es del 5,40% (5,95% incorporando la periodificación de las comisiones de financiación de todos los prestamos "puente" y sindicados contratados para hacer frente a las recientes operaciones).
- Las bases imponibles negativas, atribuibles principalmente al efecto en la cuenta de resultados individual de Colonial del incremento de la dotación de provisiones y amortizaciones y de un mayor gasto financiero neto, determinan la generación de un crédito fiscal por importe de 123,9 M€ a compensar con futuras bases imponibles positivas.
- Con todo ello, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios (118,6 M€), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 85,4 M€.

Balance Consolidado

Balance de Gestión - Consolidado (M€)		
Activo	2007	2006
Activos no corrientes	11.399,6	8.783,3
Fondo de comercio de Consolidación	1.345,8	642,2
Otros Activos Intangibles	1,7	2,3
Inmovilizado concesional	598,7	0,0
<i>En explotación</i>	<i>456,2</i>	<i>0,0</i>
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	<i>142,6</i>	<i>0,0</i>
Inversiones Inmobiliarias	7.226,5	6.291,7
<i>En explotación</i>	<i>6.128,9</i>	<i>5.530,3</i>
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	<i>1.097,7</i>	<i>761,4</i>
Inmovilizado material	52,4	46,0
Inversiones método de participación	1.584,5	25,9
Activos financieros no corrientes	189,2	1.581,4
Activos por impuestos diferidos	286,3	63,0
Otros activos no corrientes	116,4	140,8
Activos corrientes	3.661,8	2.635,9
Existencias	2.944,4	2.316,5
<i>Promoción Residencial (suelo y producto en curso)</i>	<i>2.141,0</i>	<i>2.316,5</i>
<i>Promoción Terciaria (suelo y producto en curso)</i>	<i>803,4</i>	<i>0,0</i>
Deudores y otras cuentas a cobrar	420,7	156,1
Otros activos financieros corrientes	96,1	0,6
Otros activos corrientes	1,8	16,8
Efectivo y equivalentes	199,3	145,5
Activos Disponibles para la Venta	0,4	0,4
TOTAL ACTIVO	15.061,4	11.419,2
Pasivo	2007	2006
Patrimonio Neto	4.269,1	3.501,2
Fondos propios	3.647,2	2.840,1
<i>Capital Social</i>	<i>196,4</i>	<i>162,6</i>
<i>Otras reservas</i>	<i>3.659,3</i>	<i>2.659,5</i>
<i>Resultados del Ejercicio</i>	<i>85,4</i>	<i>17,2</i>
<i>Valores Propios</i>	<i>-293,8</i>	<i>0,7</i>
Minoritarios	621,9	661,2
Pasivos no corrientes	8.629,4	3.516,3
Deuda financiera no corriente	7.725,5	3.011,1
Otros pasivos financieros no corrientes	157,3	136,2
Pasivos por impuestos diferidos	631,3	331,4
Pasivos por impuestos no corrientes	1,2	2,3
Provisiones a largo plazo	20,6	2,6
Otros pasivos no corrientes	93,5	32,7
Pasivos corrientes	2.162,9	4.401,6
Deuda Financiera corriente	1.499,9	3.919,7
Acreedores y otras cuentas a pagar	508,9	258,9
Otros pasivos financieros corrientes	26,2	139,9
Pasivos por impuestos corrientes	108,3	27,4
Provisiones a corto plazo	3,2	5,3
Otros pasivos corrientes	16,3	50,5
TOTAL PASIVO	15.061,4	11.419,2

- Los principales impactos en el balance de Colonial tras la incorporación de Riofisa al perímetro de consolidación del Grupo a partir del 31 de julio de 2007 son los siguientes:
 - a) El activo del balance se incrementa en 3.642 M€, atribuibles principalmente a:
 - La revalorización experimentada por los activos en explotación (553,2 M€) y a las inversiones materializadas en adquisición y desarrollo de inmuebles (570,4 M€), que contribuyen al aumento de las inversiones inmobiliarias del Grupo. Las ventas de inmuebles, por su parte, han ascendido a 557,1 M€.
 - La consolidación de los activos de Riofisa por su valor de mercado, que suponen un aumento de la partida de inversiones inmobiliarias (en curso y en explotación) por 407 M€ y de la partida de inmovilizado concesional por 599 M€ correspondientes a los proyectos de estaciones comerciales que comercializa y desarrolla Riofisa en colaboración con ADIF.
 - La adquisición de Riofisa supone que el fondo de comercio de consolidación se incrementa desde 642 hasta 1.345,8 M€.
 - La incorporación de los proyectos terciarios en desarrollo que lleva a cabo Riofisa (centros comerciales y parques empresariales) explica en gran parte los 803 M€ registrados bajo este epígrafe en el balance consolidado dentro de la partida de existencias.
 - El aumento observado en la partida de deudores y otras cuentas a cobrar (420,7 M€) se corresponde principalmente con el importe a cobrar de las ventas de inmuebles llevadas a cabo por Colonial a finales de diciembre de 2007.
 - b) En el pasivo del balance:
 - El capital y las reservas recogen el impacto de los 708 M€ correspondientes a la ampliación de capital llevada a cabo el pasado mes de agosto para financiar el 35% de la adquisición de Riofisa.
 - La deuda financiera se incrementa en 2.295 M€ respecto al cierre del ejercicio 2006; la mayor parte de este aumento cabe atribuirlo a la financiación del 65% de la compra de Riofisa (aproximadamente 1.300 M€) y a los 527 M€ de deuda con los que ha cerrado Riofisa el año 2007.

Estructura Financiera

Préstamo sindicado a largo plazo

- Con fecha 12 de Abril del 2007 Colonial suscribió un préstamo sindicado por importe de 7.177 M€ con cuatro bancos aseguradores (Royal Bank of Scotland, Goldman Sachs, Eurohypo y Calyon). Dicho préstamo sindicado se destinó a la consecución de los siguientes objetivos:
 - Cancelación de un préstamo puente de Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente, Grupo Inmocaral, S.A.) suscrito en el ejercicio 2006 con un límite máximo de 3.518 M€ y con vencimiento 20 de septiembre de 2007. Dicha financiación fue necesaria para llevar a cabo la adquisición de las participaciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), llevada a cabo en septiembre de 2006, así como para la adquisición del 15% de participación en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., formalizada en diciembre de 2006.
 - Cancelación préstamo sindicado de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), suscrito el 2 de febrero de 2005 por un importe total de 1.500 M€.
 - Financiación de la OPA lanzada por Colonial sobre la totalidad de las acciones de Riofisa, por un importe global de 2.000 M€.
- Con fecha 18 de septiembre de 2007 se formalizó la modificación de algunos aspectos del mencionado contrato de financiación, entre ellos el importe definitivo del mismo que, tras el aumento de capital de 708 millones llevado a cabo en Agosto, y la liquidación de la OPA sobre Riofisa, quedó establecido en 6.409 M€ de los que a 31 de Diciembre del 2007 se encuentran dispuestos 6.337 M€.

Los 6.409 M€ del contrato de financiación a largo plazo se han estructurado de la siguiente manera:

1. Deuda Senior a largo plazo, por un importe de 5.409 M€.
 - **Facility A - Tramo A:** límite de 2.371 M€, con disposición obligatoria a partir de 20 de Septiembre de 2007 y con el siguiente calendario de amortización:

Calendario Amortización Tramo A	
Fecha de vencimiento	Importe (M€)
31/12/2008	150
31/12/2009	300
31/12/2010	300
31/12/2011	300
30/05/2012	1.321
Total	2.371

- **Facility A – Tramo B:** límite de 1.288 M€, con disposición obligatoria desde el 3 de agosto de 2007 destinado íntegramente a la adquisición de Riofisa, S.A y amortización en un solo pago a fecha de vencimiento establecida en Mayo de 2012.

El *spread* de crédito del *Facility A* (tramos A y B) se fija en función del LTV, siendo el *spread* inicial de 175 puntos básicos sobre el Euribor y reduciéndose hasta un mínimo de 72,5 puntos básicos para un LTV inferior al 45%.

- **Facility C:** límite de 750 M€, con disposición obligatoria desde el 20 de septiembre de 2007. La amortización del capital dispuesto de dicho tramo está sujeta a las ventas de activos. La fecha máxima de amortización es Marzo de 2009.

El *spread* de crédito para el tramo *Facility C* es de 100 puntos básicos sobre el Euribor.

- **Revolving Credit Facility** con un límite de 1.000 M€ y con vencimiento a fecha Mayo de 2012.

2. **Facility B:** Deuda Junior (subordinada) a largo plazo por un importe de 1.000 M€ y con disposición obligatoria desde el 20 de septiembre de 2007. La amortización del capital dispuesto de dicho tramo tendrá lugar en un solo pago a fecha de vencimiento junio de 2012.

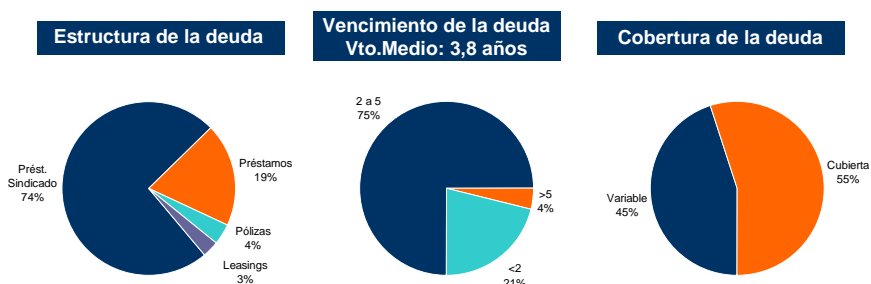
El *spread* de crédito para el tramo Junior se sitúa en 400 puntos básicos sobre el Euribor.

En virtud de este calendario de amortizaciones, la vida media del préstamo sindicado a largo plazo ha quedado establecida en 4,5 años.

Dicho préstamo sindicado incluye la obligación de cumplir con una serie de ratios financieros y coberturas de tipos de interés, los cuales se cumplen a fecha 31 de Diciembre del 2007.

Endeudamiento financiero a 31 de diciembre

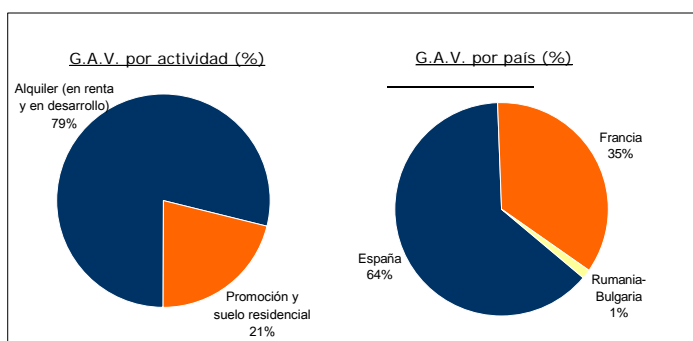
- El endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de Diciembre de 2007 asciende a 8.961 M€ (8.749 M€ una vez deducido el cobro de las ventas realizadas el 31 de Diciembre de 2007) lo que permite situar el Loan to Value en el 59,5% para la deuda senior y en el 67,2% para la deuda total, según lo previsto en el contrato de financiación sindicado suscrito por Colonial.
- La vida media de la deuda contratada, considerando el nuevo préstamo sindicado es de 3,8 años. Únicamente el 11,50% de la deuda financiera contratada tiene garantía real.
- 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%. Adicionalmente el actual préstamo sindicado obliga cumplir un porcentaje mínimo de cobertura a 31 de diciembre de 2007 del 50%.
- A 31 de Diciembre el grupo tiene contratados 4.788 M€ en derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés situando el ratio de cobertura de la deuda en el 55%. El 96% tiene el tratamiento de contabilidad de cobertura según la actual normativa IFRS.
- La cartera de coberturas contratadas permite situar el tipo de interés (Euribor) del Grupo para los próximos 4 años (para la parte de deuda cubierta), según las perspectivas actuales de tipos de interés, en un tipo medio del 4,32 %, con un nivel de protección máximo en el 4,52%.



Valoración de Activos

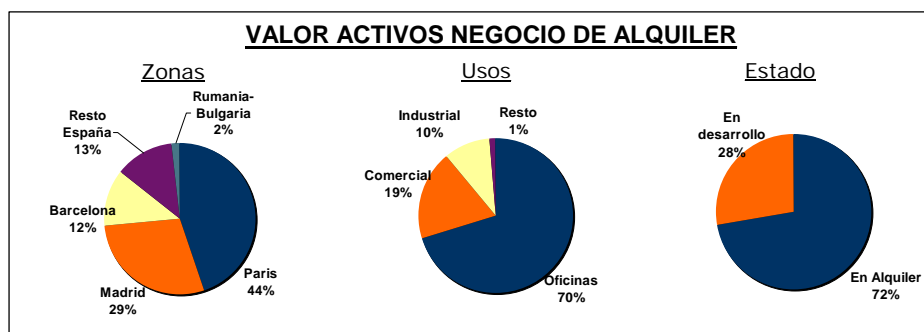
- El patrimonio inmobiliario del Grupo Colonial al cierre ejercicio 2007 ha sido valorado por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle, Savills y Atis Real en 11.630 millones de euros, con un incremento de valor de 2.340 M€, un 26,1% más que la valoración de diciembre de 2006, debido principalmente a la incorporación de los activos de Riofisa. En términos homogéneos (sin tener en cuenta los activos de Riofisa), el valor ha aumentado en 446 M€, un 6,6% más que los activos comparables a diciembre de 2006.

Valoración de Activos (M€)	31-dic-07		31-dic-06		Variación dic07/dic06		Var. Like for like dic07 / dic06	
	M€	% s/total	M€	% s/total	M€	%	M€	%
Negocio Alquiler España	4.907	42%	2.823	31%	2.084	73,8%	195	9,6%
Negocio Alquiler Francia	4.088	35%	3.470	39%	618	17,8%	302	10,4%
Negocio Alquiler Resto de Europa	165	1%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Total Negocio Alquiler (en renta y en desarrollo)	9.160	79%	6.293	70%	2.702	42,9%	497	10,1%
Negocio Residencial (Promociones y Suelo)	2.470	21%	2.671	30%	-201	-7,5%	-51	-2,8%
TOTAL PATRIMONIO CONSOLIDADO	11.630	100%	8.964	100%	2.340	26,1%	446	6,6%



Negocio de alquiler

- El negocio de alquiler ha sido valorado en 9.160 millones de euros, un 42,9% superior a la valoración de diciembre de 2006, debido principalmente a la incorporación al patrimonio del Grupo de todos los activos de Riofisa.



- En términos comparables (sin tener en cuenta los activos de Riofisa), destaca el avance del 10,1% respecto a diciembre de 2006 registrado por el valor de los activos de alquiler del Grupo, con variaciones positivas tanto en los edificios ubicados en España (+9,6%) como en Francia, (+10,4%). Esta buena evolución en la valoración de las inversiones inmobiliarias en explotación ha permitido a Colonial registrar en el ejercicio 2007 un resultado por revalorización de activos en explotación de 553,2 M€.

La variación *like for like* del total de oficinas (que suponen el 70% de los activos de alquiler de Colonial) del último ejercicio ha ascendido a un +10,3%. Esta variación se ha producido por la disminución del valor de los yields iniciales de los activos en explotación utilizados por el valorador respecto los utilizados al cierre del ejercicio anterior, disminución que ha sido especialmente significativa en el caso del mercado de Madrid, gracias a la favorable evolución experimentada por las rentas de mercado.

	31-dic-07			31-dic-06			Variación Dic-07 vs Dic-06		
	Repercusión Promedio (€/M2)	Yield inicial ⁽¹⁾	Yield potencial	Repercusión Promedio (€/M2)	Yield inicial ⁽¹⁾	Yield potencial	Repercusión Promedio (€/M2)	Yield inicial ⁽¹⁾	Yield potencial
Oficinas París ⁽²⁾	9.697	4,70%	4,90%	8.457	4,68%	5,13%	14,7%	0,02	-0,23
Oficinas Madrid	6.354	4,64%	5,13%	5.299	5,10%	5,19%	19,9%	-0,46	-0,06
Oficinas Barcelona	4.231	4,93%	5,47%	4.090	5,04%	5,32%	3,5%	-0,12	0,15

(1) $(Rentas\ actuales + rentas\ superficies\ vacías) / Valoración\ antes\ gastos\ de\ venta \rightarrow Rentabilidad\ 100\% \text{ alquilado.}$

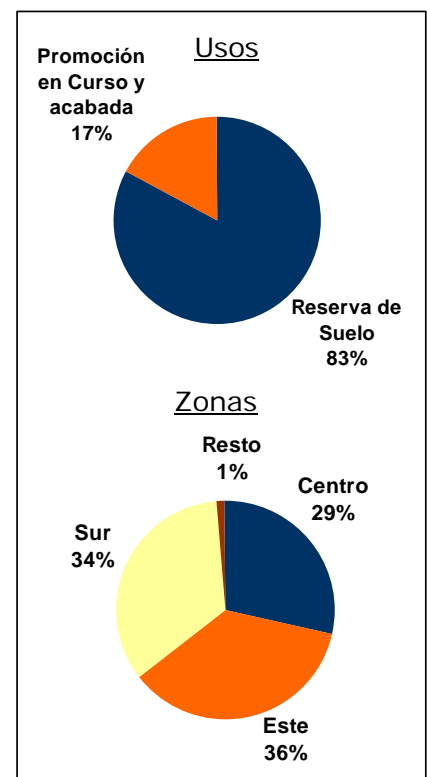
(2) En el caso de París, los parámetros se calculan para el conjunto de usos

- La adquisición de Riofisa ha permitido diversificar la cartera de activos de alquiler del Grupo Colonial en un triple nivel:
 - Por usos:** Tras la consolidación de los activos de Riofisa la cartera de oficinas del Grupo diluye su peso relativo en el valor total del negocio de alquiler hasta un 70% (frente al 89% de finales del ejercicio 2006); la exposición de Riofisa al segmento de centros comerciales permite incrementar el peso de este producto hasta el 19% del valor total del negocio de alquiler.
 - Por estado:** el modelo de negocio de Riofisa, centrado en la promoción de centros comerciales y parques empresariales, permite incrementar la cartera de proyectos en desarrollo, hasta alcanzar el 28% del total de activos para alquiler.
 - Geográficamente:** Con la adquisición de Riofisa, el Grupo pasa a extender su exposición geográfica al resto de principales ciudades españolas, así como a dos de los mercados emergentes más importantes de Europa, Bulgaria y Rumania. Esta diversificación geográfica se produce mayoritariamente a través del segmento de centros comerciales, mientras que el negocio de alquiler de oficinas sigue centrado en los mercados tradicionales de París, Madrid y Barcelona.

Negocio residencial (reserva de suelo y promociones).

- El negocio de Promociones de Colonial ha sido valorado en 2.470 M€, un 7,5% inferior respecto a la valoración de diciembre de 2006, descenso provocado fundamentalmente por las ventas de suelo llevadas a cabo por el Grupo en el transcurso del ejercicio, así como por los ajustes en el valor de mercado de la cartera de suelo, que en términos homogéneos ha descendido un 2,8% respecto a diciembre
- Un 83% del valor se corresponde con la reserva de suelo y el 17% restante, a las promociones en curso y producto acabado.

<i>cifras en millones de €</i>	dic-07	dic-06	% Var. vs dic 2006
PROMOCIONES			
Suelo comparable	1.782	1.834	-2,8%
Suelo no comparable	262	394	-33,5%
Total Reserva de Suelo	2.044	2.227	-8,2%
Total Promoción en Curso	315	349	-9,7%
Producto Acabado	110	94	16,7%
Total Negocio Promociones y Suelo	2.470	2.671	-7,5%



Valor liquidativo de los activos (NAV)

Grupo COLONIAL			
Valor Liquidativo de los activos (NAV)			
dic-07		dic-06	Variación (%)
TOTAL (M€)	€ / acción	€ / acción	dic'07 - dic'06
Fondos Propios Consolidados	3.647		
+/- Plusvalías/Minusvalías latentes	-397		
<i>Activos de inversión en desarrollo y uso propio</i>	156		
<i>Suelo y promoción</i>	84		
<i>FCC</i>	-573		
<i>Pasivos corrientes</i>	-64		
- Ajuste Impuestos diferidos contabilizados	427		
- Ajuste MTM Bruto contabilizado	0		
NAV	3.676	2,35	2,59
- Impuestos diferidos sobre plusvalías	(96,4)		
NNAV	3.580	2,29	2,47
- MTM Neto	(4,7)		
NNNAV	3.575	2,29	2,42

Calculado sobre 1.564,0 mn de acciones a dic'07 (una vez deducidas 72,45 mn de acciones de autocartera) y 1.355,1 mn de acciones a dic'06.

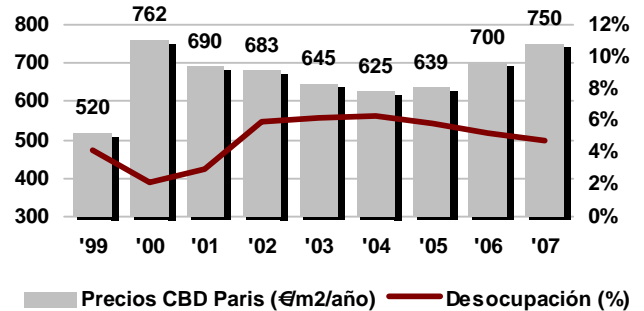
- N.A.V.:** El valor liquidativo de los Activos del Grupo Colonial antes de impuestos (NAV) a 31 de diciembre asciende a 3.676 M€, equivalente a 2,35 euros por acción, cifra que representa una disminución del 9% respecto a diciembre de 2006. El cálculo del NAV bruto ha tenido en cuenta las siguientes magnitudes:
 - Fondos Propios Consolidados:** 3.647 M€, cifra que incorpora el importe de la ampliación de capital de 708 M€ llevada a cabo en el mes de agosto, el resultado del ejercicio 2007 (que a su vez recoge el ajuste de 269 M€ efectuado en el fondo de comercio generado tras la adquisición de Riofisa), así como los ajustes a valor de mercado de las inversiones inmobiliarias en explotación, de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo.
 Adicionalmente, el saldo de los fondos propios se presenta neto del valor de adquisición de las acciones propias que Colonial mantenía al cierre del ejercicio 2007 (293,8 M€, ver Balance Consolidado en página 5).
 - Plusvalías latentes:** las plusvalías latentes (no contabilizadas) consideradas en el cálculo del NAV bruto ascienden a -397 M€, y se derivan del ajuste a valor de mercado de aquellos activos que están contabilizados en balance según su coste histórico: inmuebles de inversión en desarrollo y destinados a uso propio (+156 M€), las promociones en curso y la reserva de suelo residencial (84 M€) y pasivos financieros corrientes (-64 M€). También se recoge el efecto del ajuste a valor de mercado de la participación que Colonial ostenta en FCC (-573 M€), considerando a tal efecto el precio de la acción de FCC al cierre del ejercicio 2007.
 - Ajustes:** Para la determinación del NAV bruto se ha ajustado el importe de los impuestos diferidos 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 (427 M€). También se ha ajustado el valor bruto del MTM ("marked-to-market") de la deuda, cuyo impacto es prácticamente nulo en el cálculo del NAV bruto.
- NNAV:** El NAV neto de impuestos (NNAV) se ha situado al cierre del ejercicio en 3.580 M€ (2,29 euros por acción). Para su cálculo se ha deducido del NAV bruto 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. En el cálculo del NNAV se ha tenido en cuenta el crédito fiscal asociado al ajuste del valor de mercado de la participación de FCC (172 M€)
- 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 2,29 euros por acción.

Situación del mercado¹

Mercado de oficinas en Francia

- El mercado de oficinas de París ha continuado con su dinámica positiva en 2007, gracias a la fortaleza que sigue mostrando la demanda de oficinas. Durante el 2007, ésta demanda ha descendido un 6% respecto al ejercicio 2006, aunque sigue siendo un 29% superior a la del ejercicio 2005. Se ha producido una fuerte actividad alcanzando los 2,7 millones de m2 contratados.
- Las rentas de las zonas prime, durante el 2007 han incrementado un 7% respecto el año anterior. La desocupación también se ha reducido, hasta alcanzar el 4,80% para el conjunto de la región de París al cierre de 2007 (bajada de 40 puntos respecto el año anterior). El espacio disponible se está ajustando suavemente a la baja, con un decremento del 3% respecto el stock disponible a finales de 2006.

París – Precios y Desocupación

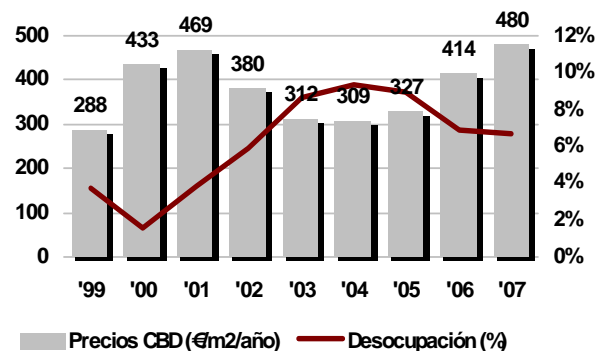


Mercado de oficinas en España

Madrid

- Las rentas prime siguen subiendo, pero a un ritmo menor que en periodos anteriores. El crecimiento anual registró un 16% al final del cuarto trimestre del ejercicio, sin duda una cifra buena, pero por debajo del 26% alcanzado durante 2006. De cara al futuro, todavía hay margen para el crecimiento, aunque de una forma más moderada que en los últimos trimestres.
- Los niveles de absorción permanecieron fuertes en el cuarto trimestre del año. Con cerca de 870.000 m2 absorbidos, el volumen total en 2007 llegó a un nivel superior a la media histórica y cercano a los niveles alcanzados en 2006. Las mejores ubicaciones, experimentaron una demanda significativa.
- A pesar de una ligera subida en la oferta disponible en el último trimestre, la tasa de disponibilidad ha terminado el año en 6,6%, inferior al nivel registrado hace 12 meses. Las áreas centrales de la ciudad no han experimentado grandes variaciones y se mantienen en niveles muy bajos, inferiores al 4%.

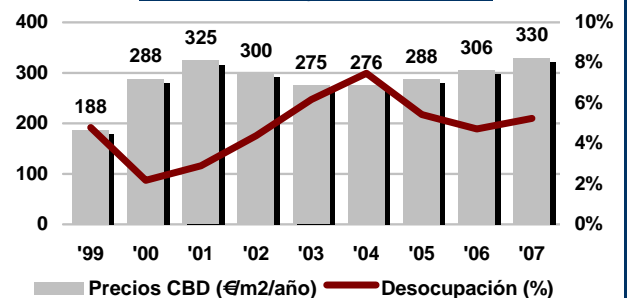
Madrid – Precios y Desocupación



Barcelona

- El mercado de Barcelona registró durante el 2007 un nivel de actividad de la demanda ligeramente superior al del año anterior, alcanzando los 368.000 m2 contratados (+2% respecto al 2006).
- Se ha producido un crecimiento moderado de las rentas, con un incremento sostenido en todas las áreas. Los precios máximos siguen dándose en el Distrito de Negocios, con una renta prime de 27,50 €/m2/mes.
- Al cierre del ejercicio la tasa de vacío se ha situado en el 5,25%, ligeramente superior a la del año anterior al no registrar la absorción variaciones fundamentales. Las zonas céntricas, las más demandadas, son las que registran una mayor ocupación, con tasas de vacío inferiores al 3%.

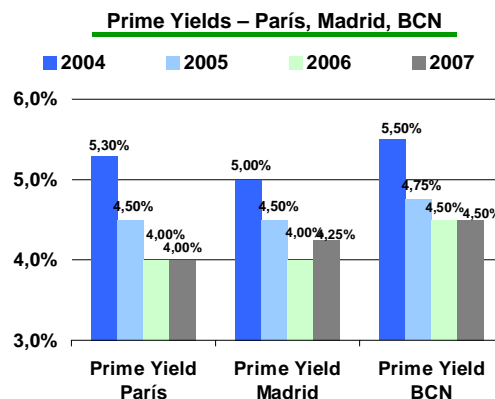
BCN– Precios y Desocupación



¹ Fuentes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Diciembre 2007.

Mercado de inversiones

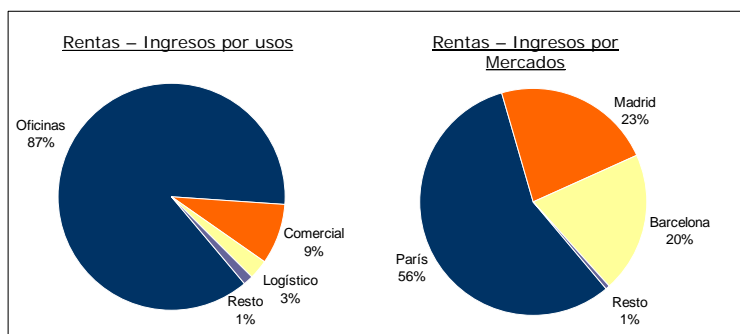
- Las turbulencias experimentadas recientemente en los mercados financieros han tenido un impacto limitado en el universo de la inversión inmobiliaria. Si bien es cierto que los *yields de oficinas* en las zonas *prime* han repuntado ligeramente al alza, el grado de liquidez y madurez de los tres mercados en los que Colonial está presente han facilitado que el volumen de transacciones mantenga su grado de fluidez.
- Por estas razones, y a pesar de la lógica prudencia que muestran los inversores a consecuencia del escenario financiero, es de esperar que los mercados de inversión mantengan su fortaleza en los próximos trimestres, con limitados repuntes en los yields inmobiliarios de las zonas más céntricas, que serán más acusados en aquellos activos de menor calidad o ubicados en las periferias de las zonas de negocio.



Resultados del negocio de alquiler

- Los ingresos por renta han alcanzado los 313,8 M€. Un 54,3% de los ingresos (170,4 M€) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 143,4 M€ restantes han sido generados en España, de los cuales 13,2 M€ se corresponden con la consolidación de los ingresos por rentas de Riofisa en los últimos 5 meses del año.
- El EBITDA del negocio de alquiler, una vez descontados los gastos de actividad del área, alcanza los 288,9 M€, con un margen sobre ingresos del 78,9%.

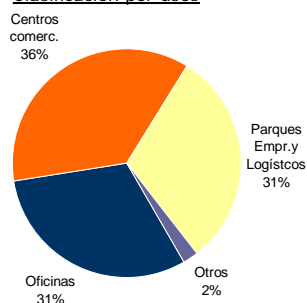
Margen Contribución - Negocio de Alquiler		
M€	2007	2006
Ingresos por Renta - Francia	170,4	-
Ingresos por Renta - España	143,4	76,2
Total Ingresos por Renta	313,8	76,2
Repercusión de Gastos	52,3	13,0
Total Ingresos Patrimonio	366,0	89,2
Gastos Actividad Alquiler	(77,2)	-18,6
Margen Contribución Alquiler	288,9	70,6
% Margen Contribución Alquiler	78,9%	79,1%



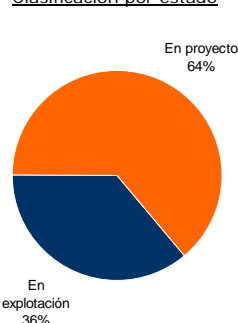
- La mayor parte de los ingresos se concentra en los edificios de oficinas (un 87%) y en centros comerciales (un 9%), mientras que por zonas los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente, en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial. En términos comparables los ingresos por rentas crecen un 3,4% (España: +2,7%, Francia: +3,6%).
- Al cierre del ejercicio 2007, el Grupo Colonial cuenta con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizan cerca de 3,8 millones de m², de los cuales 1.4 millones de m² están en explotación. Un 36% de la superficie total se encuentra en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 64% restante se encuentra en proyecto, atribuible principalmente a la cartera de centros comerciales y parques empresariales que tiene Riofisa en curso de desarrollo.

Cartera alquilable: 3.762.720 m²

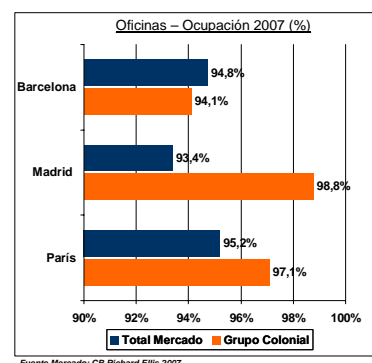
Clasificación por usos



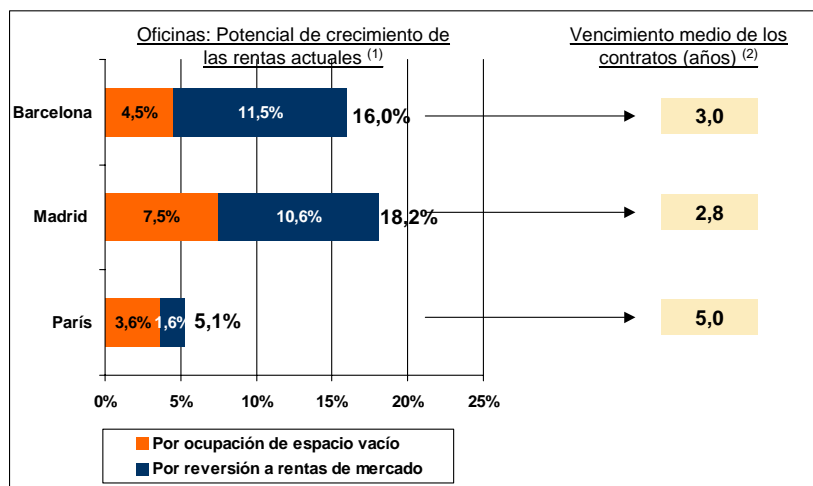
Clasificación por estado



- **Ocupación:** al cierre del ejercicio la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 96,7% y los centros comerciales alcanzan el 92,5%. En las oficinas, las ocupaciones registradas en los tres mercados principales en los que opera el Grupo, registran ocupaciones entorno al 95%, en el mercado de Madrid se alcanza casi el 99% de ocupación. Si se considera el conjunto de usos de alquiler del Grupo, el porcentaje global de ocupación se sitúa en el 95,8%.



- La apuesta de Colonial por las zonas céntricas de negocio le permite registrar porcentajes de ocupación que se sitúan por encima del promedio de ocupación del conjunto del mercado. Este fenómeno es especialmente evidente en el mercado de Madrid, donde las oficinas de Colonial alcanzan un 98,8% de ocupación, frente al 93,4% de media del mercado.
- **Esfuerzo comercial:** el esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el ejercicio 2007, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan cerca de 216.000 m2 (78% en España y 22% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un incremento del +8,8% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un aumento del +11,3% con las rentas anteriores en Francia.
- La totalidad de la cartera de oficinas en alquiler del Grupo registra un potencial de reversión de las rentas derivadas de los contratos actuales a rentas de mercado (según estimación del valorador a 31-12-07) del +18% en Madrid (con un vencimiento promedio de los contratos de 2,8 años), +16% en Barcelona (vencimiento promedio de 3,0 años) y +5% en París (con un vencimiento promedio de contratos de 5 años).



(1) Rentas de los contratos actuales comparadas con las rentas potenciales a precios de mercado (según valoración a 31-12-07)

(2) Tomando como referencia la fecha de la primera revisión a rentas de mercado

- Entre los contratos formalizados en el ejercicio 2007 destacan como más importantes:
 - **Sor Ángela de la Cruz**, edificio situado en Madrid, cuya rehabilitación finalizó durante el segundo semestre del año. Colonial ha formalizado un contrato con el ente público **ADIF** para el alquiler de 6.871 m2 y 62 plazas de aparcamiento.
 - **Miguel Ángel**, edificio ubicado en Madrid, cuya rehabilitación finalizó durante el segundo trimestre del año y que cuenta con 5.370 m2 de oficinas. El edificio ha sido alquilado en su totalidad, a unas rentas que oscilan entre los 432 y los 444 €/m2/año, siendo el principal arrendatario la **CNMV**.
 - **Alfred de Vigny**, edificio situado en el centro de París, en el que SFL ha formalizado un contrato con Artois Audit para el alquiler de la totalidad de los 2.700 m2 de superficie, a una renta de 650 €/m2/año.
 - **Av. Haussmann**, durante el tercer trimestre del 2007, se ha formalizado un contrato con "La Mondiale Groupe", para el alquiler de 12.001 m2 de oficinas del edificio ubicado en París, cuya rehabilitación finalizó durante el mismo trimestre. El contrato se ha firmado con una renta de 746 €/m2/año, con vencimiento a 9 años y 12 meses de carencia. La entrada en explotación de dicho edificio ha tenido un impacto positivo de 24,6 M€ en los resultados del tercer trimestre vía revalorización de inversiones inmobiliarias.



Sor Ángela de la Cruz (Madrid)



Miguel Ángel (Madrid)



Alfred de Vigny (París)



Hausmann 104(París)

- **Inversiones:** Durante el ejercicio 2007, Colonial ha invertido 570,42 M€ en la adquisición de nuevos inmuebles y el desarrollo de proyectos. Entre las nuevas inversiones del periodo cabe destacar:

- **Centro Comercial Aqua Mágica (Palma de Mallorca):** Colonial ha comprometido 30 M€ en la adquisición de un proyecto consistente en el desarrollo del centro comercial Aqua Mágica en Palma de Mallorca con cerca de 63.000 m2 alquilables. Se estima que la inversión total en el proyecto ascenderá a cerca de 300 M€.



Aquamágica (Palma de Mallorca)

- **Paul Cezanne (París):** en marzo de 2007 SFL adquirió a Predica el 50% del edificio de oficinas Paul Cezanne en París. El inmueble, que hasta la fecha era propiedad al 50% de SFL y Predica, pasa a ser titularidad del Grupo en su totalidad. La inversión asciende a 199 M€, y se ha materializado mediante una ampliación de capital en la que se han emitido 3,42 millones de acciones de SFL. Dicha ampliación de capital ha sido suscrita mayoritariamente por el grupo inversor Reig Capital, que ha pasado a convertirse en el tercer accionista de SFL con un 4,38% del capital, tras Colonial (83,9%) y la propia Predica, que mantiene el 5%.

- **Proyecto T8 (París):** SFL, junto con la empresa Nexity han sido adjudicatarias del concurso organizado por SEMAPA, sobre la concesión de los derechos de la construcción del proyecto T8 en París. Dicho proyecto, ubicado en la intersección de la calle Tolbiac y la Avenida de Francia, en el distrito de oficinas Rive Gauche de París, consistirá en cubrir la estación de tren de Austerlitz y la construcción de un gran complejo de 34.500 m2 con area comercial, oficinas y viviendas. Se prevé que el proyecto entre en explotación a finales del 2011.



Proyecto T8 (París)

- **El Prat (Barcelona):** Colonial ha adquirido en el termino municipal del Prat de Llobregat un solar con una edificabilidad de unos 80.000 m2 en el cual el Grupo tiene previsto desarrollar un moderno parque de actividades empresariales con una edificabilidad total cercana a los 95.000 m2 de techo.

La inversión total prevista por Colonial en el desarrollo de este proyecto, cuya finalización se estima en 2011, es de 174,3 M€.



El Prat (Barcelona)

- **La Rinconada (Sevilla):** Durante el último trimestre del año, Riofisa ha comprometido 43,7 M€ en la adquisición de un solar en La Rinconada (Sevilla), con una edificabilidad de unos 135.000 m2, en el cual el Grupo tiene previsto desarrollar un moderno centro comercial.

- **Proyectos en desarrollo:** la adquisición de Riofisa ha permitido incrementar y diversificar significativamente la cartera de proyectos del Grupo; en este sentido, al cierre del ejercicio Colonial cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles que engloba 8 edificios de oficinas, 23 centros comerciales y 17 parques empresariales e industriales que en total suman más de 2,5 millones de m2 de superficie y suponen una inversión en ejecución de obra total estimada de 4.637 millones de euros de los cuales el 28% ya se ha materializado y el 72% restante se ejecutará en el transcurso de los próximos 5 años.

NEGOCIO DE PATRIMONIO - CARTERA DE PROYECTOS (dic-2007)

	Nº de proyectos	Superficie edificable m ² (1)	Inversión M€ (1)		Proyectos para Alquiler (1)		Proyectos para Venta (1)			
			Total	% Ejecutada	Ingresos Rentas M€ (e)	Yield % (e)	Ingresos (M€)			Margen M€ (e)
							Por Venta (e)	Pre-ventas	% Pre-vendido	
DESTINO ALQUILER										
Oficinas	7	183.411	824	71,0%	60	7,3%	-	-	-	-
Centros Comerciales	23	1.202.817	2.463	11,8%	210	8,5%	-	-	-	-
Parques Empr. y Logísticos	1	40.217	40	63,4%	3	7,6%	-	-	-	-
TOTAL DESTINO ALQUILER	31	1.426.445	3.327	27,1%	274	8,2%	-	-	-	-
DESTINO VENTA										
Oficinas	1	56.635	72	0,0%	-	-	0	0	-	0
Parques Empr. y Logísticos	16	1.029.338	1.238	32,0%	-	-	1.454	458	31,5%	228
TOTAL DESTINO VENTA	17	1.085.973	1.310	30,2%	-	-	1.454	458	31,5%	228

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

- Los proyectos destinados al alquiler se concentran básicamente en el desarrollo de oficinas en los mercados de París, Madrid y Barcelona, así como centros comerciales distribuidos por la geografía española y en los mercados emergentes de Bulgaria y Rumania. Con una superficie cercana a los 1,5 millones de m², estos proyectos totalizan una inversión cercana a los 3.300 M€ y representan un potencial de ingresos por rentas adicionales para el grupo del orden de los 274 millones de euros anuales una vez finalizados todos los proyectos, con una rentabilidad estimada cercana al 8,2%.
- Los proyectos en desarrollo destinados inicialmente a la venta consisten básicamente en parques empresariales y logísticos y oficinas ubicadas en zonas periféricas. Suponen una inversión cercana a los 1.300 M€, y unos ingresos estimados por ventas de 1.454 M€ que se generarán en el transcurso de los próximos años, a medida que se vayan finalizando los mismos. Al cierre del ejercicio, las pre-ventas de los proyectos empresariales que se encuentran en fase más avanzada de desarrollo totalizan 458 M€, aplicando el criterio de consolidación.
- Venta de activos de inversión:** los ingresos del grupo Colonial por este concepto en el ejercicio 2007 ascienden a 557,1 M€ (+12,3% respecto a la valoración de mercado efectuada a diciembre de 2006), concentrados mayoritariamente en inmuebles que, por tamaño, uso o ubicación, no se ajustan a la estrategia del Grupo. El margen obtenido por las ventas, reflejo de la prima con la que la compañía ha conseguido vender los activos por encima de su valor de mercado estimado a efectos contables, asciende a 9,1 M€.

En cuanto a las ventas de edificios de oficinas materializadas en diciembre de 2007, éstas se corresponden con la actividad habitual de rotación de activos de Colonial y están en línea con las previsiones establecidas para dar cumplimiento al plan financiero de la compañía. Colonial mantiene una actualización permanente de su cartera de activos, y, sin perjuicio del cumplimiento en todo momento de sus compromisos financieros, continuará con la política de rotación de activos mantenida hasta la fecha.

Inmuebles Vendidos 2007	Uso Principal	FECHA DE VENTA	UBICACIÓN	PRECIO DE VENTA (M€)	% VARIACIÓN vs R.E. 2006
Hermosilla, 28	Oficinas	1T 07	Madrid	3,2	
Cuatro Caminos, 6	Oficinas	1T 07	Madrid	4,3	
Capitan Haya, 23	Oficinas	1T 07	Madrid	11,0	
Aravaca	Oficinas	1T 07	Madrid	42,0	
Orense 6	Oficinas	1T 07	Madrid	16,6	
María de Molina, 37	Oficinas	1T 07	Madrid	4,1	
José Lázaro Galdeano	Oficinas	1T 07	Madrid	5,5	
Kleber 46	Oficinas	4T 07	París	20,7	
Aribau 192	Oficinas	4T 07	Barcelona	55,0	
San Fernando de Henares	Logístico	4T 07	Madrid	38,0	
Coslada	Logístico	4T 07	Madrid	77,0	
Parc Logistic Alt Penedés	Logístico	4T 07	Sant Sadurní	82,5	
Torre II + Bcn 2	Oficinas	4T 07	Barcelona	108,0	
Citibank	Oficinas	4T 07	Madrid	76,6	
Mas Blau	Oficinas	4T 07	Barcelona	12,5	
Otros	-	4T 07		0,1	
Total Ventas de Activos (M€)				557,1	12,3%

El Negocio de Promoción y Suelo

Margen Contribución - Negocio de Promociones y Suelo

M€	2007	2006
Ventas Promoción Residencial	230,0	0,0
Venta Producto Terciario	11,3	0,0
Ventas Suelo Residencial	281,2	154,6
Ventas Suelo Terciario	4,1	0,0
Total Ingresos Promociones y Suelo	526,5	154,6
Coste Ventas Promoción Residencial	(215,3)	0,0
Coste Ventas Producto Terciario	(12,2)	0,0
Coste Ventas Suelo Residencial	(280,2)	(141,2)
Coste Ventas Suelo Terciario	(4,1)	0,0
Gastos Actividad	(13,5)	(3,4)
Margen Contribución Promociones y Suelo	1,2	10,0

- **Ingresos y márgenes:** Las ventas contables de viviendas han ascendido a 230,0 M€, correspondientes principalmente a las promociones de Vallecas y Claudio Coello en Madrid y de Sabadell y Sant Cugat-Can Matas en Barcelona.
- Los ingresos por venta de suelo al cierre del ejercicio han alcanzado los 281,2 M€, cifra en línea con la valoración de mercado de los suelos vendidos a diciembre de 2006. Los solares vendidos están ubicados principalmente en Dos Hermanas (Sevilla), y Sant Just, Sant Cugat y Hospitalet (BCN).
- La incorporación de Riofisa contribuye a diversificar el negocio de promoción residencial gracias a las ventas de productos y suelo terciarios que han generado ingresos por 11,3 M€ y 4,1 M€ respectivamente.

- 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 ejercicio 2007 asciende a 1,2 M€. Dicho margen no se corresponde con los márgenes históricos que Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida) y Riofisa han venido obteniendo en los negocios de promoción y suelo debido a que los activos asociados a dicho negocio se han integrado en el balance consolidado del Grupo por su valor de mercado razonable en el momento de la adquisición de dichas compañías por parte de Colonial (antes Grupo Inmocaral, S.A.).
- **Actividad Comercial:** La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso del ejercicio 2007 ha ascendido a 86,5 M€, cifra inferior a los 163,3 M€ registrados en el año anterior por la compañía. Este descenso se explica principalmente por la disminución del stock disponible para la venta que tiene el Grupo y a la significativa desaceleración de la demanda que se viene registrando desde el año 2006 y que se ha acentuado en el segundo semestre de 2007, lo que ha llevado al retraso de las decisiones de compra.

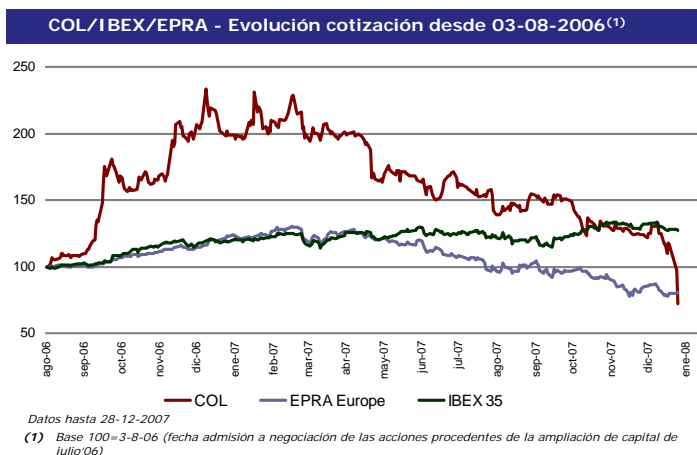
Colonial estima que está favorablemente posicionada para afrontar el actual momento de mercado gracias a la estrategia seguida por la compañía en los últimos años, consistente en limitar su exposición al negocio residencial, centrado en disponer de una reserva de suelo líquida y de calidad, ubicada en los mercados de mayor demanda de España (Cataluña, Madrid y Sevilla) y enfocada en su práctica totalidad al segmento de primera residencia.

En este sentido, cabe destacar que, con la incorporación de Riofisa, Colonial refuerza aún más su perfil patrimonialista puesto que los activos destinados al negocio de alquiler (en explotación y en desarrollo) pasan a representar cerca del 80% del valor total de los activos inmobiliarios del Grupo, mientras que la promoción residencial diluye su peso respecto al 30% de diciembre de 2006 al 21% actual.

- Al cierre del ejercicio el *stock* de ventas comerciales pendientes de contabilizar asciende a 256,0 M€ (equivalentes a 831 viviendas), lo que supone asegurar prácticamente la facturación de los próximos 18 meses.
- **Obra en curso:** Al cierre del ejercicio Grupo Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que representan unas 1.299 viviendas, de las cuales 831 ya han sido pre-ventas (64% del total) y el 36% restante (468 viviendas) están en proceso de venta. En el transcurso de este ejercicio se han iniciado nuevas promociones representativas de 95 viviendas, ubicadas en Can Matas (Sant Cugat).
- **Reserva de Suelo:** Tras la integración de Colonial e Inmocaral y la adquisición de Riofisa, la reserva de suelo de la nueva compañía al cierre del ejercicio asciende a cerca de 2,7 millones de m², de los cuales aproximadamente un 48% están ubicados en Andalucía y el 52% 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 con el doble fin de optimizar el tamaño de la misma y adecuarlo a la estrategia seguida por el Grupo y reducir el nivel de endeudamiento.

Información Bursátil

- Las acciones de Colonial han cerrado el ejercicio 2007 con una variación del -64% respecto al cierre del año 2006. En este sentido, Colonial estima que la evolución de la cotización en los últimos días del ejercicio 2007 fue consecuencia de las posiciones vendedoras de las contrapartes de determinados instrumentos financieros de cobertura suscritos por accionistas de la compañía.
- En el primer trimestre del año la acción de Colonial pasó a formar parte del selectivo IBEX 35; en el transcurso del año 2007 el volumen medio de contratación ha sido de 6,2 millones de acciones diarias. La cotización máxima, mínima y media del año fue de 6,08€, 1,88€ y 4,17€ respectivamente.



Fusión Inmocaral – Colonial

- Con fecha 27 de abril de 2007 se procedió a la inscripción de la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial por parte de Grupo Inmocaral en el Registro Mercantil de Madrid, momento en el que las acciones de la extinguida Colonial dejaron de cotizar en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Una vez culminada la fusión Grupo Inmocaral ha hecho efectivo el cambio de denominación social y ha pasado a denominarse Inmobiliaria Colonial, S.A.
- De acuerdo con lo establecido con el proyecto de fusión, para proceder al canje de las acciones de la extinguida Colonial, Inmocaral procedió a aumentar su capital mediante la emisión de 52.468.840 nuevas acciones que fueron admitidas a cotización oficial con fecha 30 de abril de 2007.

Adquisición de Riofisa

- Con fecha 19 de enero Colonial (antes Grupo Inmocaral) alcanzó un acuerdo con la familia Losantos, accionista mayoritario de Riofisa, para la adquisición de su participación del 50,001% del capital social de dicha inmobiliaria. En virtud de este acuerdo, Colonial se comprometió a presentar una OPA a 44,31 euros por acción por el 100% de Riofisa, lo que suponía valorar la compañía en 2.000 millones de euros.
- A finales de junio, la CNMV autorizó la oferta pública de adquisición de 45.132.060 acciones a un precio por acción de 44,31 euros que representan el 100% del capital social de Riofisa, S.A. por parte de Inmobiliaria Colonial, S.A., comunicándose el plazo de aceptación de la OPA (28 de junio – 30 de julio, ambos incluidos).
- Con fecha 1 de agosto, la CNMV hizo público el éxito de la OPA sobre Riofisa, que fue aceptada por un número de 44.864.335 acciones, lo que representa un 99,41% del capital social de la sociedad afectada.
- Con fecha 13 de septiembre de 2007 la Junta General Extraordinaria de Riofisa aprobó por unanimidad la solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad, así como la reducción de capital con devolución de aportaciones mediante la amortización de las acciones que no concurrieron a la OPA formulada por Colonial.
- Con fecha 31 de octubre de 2007, los respectivos Consejos de Administración de Colonial y Riofisa acordaron la suscripción de un proyecto de fusión entre ambas sociedades, a consecuencia de ello el Consejo de Administración de Colonial, acordó convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas para el 18 de Diciembre de 2007 al objeto de aprobar el proyecto de fusión. La mencionada Junta Extraordinaria de Accionistas, aprobó todos y cada uno de los acuerdos incluidos en el orden del día sometidos a su consideración.
- Con fecha 29 de noviembre de 2007 el Comité ejecutivo de la CNMV aprobó la exclusión de negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y del Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de Riofisa, con fecha de efecto 5 de diciembre de 2007. Posteriormente, y con fecha 11 de diciembre de 2007

Riofisa procedió a ejecutar la reducción de capital antes mencionada, mediante el abono de 44,31 € por cada una de las 267.725 acciones amortizadas que no concurrieron a la OPA.

Evolución del capital

- Al cierre del ejercicio 2007 el número de acciones en circulación de Colonial asciende a 1.636 millones, resultado de las dos ampliaciones de capital llevadas a cabo por la compañía en el transcurso del ejercicio:

COLONIAL - Evolución del capital social en 2007						
Fecha	Operación	Destino	Nº Acciones Emitidas	Nº Acciones Finales	Nominal por Acción (€)	Nuevo Capital Social (miles €)
Dic06				1.355.098.349	0,12	162.612
Abr07	Ampliación de Capital	Fusión Inmocaral-Colonial	52.468.840	1.407.567.189	0,12	168.908
Ago07	Ampliación de Capital	Adquisición Riofisa	228.885.124	1.636.452.313	0,12	196.374

- I. Con fecha 27 de abril de 2007 se procedió a la inscripción registral de la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial por parte de Grupo Inmocaral, momento en el que las acciones de la extinguida Colonial dejaron de cotizar en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Para proceder al canje de las acciones de la extinguida Colonial, Inmocaral, denominada a partir de aquel momento Inmobiliaria Colonial, S.A., procedió a aumentar su capital mediante la emisión de 52.468.840 nuevas acciones que fueron admitidas a cotización oficial con fecha 30 de abril de 2007.
- II. En agosto de 2007 Colonial culminó con éxito una ampliación de capital por valor de 709,5 millones de euros, mediante la emisión de 228,9 millones de acciones nuevas, de 3,10 euros de valor (0,12 euros de valor nominal más una prima de emisión de 2,98 euros). La ampliación, destinada a financiar parte de la adquisición de Riofisa, fue suscrita en su totalidad, y las nuevas acciones empezaron a negociarse en las Bolsas de Madrid y Barcelona el 23 de agosto de 2007.

Anexo – Detalle de la cartera de proyectos a 2007.

NEGOCIO DE PATRIMONIO - CARTERA DE PROYECTOS (dic-2007)

Localización	Superficie edificable m ² (1)	Inversión M€ (1)		Fecha Fin Proyecto	Proyectos para Alquiler (1)	
		Total	% Ejecutada		Ingresos Rentas M€ (e)	Yield % (e)

DESTINO ALQUILER

Localización	Superficie edificable m ² (1)	Total	% Ejecutada	Fecha Fin Proyecto	Ingresos Rentas M€ (e)	Yield % (e)	
Oficinas	183.411	824	71,0%		60	7,3%	
Recoletos, 37-41	Madrid	17.387	115	87,2%	2009	8	6,9%
Philips	Madrid	26.000	127	83,2%	2009	8	6,2%
Parc Central 22@	Madrid	14.737	43	49,4%	2010	4	8,4%
Llacuna 22@	Barcelona	20.973	58	57,1%	2009	5	8,7%
El Prat de Llobregat	Barcelona	80.684	181	55,1%	2014	13	7,1%
92 Champs Elysées	París	6.000	118	74,4%	2010	12	10,1%
Rue Grenelle	París	17.630	182	75,4%	2008	11	6,1%
Centros Comerciales	1.202.817	2.463	11,8%		210	8,5%	
Vialia Albacete	Albacete	13.272	42	8,0%	2009	3	6,5%
Vialia Sants	Barcelona	20.436	45	0,1%	2011	8	18,4%
Atlantys	Madrid	79.339	256	4,7%	2012	15	6,0%
Vialia Alicante	Alicante	46.675	104	0,0%	2012	9	8,4%
Vialia Cartagena	Murcia	11.223	23	0,0%	2012	2	10,4%
Vialia La Coruña	La Coruña	32.276	61	0,1%	2011	10	16,1%
Vialia Miranda de Ebro	Burgos	7.000	14	0,0%	2012	1	10,3%
Vialia Valladolid	Valladolid	18.651	54	0,0%	2012	9	17,0%
Vialia Vigo	Vigo	30.635	120	0,1%	2011	12	9,7%
Vialia Zamora	Zamora	9.300	14	0,0%	2012	1	7,8%
CC Parque Aqua Magica	Mallorca	36.421	131	15,6%	2010	12	9,2%
Port Aventura	Tarragona	95.000	192	3,0%	2011	16	8,1%
Palacio Nazarí	Granada	55.750	202	6,3%	2011	17	8,3%
Porriño	Pontevedra	86.496	232	3,8%	2013	16	6,9%
Cordoba	Córdoba	40.800	148	0,0%	-	12	8,1%
La Rinconada	Sevilla	108.956	-	-	-	-	-
Torrelavega Sniace	Cantabria	169.000	34	0,0%	-	3	8,8%
Brasov	Rumanía	34.289	51	10,8%	2010	6	10,8%
Plot in Plovdiv	Bulgaria	95.383	172	16,8%	2011	14	8,4%
Sofia Plot Central Railway Station	Bulgaria	170.192	264	11,2%	2011	23	8,7%
Timisoara	Rumanía	22.400	63	20,0%	2010	6	9,4%
8288 Champs Elysées	París	3.120	65	70,0%	2010	5	7,0%
ST.Honore	París	16.203	177	59,7%	2010	11	6,1%
Parques Empr. y Logísticos	40.217	40	63,4%		3	7,6%	
Castellar del Vallés	Barcelona	40.217	40	63,4%	2009	3	7,6%
TOTAL DESTINO ALQUILER	1.426.445	3.327	27,1%		274	8,2%	

Localización	Superficie edificable m ² (1)	Inversión M€ (1)		Fecha Fin Proyecto	Proyectos para Venta (1)			Margen M€ (e)
		Total	% Ejecutada		Ingresos (M€)			
					Por Venta (e)	Pre-ventas	% Pre-vendido	

DESTINO VENTA

Localización	Superficie edificable m ² (1)	Total	% Ejecutada	Fecha Fin Proyecto	Por Venta (e)	Pre-ventas	% Pre-vendido	Margen M€ (e)
Oficinas	56.635	72	0		0	0	-	0
Sofia Plot Central Railway Station 2	Bulgaria	56.635	72	0,0%	-	0	0,0%	0
Parques Empr. y Logísticos	1.029.338	1.238	32,0%		1.454	458	31,5%	228
Harinera	Barcelona	7.291	23	55,4%	2009	29	81,3%	6
Camarma Tribeca este Fase I	Madrid	16.355	23	18,8%	2009	28	96,4%	5
Camarma Tribeca este Fase II	Madrid	10.073	14	16,8%	2009	17	99,7%	4
Tribeca sur	Madrid	129.451	212	25,3%	-	278	77,4%	67
Tribeca	Madrid	39.264	85	60,1%	2008	105	80,0%	20
Alcatel	Madrid	223.585	286	48,9%	-	341	0,0%	55
Cielo de Madrid	Madrid	23.440	61	2,3%	2010	74	0,0%	12
Campus Zen	Madrid	4.589	14	47,6%	2008	16	97,8%	2
Los Peñotes	Madrid	6.500	22	0,0%	2010	26	71,3%	4
Pae Madrid norte	Madrid	15.697	10	25,8%	2008	15	104,7%	5
Pae Madrid norte II	Madrid	21.939	19	20,0%	2009	25	101,0%	6
Sunp T1 Torrejon	Madrid	144.989	157	27,7%	-	157	0,0%	0
Sau 7 (SAG)	Madrid	53.509	51	34,0%	-	51	0,0%	0
Bonaire lofts	Valencia	43.382	81	26,6%	2009	94	16,6%	13
Ontigola Fase 0	Toledo	277.866	169	20,9%	2010	198	0,0%	29
Palma lofts	Mallorca	11.409	11	0,0%	-	0	0,0%	0
TOTAL DESTINO VENTA	1.085.973	1.310	30,2%		1.454	458	31,5%	228

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

Anexo – Detalle de la cartera de alquiler a 2007.

CARTERA DE ALQUILER - Clasificación por Superficie (m2) - 2007

	SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN								PROYECTOS EN CURSO											
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Parques Empresariales y Logístico		Otros		Total Cartera Alquilable	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Parques Empresariales y Logístico		Otros		Total Cartera		
París	392.032	10%	28.540	1%	-	-	29.533	1%	450.104	12%	48.068	1%	4.805	0%	-	-	-	-	502.977	13%
Barcelona	316.423	8%	9.205	0%	-	-	1.465	0%	327.093	9%	-	-	20.436	1%	7.291	0%	-	-	354.820	9%
Madrid	325.882	9%	44.421	1%	85.734	2%	8.968	0%	465.005	12%	24.404	1%	79.339	2%	726.044	19%	-	-	1.294.792	34%
Resto España	-	-	94.923	3%	-	-	22.590	1%	117.513	3%	-	-	761.455	20%	332.657	9%	19.607	1%	1.231.232	33%
Resto Europa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.635	2%	322.264	9%	-	-	-	-	378.899	10%
TOTAL	1.034.337	27%	177.089	5%	85.734	2%	62.556	2%	1.359.715	36%	129.107	3%	1.188.299	32%	1.065.992	28%	19.607	1%	3.762.720	100%

CARTERA DE ALQUILER - Clasificación por Valor de Mercado (Millones €) - 2007

	SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN								PROYECTOS EN CURSO										
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Parques Empresariales y Logísticos		Otros		Total Cartera Alquilable	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Parques Empresariales y Logísticos		Otros		Total Car	
París	3.528	39%	51	1%	-	-	7	0%	3.586	39%	416	5%	86	1%	-	-	-	-	4.088
Barcelona	924	10%	42	0%	-	-	-	-	966	11%	-	-	131	1%	18	0%	-	-	1.115
Madrid	1.318	14%	273	3%	59	1%	44	0%	1.695	19%	175	2%	141	2%	620	7%	-	-	2.631
Resto España	-	-	296	3%	-	-	55	1%	352	4%	-	-	556	6%	185	2%	68	1%	1.161
Resto Europa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	0%	155	2%	-	-	-	-	165
TOTAL	5.771	63%	663	7%	59	1%	106	1%	6.599	72%	601	7%	1.069	12%	823	9%	68	1%	9.160

Información disponible en

www.inmocolonial.com

Para más información: Inversores: + 34 934 048 709 <psendra@inmocolonial.com>
 Accionistas: + 34 902 154 749 <accionistas@inmocolonial.com>