

### Hechos destacados

- En el primer trimestre de 2009 el Grupo ha alcanzado un resultado operativo de 65,5MM€, lo que supone un aumento del 12% respecto al mismo periodo del año anterior. En consecuencia, el Grupo ha registrado un resultado neto atribuible positivo de 1,4MM€.
- Los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 8% si bien en términos homogéneos el aumento ha sido del 12,1%, alcanzando los 77,2MM€, todo ello motivado por la elevada calidad y excelente ubicación de su cartera patrimonial.

Cabe destacar que se han renovado contratos correspondientes a más de 26.000m<sup>2</sup> de inmuebles en alquiler. Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un incremento del 3,4% respecto las anteriores.

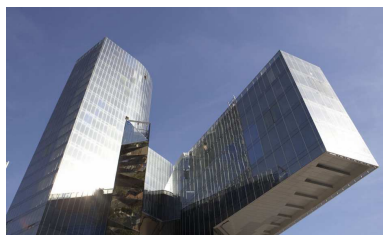
- Durante el primer trimestre de 2009, Colonial ha vendido el edificio situado en el Paseo de la Castellana, 108 por un importe de 67MM€, en línea con el último valor de tasación, lo que significa niveles de precios significativamente superiores a operaciones comparables en el mercado.
- Continuando con la estrategia de disminuir progresivamente su cartera de suelo y promoción residencial, la compañía ha realizado desinversiones de suelo por 37,5MM€ (37.019m<sup>2</sup>) y ventas de promociones residenciales por 23,7MM€. Esto supone un total de 61,2MM€, cifra un 30% superior a los ingresos de promociones y suelo alcanzados durante el mismo período del año anterior.
- Durante los primeros meses del 2009, Colonial ha creado una unidad de gestión inmobiliaria para terceros.

El objetivo de esta nueva unidad de negocio es proporcionar servicios inmobiliarios englobando todas las fases de la cadena de valor (desarrollo urbanístico, construcción, gestión patrimonial...) aprovechando el elevado conocimiento de la compañía en estos ámbitos.

- Con el objetivo de reforzar la estructura de capital de la compañía, Colonial ha reducido en enero de 2009 aproximadamente 780MM€ de deuda principalmente mediante la ejecución de opciones de compra sobre SFL y FCC, concedidas a determinadas entidades financieras.

En consecuencia, la deuda al cierre del primer trimestre asciende 6.571MM€, un -10,5% inferior a la del 31 de diciembre de 2008. Esto ha supuesto una mejora de 4 puntos porcentuales del ratio de endeudamiento respecto al del cierre de 2008, que actualmente se sitúa en un 75,69%.

- Con el fin de mejorar los niveles de endeudamiento de la compañía, continúan las conversaciones con los bancos acreedores para reforzar progresivamente la estructura de capital de la compañía.



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 Consolidada</b>	
▪ <b>Balance Consolidado</b>	
○ <b>El Negocio de Alquiler</b>	<b>9</b>
○ <b>El Negocio de Promociones y Suelo</b>	<b>13</b>
○ <b>Otras Informaciones</b>	<b>14</b>

# Principales Magnitudes

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (MM€)	1T09	1T08	Var. (%) 09/08
Rentas España	26,2	27,0	-2,9%
Rentas Francia	51,0	44,6	14,2%
Ventas Promociones	23,7	47,0	-49,5%
Ventas Suelo	37,5	0,0	-
<b>Cifra de negocios</b>	<b>138,4</b>	<b>118,6</b>	<b>16,7%</b>
Resultado Operativo <sup>(1)</sup>	65,5	58,6	11,8%
Resultado Neto atribuible al grupo	1,4	(272,4)	-
Deuda Financiera Neta	6.571	8.973	-26,8%
Deuda Neta / Valor Activos (LTV)	75,7%	73,7%	2,7%

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

MAGNITUDES OPERATIVAS	1T09	1T08	Var. (%) 09/08
<b>NEGOCIO DE ALQUILER</b>			
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	1.391.696	1.619.719	-14,1%
Alquilable	1.053.220	1.065.840	-1,2%
Proyectos en curso	338.476	553.879	-38,9%
% Ocupación	94,0%	96,3%	-2,4%
<b>NEGOCIO PROMOCIONES</b>			
Promociones en curso (Viviendas)	595	979	-39,2%
% Viviendas Vendidas	33%	52%	-
Venta Comercial del período			
Millones €	4,9	-1,0	-
Unidades (Viviendas)	13	-3	-
Venta Cial pte. contabilizar (MM€)	70,5	173,2	-59,3%
<b>NEGOCIO SUELO</b>			
Reserva de Suelo (m <sup>2</sup> )	1.720.870	1.932.875	-11,0%

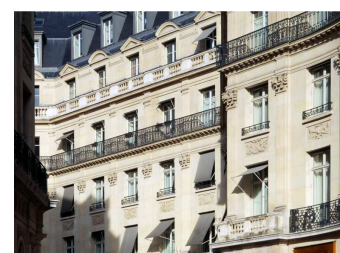
No se incluyen datos operativos de Riofisa.



Grenelle (París)



Parc Central (Barcelona)



Edouard VII (París)

# Estados Financieros

- Como consecuencia de los compromisos de desinversión de determinados activos no estratégicos alcanzados por Colonial en el acuerdo de reestructuración de su deuda financiera entre los que se encuentran las participaciones en FCC y Riofisa, el Grupo presenta el resultado asociado a dichas participaciones bajo el epígrafe "Resultado de 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 del período anterior se presenta con la misma clasificación de activos disponibles para la venta que los correspondientes al cierre del primer trimestre de 2009.
- Cabe destacar, que la compañía ha optado por realizar valoraciones semestrales (anteriormente se valoraba trimestralmente). En consecuencia no se han registrado en las cifras del primer trimestre movimientos por variación del valor de los activos.

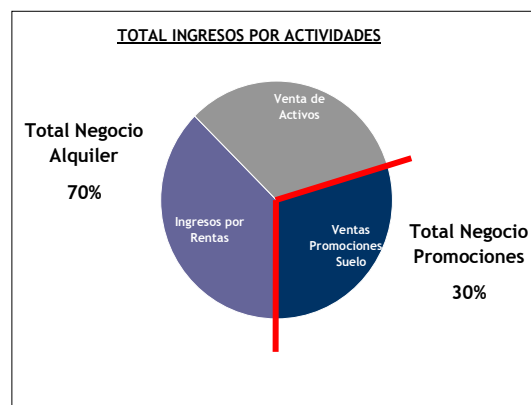
## Cuenta de Resultados Consolidada <sup>(1)</sup>

Grupo COLONIAL Cuenta de Resultados Consolidada (MM€)	1T2009	1T2008	Var. (%) 09/08
Ingresos por rentas	77,2	71,6	7,9%
Ingresos por repercusión gastos	11,7	11,5	1,4%
Gastos repercutibles a los inquilinos	(13,3)	(12,9)	2,9%
Gastos de actividad	(8,1)	(6,6)	22,9%
<b>Margen negocio de alquiler</b>	<b>67,6</b>	<b>63,6</b>	<b>6,2%</b>
Ventas promociones y suelo	61,2	47,0	30,2%
Coste ventas promociones y suelo	(56,8)	(45,3)	25,6%
Gastos de actividad	(2,2)	(3,2)	-31,6%
<b>Margen ventas de promociones y suelo</b>	<b>2,1</b>	<b>(1,5)</b>	<b>-</b>
<b>Gastos de Estructura</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(8,5)</b>	<b>6,8%</b>
<b>Otros Ingresos Netos</b>	<b>6,6</b>	<b>4,1</b>	<b>60,6%</b>
Ventas de Activos en renta	67,0	86,0	-22,1%
Coste de Ventas	(68,7)	(85,2)	-19,3%
<b>Margen venta de activos en renta</b>	<b>(1,7)</b>	<b>0,9</b>	<b>-</b>
<b>Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses</b>	<b>65,5</b>	<b>58,6</b>	<b>11,8%</b>
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	0,0	(192,7)	-
Amortizaciones y Provisiones	(3,5)	(156,5)	-
Activación de gastos financieros	5,6	10,4	-46,0%
Gasto financiero neto	(80,9)	(132,2)	-38,8%
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(75,3)</b>	<b>(121,8)</b>	<b>-38,1%</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(13,3)</b>	<b>(412,4)</b>	<b>-</b>
Impuesto de sociedades	38,3	133,5	-71,3%
<b>Resultado despues de impuestos</b>	<b>25,0</b>	<b>(279,0)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado de actividades Interrumpidas</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(22,4)</b>	<b>-80,7%</b>
Socios minoritarios	(19,2)	28,9	-
<b>Beneficio atribuible al Grupo</b>	<b>1,4</b>	<b>(272,4)</b>	<b>-</b>

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

## Resultados operativos

- La cifra total de negocio del Grupo al cierre del primer trimestre de 2009 asciende a 138,4MM€, de los cuales 77,2MM€ se corresponden con ingresos por rentas y los 61,2MM€ restantes a la venta de promociones y suelo. Adicionalmente, la compañía ha ingresado 67,0MM€ en concepto de venta de activos de alquiler.
- Los ingresos por rentas alcanzan los 77,2MM€, cifra un 8% superior a la del mismo periodo del año anterior. Excluyendo el impacto de los inmuebles vendidos en el transcurso del ejercicio, los ingresos por rentas son un 12,1% superiores en términos comparables, reflejando la elevada calidad de la cartera en renta. El margen neto del negocio de alquiler, una vez deducidos los gastos de actividad del área, ha ascendido a 67,6MM€.



- Las ventas de promociones y suelo han generado ingresos por 61,2MM€, de los cuales 23,7MM€ corresponden a la venta de viviendas y los 37,5MM€ restantes se corresponden con la venta de suelo residencial. Una parte de dichas ventas han sido realizadas a determinadas entidades financieras acreedoras de Colonial, con el objetivo de facilitar el reembolso de sus créditos y proporcionar tesorería adicional 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 -9,0MM€ estando en línea con los de años anteriores. Los ingresos por gestión de inmuebles y promoción facturados por el Grupo Colonial han ascendido, por su parte, a 6,6MM€.
- Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por 67,0MM€ con un margen neto, una vez deducidos los gastos de venta, de -1,7MM€.
- Con todo ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias, amortizaciones y provisiones e intereses ha alcanzado los 65,5MM€.
- De acuerdo con la práctica habitual del sector, la compañía ha optado por realizar valoraciones de sus activos inmobiliarios dos veces al año, coincidiendo con la auditoría de cuentas del primer y segundo semestre.

## Resultados financieros

- El resultado financiero neto del primer trimestre ha sido de -75,3MM€ a los que habría que añadir -6,7MM€ adicionales que corresponden al subgrupo Riofisa y -1MM€ a la participación mantenida en la sociedad FCC que se encuentran ambos registrados en la cuenta "Resultados de Actividades Interrumpidas".
- El detalle de los -75,3MM€ de resultado financiero de actividades continuadas es como sigue:
  - El gasto financiero del Grupo asciende a -80,7MM€. Este gasto financiero viene derivado de un coste medio del trimestre de 5,02%, que incluye un 0,07% correspondiente a la periodificación de las comisiones de financiación y un 1,44% de margen (spread) de financiación;
  - La activación de gastos financieros correspondientes a la financiación de los proyectos en curso ha sido de +5,6MM€,
  - La valoración neta de los instrumentos derivados, que principalmente recoge la variación positiva o negativa del "mark to market," asciende a -3,5MM€. Los instrumentos derivados contratados compensan en un 92,76% las variaciones de valor de las partidas cubiertas por lo que, según lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRS), dicho porcentaje de sus variaciones de valor se registra directamente en los fondos propios y a marzo de 2009 el importe total ha sido de -27MM€.
  - Los ingresos financieros han sido de +3,2MM€.
  - Los resultados atribuidos a las participaciones en capital ascienden a +0,1MM€.
- Durante el primer trimestre del 2009 se han recibido dividendos de FCC por importe de 5,2MM€

## Balance Consolidado

Balance de Gestión - Consolidado (MM€)		
Activo	1T 2009	2008
<b>Activos no corrientes</b>	<b>6.518,1</b>	<b>6.557,6</b>
Fondo de comercio de Consolidación	494,1	494,1
Inversiones Inmobiliarias	5.260,2	5.300,6
<i>En explotación</i>	4.600,5	4.468,0
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	659,7	832,6
Resto activos no corrientes	763,8	762,9
<b>Activos corrientes</b>	<b>3.251,2</b>	<b>3.602,8</b>
Existencias	1.010,6	1.058,4
Deudores y otras cuentas a cobrar	134,8	142,6
Otros activos corrientes	165,3	121,5
Activos Disponibles para la Venta	1.940,5	2.280,4
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>9.769,4</b>	<b>10.160,4</b>
Pasivo	1T 2009	2008
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.885,0</b>	<b>1.380,7</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>704,2</b>	<b>718,0</b>
<i>Capital Social</i>	209,5	209,5
<i>Otras reservas</i>	-539,8	3.494,3
<i>Resultados del Ejercicio</i>	1,4	-3.980,6
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	1.334,6	1.310,8
<i>Diferencias de Cambio</i>	0,0	-0,3
<i>Valores Propios</i>	-301,4	-315,6
<b>Minoritarios</b>	<b>1.180,8</b>	<b>662,7</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>6.268,2</b>	<b>7.268,9</b>
Deuda financiera no corriente	5.804,0	6.718,0
Pasivos por impuestos diferidos	209,4	211,1
Otros pasivos no corrientes	254,7	339,7
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>1.616,2</b>	<b>1.510,8</b>
Deuda Financiera corriente	446,1	261,8
Acreedores y otras cuentas a pagar	279,5	302,5
Otros pasivos corrientes	0,0	0,0
Pasivos asociados a activos para la venta	844,4	890,3
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>9.769,4</b>	<b>10.160,4</b>

- El acuerdo de reestructuración de la deuda financiera contempla, entre otros compromisos, la venta de un paquete de activos no estratégicos entre los que se encuentran la participación financiera mantenida en FCC, que actualmente es del 1%, así como la participación 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" (1.940,5MM€) y "Pasivos asociados a activos para la venta" (844,4MM€).
- Como parte esencial del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera alcanzada por la compañía, la Junta de Accionistas de Colonial celebrada el pasado mes de noviembre de 2008, aprobó la emisión de obligaciones convertibles por un importe de 1.429MM€, suscritos durante el mes de diciembre en un 91,7% (1.310,8MM€), destinados a reforzar la solvencia patrimonial de Colonial y estabilizar financiera y operativamente a la compañía.

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

## Estructura Financiera

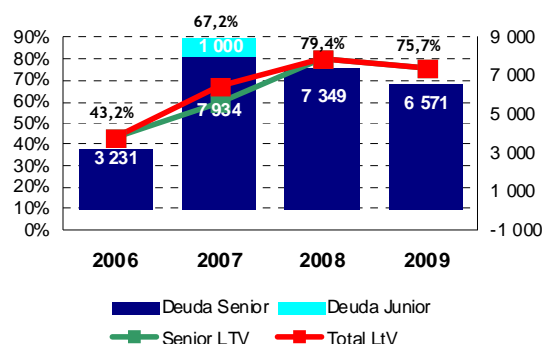
### Endeudamiento financiero a 31 de marzo de 2009

- El endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de marzo de 2009 es de 6.571MM€, de los cuales 475MM€ corresponden a Riofisa, cuya deuda financiera se incluye en "Pasivos asociados a activos para la venta".
- Dicha deuda neta es inferior en 778MM€ a los 7.349MM€ a 31 de diciembre de 2008, principalmente por: i) la ejecución parcial por parte de algunos prestamistas de opciones de compra de acciones de FCC y SFL por 666MM€, que ha sido usada para reducir deuda senior, y ii) la cancelación de deuda y efectivo por venta de activos por importe de 111MM€.
- La relación entre el endeudamiento financiero y el valor de mercado de los activos (Loan to Value, LTV) se situaba en el 75,69% para la deuda total a 31 de marzo de 2009, frente al 79,4% a 31 de diciembre de 2008 y al 88,8% a 30 de septiembre de 2008.

#### Estructura de la deuda a 31/03/09

MM€	COLONIAL		TOTAL GRUPO
	+SFL	RIOFISA	
Préstamo Sindicado Colonial	4.158		4.158
Préstamo Sindicado SFL	584		584
Deuda Hipotecaria	1.101	436	1.537
Otra Deuda	253	39	292
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>6.096</b>	<b>475</b>	<b>6.571</b>

#### Evolución del endeudamiento



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

- Préstamo sindicado senior de 4.253MM€, con vencimiento 14 de septiembre de 2013 y margen sobre el Euribor de 175 puntos básicos (pb), de los cuales durante el primer año se capitalizan 50 pb, que se acumularán al principal del préstamo. Dicho importe incluye una línea de préstamo revolving con un límite de 803 MM€.

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

El acuerdo contemplaba la desinversión de las participaciones en FCC y en Riofisa, así como del 33% del capital social de SFL, permitiendo a Colonial mantener una participación de control en SFL. A 31 de diciembre de 2008 Colonial había amortizado 377MM€ correspondientes a la ejecución por parte de algunos prestamistas de opciones de compra de SFL y FCC. Durante el primer trimestre del 2009 y por este mismo concepto el importe amortizado asciende a 666MM€, habiéndose finalizado el período de ejecución de las opciones pendientes. Tras dichas ejecuciones, Colonial mantiene un 53,4% del capital social de SFL y un 1% del capital de FCC.

- El acuerdo de refinanciación contemplaba la conversión del tramo junior del préstamo sindicado de 1.000MM€, así como de determinados créditos por un importe máximo de 275MM€ suscritos con La Caixa y Banco Popular (accionistas significativos del Grupo), y de sus intereses devengados desde la fecha del acuerdo, en obligaciones convertibles.

Con fecha 30 de diciembre de 2008 se formalizó la emisión de obligaciones convertibles en acciones de Colonial por importe de 1.429MM€, de los que fueron suscritos un total de 1.310,8MM€. Los términos principales de esta emisión son los que siguen:

- La fecha de vencimiento ordinaria de la emisión es 14 de marzo de 2014 (5 años).

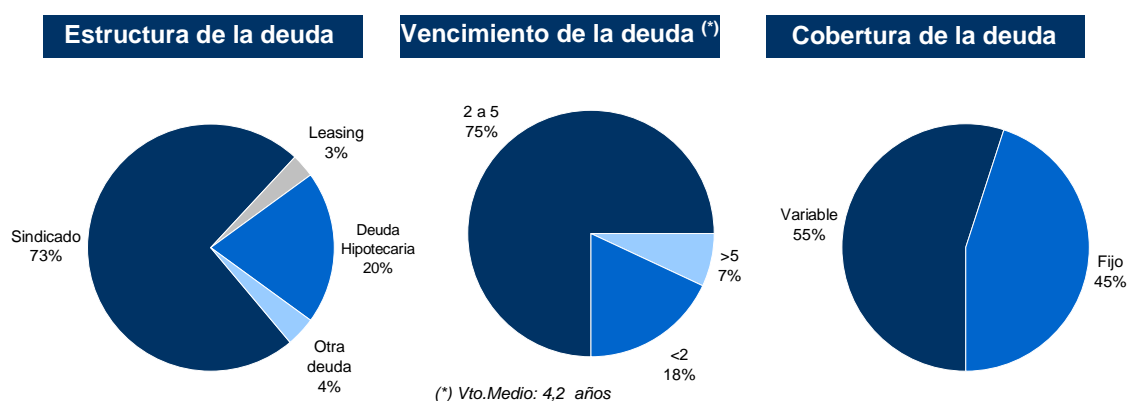
- Los bonos devengan un tipo de interés de Euribor a 12 meses más 400 pb, que se suman al nominal del bono cada 30 de diciembre. Esta capitalización de intereses, al tratarse de un instrumento de capital, se integran directamente en el patrimonio de la sociedad sin suponer un mayor coste en la cuenta de pérdidas y ganancias
  - Existen tres períodos de conversión extraordinarios y voluntarios para los bonistas. A su vencimiento los bonos se convierten obligatoriamente en acciones
  - El precio de conversión es 0,25 € por acción y se mantendrá fijo durante toda la vida de la emisión.
- Tras el acuerdo de refinanciación, la vida media de la deuda contratada se sitúa en 4,2 años frente a 4,6 años a 31 de diciembre de 2008. El 45,24% de la financiación, incluyendo Riofisa, tiene garantía real hipotecaria.

## Derivados

- La política de gestión del riesgo de tipos de interés tiene como objetivo reducir en un 50% la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado Euribor, la cual determina el coste de la financiación del Grupo.
- A 31 de marzo el grupo tiene contratados 3.354MM€ en derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés, lo que sitúa el ratio de cobertura de la deuda neta en el 55%.
- Colonial tiene adaptada su cartera de derivados a la actual curva de tipos a fin de permitir una mayor flexibilidad para aprovechar los actuales descensos del Euribor, mediante la reducción del peso del tipo fijo en su estructura de coberturas. Durante el primer trimestre del 2009 el Grupo ha incrementado el nominal de coberturas en 100MM€, con el objetivo de mantener el ratio de cobertura por encima del 50%.

Instrumento derivado	Clase de protección	31/03/2009 (MM€)	31/03/2009 (% del total)	31/12/2008 (% del total)
SWAPS	Tipo fijo	962	28%	26%
COLLARS	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	1.195	36%	37%
CAPS	Tipo variable con un máximo	1.197	36%	37%
		<b>3.354</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- El valor de mercado de los derivados a 31 de marzo de 2009 asciende a un neto total de -114MM€ respecto los -78MM€ a 31 de diciembre de 2008. Esto es debido a la radical caída de los tipos de interés que ha pasado del 2,89% a fecha 31 de diciembre de 2008 al 1,52% a 31 de marzo de 2009, para la referencia del euribor 3 meses. La vida media de la cartera es de 2,02 años.
- Según las perspectivas actuales de tipos de interés, la cartera de coberturas contratadas permite situar el tipo de interés (Euribor) del Grupo para la deuda cubierta durante todo el 2009 en una media esperada del 3,29%, con un tipo máximo a pagar de 4,59%
- Con la combinación de los productos contratados y de la cartera de coberturas, el coste financiero medio resultante del Grupo para este año (sin considerar comisiones) a 31 de marzo de 2009 es del 4,95% (5,02% incorporando la periodificación de comisiones) respecto el 5,98% medio para el 2008. La renovación de los periodos de liquidación de los préstamos permite que el coste financiero se vaya ajustando a los tipos de interés y recogiendo las bajadas, lo que supone una reducción del coste financiero del Grupo. En la actualidad la reducción de 25 pb en la curva Euribor se traduce en una reducción de coste financiero anual de aproximadamente 12,5MM€.





# El Negocio de Alquiler <sup>(a)</sup>

## Situación del mercado<sup>1</sup>

### Mercado de oficinas en España

#### Madrid

- La destrucción del empleo y el desplome de la actividad económica se traslada al mercado de oficinas. Durante este primer trimestre la absorción bruta ha retrocedido un 45,9% con respecto al trimestre anterior, situándose la variación anual en el -71,4%
- Varios proyectos están siendo retrasados o paralizados. Se han entregado solo 78.000m<sup>2</sup> de nueva superficie durante el primer trimestre, por debajo de la media prevista a largo plazo y es probable que se ralentice aún más. Sin embargo, la oferta disponible sigue creciendo y hay evidencias de sobrecapacidad por parte de algunos inquilinos.
- Por su parte, la tasa de disponibilidad ha pasado de 6,85% a 9,29% en los últimos 12 meses y las rentas prime han bajado un 12,8% durante el primer trimestre hasta los 34 euros/m<sup>2</sup>/mes.

#### Barcelona

- Durante el primer trimestre de 2009, el nivel de actividad en el mercado de oficinas de Barcelona ha experimentado una desaceleración respecto a periodos anteriores. No es una situación inesperada dada la coyuntura económica a nivel local, nacional e internacional. La absorción bruta ha alcanzado 31.814m<sup>2</sup>, una cifra que demuestra la existencia de actividad en el mercado.
- Es importante comentar que se han llevado a cabo varias operaciones de renegociación, cuyo volumen supera los 15.000m<sup>2</sup>. Así, inquilinos ocupantes de amplias superficies y con opciones de reubicación, han optado por mantener sus instalaciones y proceder a la renegociación de sus contratos.
- Los niveles de rentas han experimentado una tendencia a la baja en Barcelona y periferia. Así, la renta prime ha pasado de un nivel de 25€/m<sup>2</sup>/mes registrado al cierre de 2008 a los 23,50€/m<sup>2</sup>/mes actuales. Por su parte, la renta máxima en el otras ubicaciones ("Business District") y Nuevas Áreas de Negocios se sitúa en 20€/m<sup>2</sup>/mes mientras que la renta más elevada en Periferia alcanza actualmente los 16€/m<sup>2</sup>/mes.
- Durante el primer trimestre de 2009 se han sumado 46.786m<sup>2</sup> de nueva superficie al parque de oficinas de Barcelona y su periferia. Se trata de inmuebles ubicados en el Distrito 22@ y en Sant Cugat del Vallés. Ahora bien, cabe destacar que el 30% del total de nueva superficie se encuentra ya ocupado.
- La contención en el desarrollo de nuevos proyectos, ya iniciada en el ejercicio anterior, ha continuado a lo largo del primer trimestre del 2009 dada la incertidumbre acerca de la rentabilidad de nuevos desarrollos y la dificultad en obtener financiación. Sin embargo, se prevé que los proyectos que ya están en marcha incrementen la oferta en el mercado y, por tanto, aumente también la tasa de disponibilidad

### Mercado de oficinas en Francia

- Durante el primer trimestre del año 2009 la contratación de superficies a alquilar ha registrado una caída del 25% en comparación con el primer trimestre del año anterior y tan sólo de un 9 % en comparación con el cuarto trimestre de 2008.
- Las transacciones de grandes superficies siguen liderando la contratación en detrimento de las medianas y pequeñas superficies con un total de 439.500m<sup>2</sup>.
- La tasa de desocupación permanece en torno al 5,6%.

<sup>1</sup> Fuente: CB Richard Ellis, Marzo 2009.

## Mercado de inversiones<sup>2</sup>

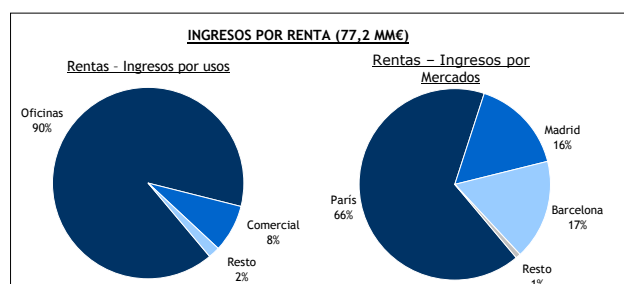
- El volumen de inversión inmobiliaria en España en el primer trimestre del año (513MM€) indica un claro retroceso de la actividad. La falta de liquidez, el desajuste de expectativas entre oferta y demanda y la contracción de los valores del capital han tenido como resultado un volumen de contratación 49% inferior al mismo periodo del año anterior.
- Pese a la moderación del mercado, la actividad ha estado muy orientada hacia los activos prime y potencialmente más líquidos. Más aún, la solvencia del inquilino y las condiciones en los contratos de arrendamiento están siendo los factores claves para atraer la demanda de inversión. En el segmento de oficinas en Madrid y Barcelona el 58% de las transacciones registradas en el primer trimestre de 2009 se han cerrado sobre activos localizados en CBD y un 38% de las transacciones han sido operaciones de "Sale and Leaseback".
- Las tasas de rentabilidad exigidas han continuado marcando una tendencia al alza impulsada por la moderación de la demanda y el aumento de la oferta.

<sup>2</sup> Fuente: CB Richard Ellis, Marzo 2009.

## Resultados del negocio de alquiler

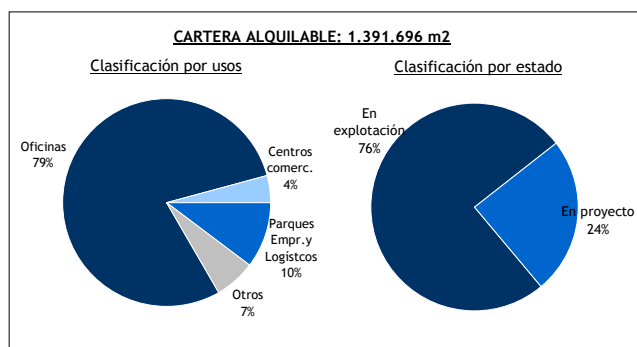
- Los ingresos por renta han alcanzado los 77,2MM€. Un 66% de los ingresos (51,0MM€) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 26,2MM€ restantes han sido generados en España.
- El margen de explotación (EBITDA) del negocio de alquiler, una vez descontados los gastos de actividad del área, alcanza los 67,6MM€, con un margen sobre ingresos del 76,0%.

Margen de Explotación - Negocio de Alquiler			
MM€	1T2009	1T2008	% Variación 09/08
Ingresos por Renta - Francia	51,0	44,6	14,2%
Ingresos por Renta - España	26,2	27,0	-2,9%
<b>Ingresos por Renta</b>	<b>77,2</b>	<b>71,6</b>	<b>7,9%</b>
Ingresos por Repercusión de Gastos	11,7	11,5	1,4%
<b>Total Ingresos Patrimonio</b>	<b>88,9</b>	<b>83,1</b>	<b>7,0%</b>
Gastos Actividad Alquiler	(21,3)	(19,5)	9,6%
<b>Margen de Explotación N.Alquiler</b>	<b>67,6</b>	<b>63,6</b>	<b>6,2%</b>
<b>% Margen de Explotación N.Alquiler</b>	<b>76,0%</b>	<b>76,6%</b>	

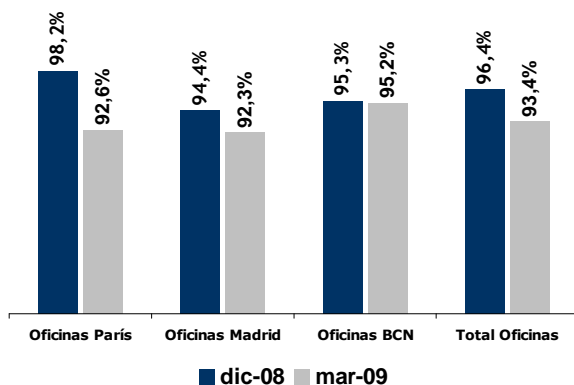


- La mayor parte de los ingresos se concentra en edificios de oficinas (un 90%) y en centros comerciales (un 8%), mientras que por zonas los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial (París 66%, Barcelona 17% y Madrid 16%) . En términos comparables los ingresos por rentas crecen un 12,1% (España: +4,9%, Francia: +15,6%). Sin tener en cuenta la indemnización recibida por SFL por la marcha de un arrendatario, el incremento en términos comparables sería de un 6,0%.

- Al cierre del primer trimestre del ejercicio 2009, el Grupo Colonial cuenta con una cartera alquilable de 1,4 millones de m<sup>2</sup>, concentrada principalmente en activos de oficinas (79% del total). La mayor parte de dicha cartera (76%) se encuentra en explotación a 31 de marzo de 2009.



### Evolución ocupación oficinas Mar'09 vs Dic'08



**Ocupación:** al cierre del ejercicio la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 93,4%, cifra inferior a la del cierre del año anterior.

En cuanto a París, la desocupación es puntual debida a la entrada en explotación de Grenelle que se haya en fase de comercialización. Si se considera el conjunto de usos de alquiler del Grupo, el porcentaje global de ocupación se sitúa en el 94,0%.

- **Esfuerzo comercial:** el esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el primer trimestre del ejercicio 2009, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 26.807m<sup>2</sup> (91% en España y 9% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un incremento del +1,4% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un aumento del +10,4% con las rentas anteriores en Francia.

### Gestión de Contratos 1T 2009 (m<sup>2</sup>)

	España	Francia	TOTAL
Revisiones y renovaciones a precios de mercado	22.717	2.534	25.251
% s/ rentas anteriores	1,4%	10,4%	3,4%
Nuevos Contratos (Alta de Proyectos)	1.556	-	1.556
<b>TOTAL</b>	<b>24.273</b>	<b>2.534</b>	<b>26.807</b>

- **Inversiones:** Durante el primer trimestre del ejercicio se han invertido 29,7M€ en la ejecución de obra para el desarrollo de proyectos, de los cuales 21,1M€ corresponde a proyectos realizados en Francia y los 8,6M€ restantes a proyectos en España.
- Entre la cartera de **proyectos en curso de desarrollo** del Grupo Colonial, destacamos los siguientes:



#### **Recoletos, 37 – Madrid**

Este inmueble, con más de 17.000m<sup>2</sup> de oficinas distribuidos en plantas de hasta 1.910m<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 175 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 26.000m<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 se desarrolla en un entorno urbano consolidado, objeto de una ambiciosa transformación urbanística.

Este singular complejo inmobiliario albergará en su interior 20.000 m<sup>2</sup> de oficinas de primer nivel y se erigirá como un referente en la zona. Su diseño vanguardista y la calidad de sus instalaciones, aportarán valor añadido en términos de confort y productividad para las empresas que en él se ubiquen.



### **Hotel Mandarin (247-251, Rue Saint-Honoré)**

Este edificio está siendo remodelado y cuenta con 22.000 m<sup>2</sup> de superficie neta está situado en el distrito 1º, a dos pasos de la plaza Vendôme.

Ha sido objeto de dos importantes campañas de construcción, una en los años 30 por el arquitecto Charles Letrosne y otra en los años 50 por los arquitectos Marcel Réby y François Robic.

Históricamente este edificio estuvo destinado a oficinas de compañías de seguros, a excepción de la planta baja, dedicada a tiendas de moda y lujo. El inmueble, que albergó en los años 70-80 servicios del Ministerio de Justicia, será remodelado con vistas a la creación de un hotel de 4 estrellas.

- **Venta de activos de alquiler:** durante el primer trimestre de 2009 se ha vendido Castellana 108 a un precio de 67MM€ con una rentabilidad implícita para el inversor del 5,1%, lo que supone un precio significativamente superior en comparación con otras operaciones realizadas en los mercados de oficinas de Madrid y Barcelona.

Inmuebles Vendidos 1T 2009	Uso Principal	Fecha de Venta	Precio de Venta
Castellana 108	Oficinas	ene-09	67,0
<b>Total Ventas de Activos (MM€)</b>			<b>67,0</b>

(a) En este capítulo no se incluye la contribución de los activos 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.

# El Negocio de Promoción y Suelo <sup>(b)</sup>

## Margen de Explotación - Negocio de Promociones y Suelo

MME	1T2009	1T2008	% Variación 09/08
Ventas Promocion Residencial	23,7	47,0	-49,5%
Ventas Suelo Residencial	37,5	0,0	-
<b>Total Ingresos Promociones y Suelo</b>	<b>61,2</b>	<b>47,0</b>	<b>30,2%</b>
Coste Ventas Promocion Residencial	(20,4)	(45,3)	-54,9%
Coste Ventas Suelo Residencial	(36,4)	0,0	-
Gastos Actividad	(2,2)	(3,2)	-31,6%
<b>Margen de Explotación Promociones y Suelo</b>	<b>2,1</b>	<b>(1,5)</b>	<b>-</b>
<b>% Margen de Explotación Promoc. y Suelo</b>	<b>3,4%</b>	<b>(3,2%)</b>	

- **Ingresos y márgenes:** Las ventas contables de viviendas han ascendido a 23,7MM€, correspondientes principalmente a las promociones de Vallecas en Madrid y de Sant Cugat en Barcelona.
- Los ingresos por venta de suelo residencial han alcanzado los 37,5MM€, al cierre del primer trimestre del ejercicio 2009.

- Considerando lo anterior y una vez deducidos los gastos de actividad del área, el margen de contribución del negocio de promociones y suelo al cierre del primer trimestre del ejercicio 2009 asciende a 2,1MM€.
- **Actividad Comercial:** La venta comercial de viviendas en el transcurso del primer trimestre del ejercicio ha ascendido a 4,9MM€, con un saldo neto de ventas comerciales realizadas de 13 viviendas.

La actividad comercial del ejercicio 2009 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, al no haberse iniciado nuevas promociones de viviendas.

Al cierre del primer trimestre de 2009, el stock de viviendas vendidas pendientes de entregar asciende a 70,5MM€, equivalentes a 196 viviendas.

- **Obra en curso:** Al cierre del tercer trimestre Grupo Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que representan 595 viviendas, de las cuales 196 ya han sido pre-vendidas (33% del total). El 67% restante (399 viviendas) están en proceso de venta.
- **Reserva de Suelo:** la reserva de suelo al cierre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente un 51% están ubicados en Andalucía y el 49% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma).

(b) En este capítulo no se incluye la contribución de los activos 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 primer trimestre de 2009 con una variación del -19%, respecto al cierre del año 2008.

Acción Colonial - Evolución Bursátil	1T 2009	2008
Precio de cierre (€)	0,13	0,16
Revalorización	-19%	-91%
Máximo (€)	0,20	1,94
Mínimo (€)	0,11	0,14
Volumen medio diario (nº títulos)	3.616.122	14.674.304
Efectivo medio diario (MM€)	0,5	13,1
Capitalización de cierre (MM€)	226,9	279,3
Nº acciones en circulación a cierre	1.745.549.133	1.745.549.133
Nº acciones post-conversión obligaciones	7.173.062.785 <sup>(1)</sup>	6.988.735.133

<sup>(1)</sup> Se ha considerado el nº de acciones post-conversión de obligaciones a fecha 1 de julio de 2009, primera fecha para poder convertir las obligaciones incluyendo los intereses capitalizados hasta esa fecha.

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

**Para más información:** <[inversores@inmocolonial.com](mailto:inversores@inmocolonial.com)>  
<[accionistas@inmocolonial.com](mailto:accionistas@inmocolonial.com)>