

Hechos destacados

Refinanciación del Grupo Colonial

- Colonial ha reducido en un año su endeudamiento en 2.600 millones de euros por lo que la deuda financiera neta a junio se sitúa en 6.399 millones de euros (un 29% menos respecto a junio 2008).
- Colonial, cuya nueva dirección cumple un año al frente de la Compañía, estudia medidas para recapitalizar la Empresa, tras haber suscrito a finales de junio un acuerdo de principios básicos de refinanciación con sus principales bancos acreedores.

El objetivo de dicha refinanciación pasa por a) Recapitalizar la compañía, b) Reforzar su estructura financiera a largo plazo, c) Dotar de viabilidad financiera a la compañía y garantizar el servicio de la deuda, d) Reducir su endeudamiento y e) Dar soporte al plan estratégico de la compañía.

- La filial de Colonial, Riofisa ha culminado con éxito un acuerdo de refinanciación que afecta a la totalidad de su deuda financiera, 341 millones de euros. Este acuerdo de refinanciación se enmarca dentro del Plan de Viabilidad diseñado para esta compañía y que ha sido validado por un experto independiente designado por el Registro Mercantil.

Evolución Negocio

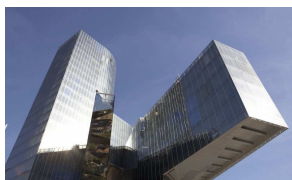
- Los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 3% si bien en términos homogéneos el aumento ha sido del 6,5%, alcanzando los 147,7MM€, todo ello debido a la elevada calidad y excelente ubicación de su cartera patrimonial.
- Durante el primer semestre de 2009, Colonial ha realizado ventas de activos por un importe de 200,9MM€, cumpliendo con el plan de ventas de la compañía, tanto en términos de precio como en los plazos de comercialización establecidos.

Cabe destacar que los precios obtenidos se sitúan por encima de los de operaciones comparables confirmando la elevada liquidez del tipo de producto de la cartera del Grupo.

- Así mismo, continuando con la estrategia de disminuir progresivamente su cartera de suelo y promoción residencial, la compañía ha realizado desinversiones de suelo por 37,5MM€ (37.019m²) y ventas de promociones residenciales por 30,9MM€, lo que supone un total de 68,4MM€.

Valoración Activos

- El valor total de los activos inmobiliarios del Grupo Colonial al cierre del primer semestre alcanza los 7.273MM€. De esta cifra, el 84% se corresponden con la actividad de alquiler en renta y en desarrollo, que constituye la estrategia central de negocio del Grupo. El 16% restante corresponde a la cartera de suelo y promoción residencial de Colonial.
- El valor total de la cartera ha disminuido en comparación con la valoración de diciembre 2008 un 18,6%, en parte debido a la desinversión de activos no estratégicos. En términos comparables el valor total de la cartera ha disminuido un 9,5% (-8,7% activos estratégicos y -13,1% activos no estratégicos).
- Dichas reducciones en valor han sido recogidas bajo el epígrafe "Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias". Es importante destacar que dichas dotaciones extraordinarias no suponen una salida de flujos de caja y que explican gran parte de los -363,1MM€ de pérdida neta registrada por el Grupo al cierre del primer semestre.
- Considerando esta valoración a mercado, así como el impacto de las dotaciones extraordinarias llevadas a cabo por la compañía referidas anteriormente, el NAV (Valor liquidativo neto antes de impuestos) de Colonial al cierre del primer semestre asciende a 0,094 euros por acción.



Torre Marenostrum (Barcelona)



Recoletos (Madrid)

Índice

	Página
○ Principales Magnitudes	3
○ Estados Financieros	4
▪ Cuenta de Resultados Consolidada	
▪ Balance Consolidado	
○ Valoración de Activos	10
▪ Valoración del Patrimonio Inmobiliario (GAV)	
▪ Valor liquidativo de los activos (NAV)	
○ El Negocio de Alquiler	13
○ El Negocio de Promociones y Suelo	17
○ Otras Informaciones	18

Principales Magnitudes

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (MM€)	1S09	1S08	Var. (%) 09/08
Rentas España	51,7	53,7	-3,6%
Rentas Francia	96,0	89,7	7,0%
Ventas Promociones	30,9	69,6	-55,6%
Ventas Suelo	37,5	1,8	n.a.
Cifra de negocios	216,1	214,9	0,5%
Resultado Operativo ⁽¹⁾	108,8	122,1	-10,9%
Resultado Neto atribuible al grupo	-363,1	-2.381,0	-84,8%
Valor Mercado de Activos Inmobiliarios ⁽²⁾	7.273	10.495	-30,7%
Valor Total Activos ⁽³⁾	7.306	11.336	-35,6%
Deuda Financiera Neta	6.399	8.991	-28,8%
Deuda Neta / Valor Activos (LTV)	87,4%	79,3%	10,3%

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

(2) Según valoración realizado por CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle y Atis Real, a 30/06/2009

(3) Incluye el valor de mercado de los activos inmobiliarios, así como el valor de la participación en FCC.

MAGNITUDES OPERATIVAS	1S09	1S08	Var. (%) 09/08
NEGOCIO DE ALQUILER			
Superficie Total (m ²)	1.370.810	1.624.090	-15,6%
Alquilable	1.030.267	1.063.541	-3,1%
Proyectos en curso	340.543	560.549	-39,2%
% Ocupación	93,6%	96,8%	-3,3%
NEGOCIO PROMOCIONES			
Promociones en curso (Viviendas)	567	939	-39,6%
% Viviendas Vendidas	24%	50%	
Venta Comercial del período			
Millones €	-5,8	22,9	-
Unidades (Viviendas)	-20	-8	-
Venta Cial pte.contabilizar (MM€)	52,5	174,4	-69,9%
NEGOCIO SUELO			
Reserva de Suelo (m ²)	1.662.927	2.076.053	-19,9%

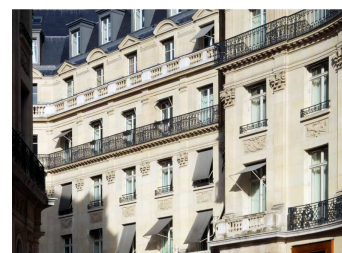
No se incluyen datos operativos de Riofisa.



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 semestre de 2009.

Cuenta de Resultados Consolidada ⁽¹⁾

Grupo COLONIAL Cuenta de Resultados Consolidada (MM€)	1S2009	1S2008	Var. (%) 09/08
Ingresos por rentas	147,7	143,4	3,0%
Ingresos por repercusión gastos	22,3	22,2	0,5%
Gastos repercutibles a los inquilinos	(25,1)	(24,3)	3,5%
Gastos de actividad	(14,1)	(11,7)	20,7%
Margen negocio de alquiler	130,8	129,7	0,9%
Ventas promociones y suelo	68,4	71,5	-4,4%
Coste ventas promociones y suelo	(64,7)	(65,5)	-1,3%
Gastos de actividad	(3,4)	(5,3)	-35,0%
Margen ventas de promociones y suelo	0,3	0,7	-55,8%
Gastos de Estructura	(16,6)	(23,3)	-28,7%
Otros Ingresos Netos	9,7	8,7	11,5%
Ventas de Activos en renta	200,9	114,7	75,2%
Coste de Ventas	(216,3)	(108,3)	99,7%
Margen venta de activos en renta	(15,4)	6,3	-
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	108,8	122,1	-10,9%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	(433,6)	(394,7)	-
Amortizaciones y Provisiones	14,4	(362,6)	-
Activación de gastos financieros	10,2	15,9	-35,6%
Gasto financiero neto	(210,6)	(343,4)	-38,7%
Resultado financiero neto	(200,3)	(327,5)	-38,8%
Resultado antes de impuestos	(510,8)	(962,6)	-
Impuesto de sociedades	121,6	189,8	-35,9%
Resultado despues de impuestos	(389,2)	(772,8)	-
Resultado de actividades Interrumpidas	(101,6)	(1.652,5)	-93,9%
Socios minoritarios	127,7	44,3	188,2%
Beneficio atribuible al Grupo	(363,1)	(2.381,0)	-84,8%

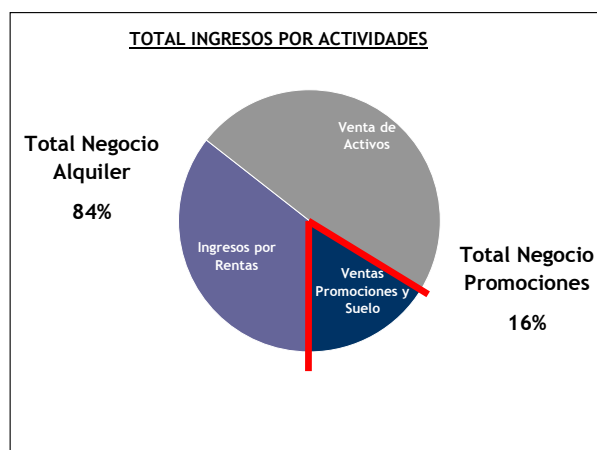
(1) Presentación según formato recomendado por la EPRA (European Public Real Estate Association)

El resultado del Grupo Colonial al cierre del primer semestre está mayoritariamente condicionado por el ajuste negativo del valor de las inversiones inmobiliarias de Colonial reflejado en la partida de "Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias" por importe de -433,6MM€.

Cabe destacar, que dichas dotaciones extraordinarias en concepto de revalorizaciones negativas de inversiones inmobiliarias no suponen una salida de flujos de caja.

Resultados operativos

- La cifra total de negocio del Grupo al cierre del primer semestre de 2009 asciende a 216,1MM€, de los cuales 147,7MM€ se corresponden con ingresos por rentas y los 68,4MM€ restantes a la venta de promociones y suelo. Adicionalmente, la compañía ha ingresado 200,9MM€ en concepto de venta de activos de alquiler.
- Los ingresos por rentas alcanzan los 147,7MM€, cifra un 3% 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 6,5% 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 130,8MM€.



- Las ventas de promociones y suelo han generado ingresos por 68,4MM€, de los cuales 30,9MM€ 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 -16,6MM€ siendo significativamente inferiores a los de años anteriores. Los ingresos por gestión de inmuebles y promoción facturados por el Grupo Colonial han ascendido, por su parte, a 9,7MM€.
- Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por 200,9MM€ con un margen neto, una vez deducidos los gastos de venta, de -15,4MM€.
- Con todo ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias, amortizaciones y provisiones e intereses ha alcanzado los 108,8MM€.

Resultados financieros

- El resultado financiero neto del primer semestre ha sido de -211,0MM€. De ellos, -10,7MM€ corresponden al subgrupo Riofisa y +0,07MM€ a la participación mantenida en la sociedad FCC, y ambos se encuentran registrados en la cuenta "Resultados de Actividades Interrumpidas".
- El detalle de los -200,3MM€ de resultado financiero de actividades continuadas es el siguiente:
 - El gasto financiero del Grupo asciende a -143,6MM€. Este gasto financiero viene derivado de un coste medio del semestre de 4,35%, que incluye un 0,08% correspondiente a la periodificación de las comisiones de financiación y un 1,55% de margen (spread) de financiación.
 - La variación de provisiones financieras recoge las provisiones de la deuda que Nozar y NZ Patrimonio tienen con Colonial por importe -72,5MM€.
 - La activación de gastos financieros correspondientes a la financiación de los proyectos en curso ha sido de +10,2MM€.
 - El importe del gasto financiero de los instrumentos derivados, resultante de la aplicación de la norma IAS 39, asciende a -0,9MM€. Los instrumentos derivados contratados compensan en un 95% 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. La variación total de las valoraciones de los instrumentos de cobertura durante el primer semestre de 2009 ha sido negativa en 29MM€, debido a las importantes bajadas de los tipos de interés. Este mismo efecto es positivo para el coste de la deuda no cubierta.

- o Los ingresos financieros han sido de +6,2MM€.
 - o Los resultados atribuidos a las participaciones en capital ascienden a +0,2MM€.
- Durante el primer semestre del 2009 se ha recibido dividendos de FCC por importe de 5,2MM€ y de SFL por importe de 47,3MM€.

Balance Consolidado

Balance de Gestión - Consolidado (MM€)		
Activo	1T 2009	2008
Activos no corrientes	6.094,9	6.557,6
Fondo de comercio de Consolidación	494,1	494,1
Inversiones Inmobiliarias	4.763,6	5.300,6
<i>En explotación</i>	4.145,5	4.468,0
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	618,1	832,6
Resto activos no corrientes	837,2	762,9
Activos corrientes	2.805,1	3.602,8
Existencias	1.069,2	1.058,4
Deudores y otras cuentas a cobrar	60,0	142,6
Otros activos corrientes	185,7	121,5
Activos Disponibles para la Venta	1.490,3	2.280,4
TOTAL ACTIVO	8.900,0	10.160,4
Pasivo	1T 2009	2008
Patrimonio Neto	1.334,4	1.380,7
Fondos propios	349,5	718,0
<i>Capital Social</i>	209,5	209,5
<i>Otras reservas</i>	-588,6	3.494,3
<i>Resultados del Ejercicio</i>	-363,1	-3.980,6
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	1.358,3	1.310,8
<i>Diferencias de Cambio</i>	-0,8	-0,3
<i>Valores Propios</i>	-265,9	-315,6
Minoritarios	984,9	662,7
Pasivos no corrientes	6.274,6	7.268,9
Deuda financiera no corriente	5.850,6	6.718,0
Pasivos por impuestos diferidos	163,3	211,1
Otros pasivos no corrientes	260,8	339,7
Pasivos corrientes	1.291,0	1.510,8
Deuda Financiera corriente	375,2	261,8
Acreedores y otras cuentas a pagar	249,8	302,5
Otros pasivos corrientes	0,0	0,0
Pasivos asociados a activos para la venta	616,8	890,3
TOTAL PASIVO	8.900,0	10.160,4

El acuerdo de reestructuración de la deuda financiera del 14 de septiembre de 2008, contemplaba, 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" (1.490,3MM€) y "Pasivos asociados a activos para la venta" (616,8MM€).

Estructura Financiera

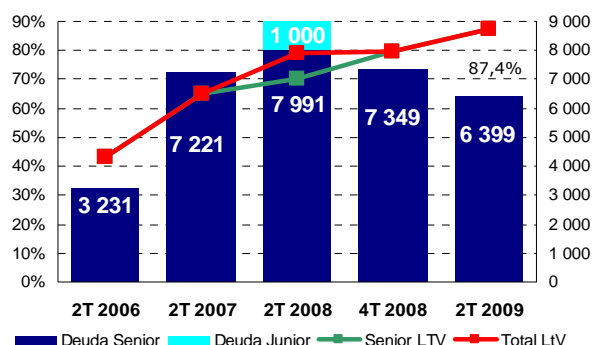
Endeudamiento financiero a 30 de junio de 2009

- El endeudamiento financiero neto del Grupo a 30 de Junio de 2009 es de 6.399MM€, de los cuales 341MM€ corresponden a Riofisa, cuya deuda financiera se incluye en la cuenta "Pasivos asociados a activos para la venta".
- Dicha deuda neta es inferior en 172MM€ a los 6.571MM€ a 31 de Marzo del 2009, principalmente por la venta de activos durante el segundo trimestre del año.
- La relación entre el endeudamiento financiero y el valor de mercado de los activos (Loan to Value, LTV) se sitúa en el 87,4% frente al 75,7% a 31 de marzo de 2009 y al 79,4% a 31 de diciembre de 2008, debido a los ajustes en la valoración de los activos a 30 de Junio 2009

Estructura de la deuda a 30/06/09

MM€	COLONIAL +SFL	RIOFISA	TOTAL GRUPO
Préstamo Sindicado Colonial	4.198		4.198
Préstamo Sindicado SFL	552		552
Deuda Hipotecaria	1.085	349	1.435
Otra Deuda	222	-8	214
TOTAL DEUDA NETA	6.058	341	6.399

Evolución del endeudamiento



- El 14 de septiembre de 2008 Colonial llegó a un acuerdo de reestructuración de la deuda financiera que supuso 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:

- 1) 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 de 803MM€.

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, manteniendo Colonial 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 todas dichas ejecuciones, Colonial mantiene un 53,4% del capital social de SFL y un 1% del capital de FCC.

- 2) El acuerdo de refinanciación contemplaba la conversión del tramo junior 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 1.311MM€. 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 puntos básicos (pb), que se capitalizará al nominal del bono cada 30 de diciembre.

- Existen tres períodos de conversión ordinarios. A partir del quinto año los bonos se convierten obligatoriamente en acciones.
- El precio de conversión es 0,25 € por acción.

- El 30 de Junio de 2009 se llega a un acuerdo de intenciones (MoU o Memorandum of Understandings) con los cuatro bancos que lideran el sindicado (RBS, Calyon; Eurohypo y Goldman Sachs).

Dicho acuerdo, cuya formalización está prevista durante el cuarto trimestre de 2009, deja en suspenso el cumplimiento de determinadas obligaciones contraídas en el préstamo sindicado, y más concretamente la venta de la participación que Colonial mantiene en Riofisa.

- Durante este semestre Riofisa ha procedido a la refinanciación de toda su deuda bancaria, con la finalidad de adaptarla a la situación actual del sector inmobiliario, adecuando sus compromisos de pago a su capacidad de generación de caja y buscando la implementación de un plan de estabilidad a medio plazo.

La viabilidad de dicha refinanciación ha sido validada por un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil.

- En cuanto a SFL la compañía tiene un plan de refinanciación por importe de 568MM€, de los cuales ya ha cerrado 200MM€ con una vida media de 3,5 años.

Con este plan de refinanciación la vida media de la deuda de SFL pasara de 2,18 años antes del inicio de las refinanciaciones a 3,2 años, permitiendo financiar el primer vencimiento de 200MM€ del actual sindicado, así como para tener liquidez adicional para apoyar el plan estratégico de la compañía.

- Tras el acuerdo de refinanciación del 14 de Septiembre del 2008, la vida media pasó a ser de 4,6 años. La vida media de la vida contratada a 30 de junio de 2009 se sitúa en 4,05 años.

Después de la refinanciación de la deuda de Riofisa y SFL la vida media pasa a ser de 4,16 años.

- El 44,47% de la financiación, incluyendo Riofisa, tiene garantía real hipotecaria, (41.7% sin Riofisa).

Derivados

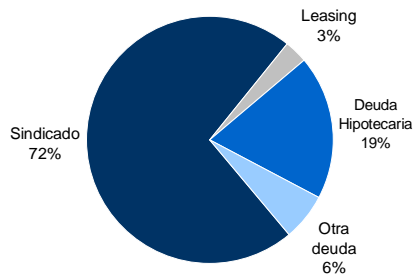
- La política de gestión del riesgo de tipos de interés tiene como objetivo reducir en un 50% la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado Euribor, la cual determina el coste de la financiación del Grupo.
- A 30 de junio de 2009 el Grupo tiene contratados 3.450MM€ en derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés, lo que sitúa el ratio de cobertura de la deuda neta en el 57%.
- La cartera de derivados está adaptada a la actual curva de tipos de interés 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 semestre del 2009 el Grupo ha incrementado el nominal de coberturas en 195MM€.

Instrumento derivado	Clase de protección	30/06/2009 (MM€)	30/06/2009 (% del total)
SWAPS	Tipo fijado	1.058	30%
COLLARS	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	1.195	35%
CAPS	Tipo variable con un máximo	1.197	35%
		3.450	100%

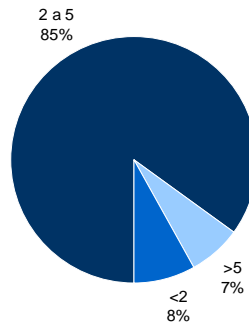
- El valor de mercado de los derivados (Mark to Market) a 30 de junio de 2009 asciende a un neto total de -107MM€ respecto los -78MM€ a 31 de diciembre de 2008. Esto es debido a la radical caída de los tipos de interés que ha pasado del 2,89% a 31 de diciembre de 2008 al 1,099% a 30 de Junio de 2009, para la referencia del Euribor 3 meses. La vida media de la cartera de coberturas es de 1,82 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 3,48%, con un tipo máximo a pagar de 4,76%.

- Con la combinación de los productos contratados y de la cartera de coberturas, el coste financiero medio resultante para el Grupo (sin considerar comisiones) a 30 de Junio de 2009 es del 4.27% (4.35% incorporando las comisiones) respecto el 5,98% medio para el 2008. La renovación de los periodos de liquidación de los préstamos permitirá que el coste financiero se vaya ajustando a los tipos de interés, recogiendo las bajadas, lo que supone una reducción del coste financiero del Grupo. En la actualidad la reducción de 1p.b. en la curva Euribor se traduce en una reducción de coste financiero anual de aproximadamente 0,5MME.

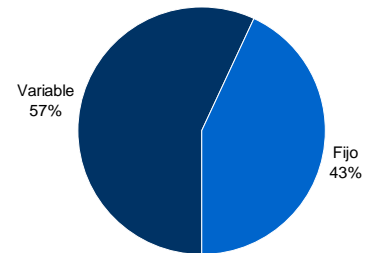
Estructura de la deuda



Vencimiento de la deuda



Cobertura de la deuda



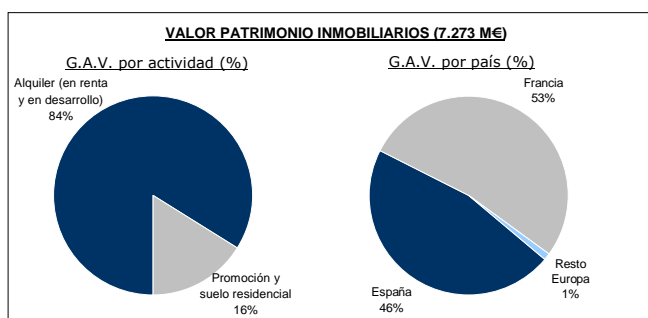
Valoración de Activos

Valoración del Patrimonio Inmobiliario (GAV)

- El patrimonio inmobiliario del Grupo Colonial al cierre del primer semestre de 2009 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y Atis Real en 7.273MM€. La disminución de valor de la cartera total ha sido de un 18,6%, si bien en términos homogéneos (en particular excluyendo el impacto de las ventas del periodo), ha disminuido un 9,5% respecto a diciembre de 2008 (-8,7% en activos estratégicos y -13,1% activos no estratégicos).
- Aproximadamente, un 84% de los activos están asociados al negocio de alquiler, representando el negocio residencial únicamente el 16% del valor total de los activos.

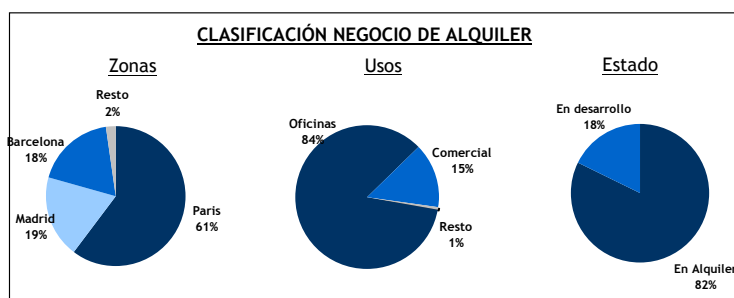
Valoración de Activos (MM€)	30-jun-09		31-dic-08		Variación jun09/dic08		Var. Like for like jun09/dic08	
	MM	% s/total	MM	% s/total	MM	%	MM	%
Negocio Alquiler España	2.829	39%	3.836	43%	-1.007	-26,3%	-158	-7,9%
Negocio Alquiler Francia	3.215	44%	3.627	41%	-413	-11,4%	-275	-9,3%
Negocio Alquiler Resto de Europa	69	1%	102	1%	-32	-31,9%	-	-
Total Negocio Alquiler (en renta y en desarrollo)	6.113	84%	7.565	85%	-1.452	-19,2%	-433	-8,7%
Negocio Residencial (Promociones y Suelo)	1.160	16%	1.365	15%	-205	-15,0%	-142	-13,1%
TOTAL PATRIMONIO CONSOLIDADO	7.273	100%	8.930	100%	-1.657	-18,6%	-575	-9,5%

Nota: La valoración de los activos de Riofisa se distribuye en función de los usos de los activos.



Negocio de alquiler

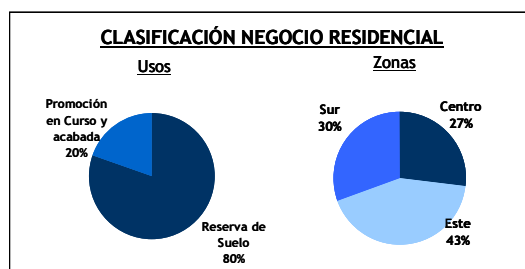
- El negocio de alquiler ha sido valorado en 6.113MM€ al cierre del primer semestre de 2009. En términos comparables, se ha observado un decremento de 433MM€, un -8,7% respecto a diciembre de 2008.
- Este ajuste de valoración se debe a una combinación de ajustes a la baja en las rentas con un repunte de las rentabilidades exigidas a los activos de alquiler, que incide de manera inversa en el valor de los mismos.
- La clasificación del valor de la cartera de alquiler del grupo por usos, por estado y geográficamente se muestra a continuación (*):



(*) La clasificación no incluye los activos asociados a Riofisa, participación no estratégica.

Negocio residencial

- El negocio de alquiler ha sido valorado en 1.160MM€ al cierre del primer semestre de 2009. En términos comparables, se ha observado un decremento de 142MM€, un -13,1% respecto a diciembre de 2008, reflejo de la contracción generalizada que está experimentando dicha actividad en el seno de la economía española.
- La clasificación del valor del negocio residencial del grupo por usos y geográficamente se muestra a continuación (*):



(*) La clasificación no incluye los activos asociados a Riofisa, participación no estratégica.

Valor liquidativo de los activos (NAV)

Grupo COLONIAL Valor Liquidativo de los activos (NAV)	jun-09 MM€	dic-08 MM€	Variación jun'09 vs dic'08 %
Fondos Propios Consolidados	349	718	-51%
+ Plusvalías latentes	51	146	-65%
<i>Activos de inversión en desarrollo y uso propio</i>	7	65	-90%
<i>Suelo y promoción</i>	45	82	-45%
- Activos financieros	8	14	-38%
- Ajuste Impuestos diferidos contabilizados	159	157	-
- Ajuste MTM Bruto contabilizado	110	78	41%
NAV	678	1.113	-39%
NAV por Acción (€) ⁽¹⁾	0,094	0,159	-41%
+/- Impuestos contabilizados y latentes	552	547	1%
NNAV	1.229	1.660	-26%
NNAV por Acción (€) ⁽¹⁾	0,171	0,238	-28%
- MTM Neto	-94	-65	45%
NNNAV	1.135	1.595	-29%
NNNAV por Acción (€) ⁽¹⁾	0,158	0,228	-31%

⁽¹⁾ NAV diluido, considerando el número adicional de acciones en caso de conversión de las obligaciones (1,75MM acciones actuales + 5,43MM acciones diluidas).

- **N.A.V.:** El valor liquidativo de los Activos del Grupo Colonial antes de impuestos (NAV) a 30 de junio asciende a 678MM€, equivalente a 0,09 euros por acción. El cálculo del NAV bruto ha tenido en cuenta las siguientes magnitudes:
 - (i) **Fondos Propios Consolidados:** 349MM€, cifra que supone un descenso del 51% respecto a los fondos propios de septiembre de 2008.
 - (ii) **Plusvalías latentes:** las plusvalías latentes (no contabilizadas en balance) consideradas en el cálculo del NAV bruto ascienden a +51MM€.
 - (iii) **Activos financieros:** plusvalías que ascienden a 8MM€.
 - (iv) **Ajustes:** Para la determinación del NAV bruto se ha ajustado el importe de los impuestos diferidos asociados a las plusvalías/minusvalías contabilizados en balance de conformidad con las normas internacionales de información financiera ((NIIF) y que están asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios y de la deuda e instrumentos financieros (+159MM€). También se ha ajustado el valor bruto del MTM ("marked-to-market") de la deuda (+110MM€).
- **NNAV:** El NAV neto de impuestos (NNAV) se ha situado al cierre del trimestre en 1.229MM€ (0,17 euros por acción). Para su cálculo se ha ajustado el NAV bruto en 552MM€ correspondiente a los impuestos diferidos contabilizados y latentes, considerando en ambos casos el criterio de empresa en funcionamiento que permite la aplicación de bonificaciones por reinversión.
- **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 netos de impuestos, asciende a 0,16 euros por acción.

El Negocio de Alquiler ^(a)

Situación del mercado¹

Mercado de oficinas en España

Madrid

- La demanda del mercado de oficinas durante el primer semestre de 2009 se ha situado en los 112.000m², no obstante la oferta ha aumentado alrededor de un 8% con respecto al trimestre anterior.
- La tasa de disponibilidad de oficinas se sitúa alrededor del 8% del stock, lo que equivale a unos 900.000m². Durante el segundo semestre del año se han incorporado al stock unos 39.000m² de oficinas.
- Las rentas se están ajustando a la baja, especialmente en el centro de la ciudad, situándose el precio medio entre los 28 y 31 €/m²/mes

Barcelona

- Durante el segundo trimestre de 2009, el mercado de oficinas de Barcelona ha registrado una serie de operaciones corporativas de gran volumen, favoreciendo un aumento significativo de la absorción bruta con respecto al trimestre anterior 31.814 m². Así, durante el segundo trimestre del año, la contratación ha ascendido a 73.040 m², lo que supone una cifra global de más de 100.000 m² en lo que va de año.
- Durante el segundo trimestre de 2009, Barcelona y su periferia han visto incrementado su parque de oficinas en 70.936 m² de nueva superficie. Así mismo, durante los próximos 6 meses se ha previsto que se finalice 211.000m² de nueva superficie que supondrán a fin de año un total de 284.000 m².
- La tasa de desocupación se sitúa en el 9,4% del stock; si bien, la mayor parte de la superficie disponible se concentra en las zonas periféricas, con más de 360.000 m² disponibles y con un descenso de los precios medios de alquiler.

Mercado de oficinas en Francia

- En un contexto económico fuertemente degradado, la demanda de oficinas en Ile-de-France continua estable con casi cerca de 400.000 m² comercializados y con una previsión que ronda entre los 1,5 y 1,8 millones de m² durante el ejercicio 2009.
- La tasa de desocupación durante el primer semestre de 2009 ha bajado de un 6,4% a un 5,2% con respecto al mismo periodo en el año 2008, por lo que se ha pasado de 3,2 millones de m² a 2,6 millones de m².
- Los precios medios de alquiler en área de CDN en París rondan los 660€/m²/año.

¹ Fuente: Cushman & Wakefield, Junio 2009.
CBRE, Junio 2009
DTZ, Junio 2009.

Mercado de inversiones²

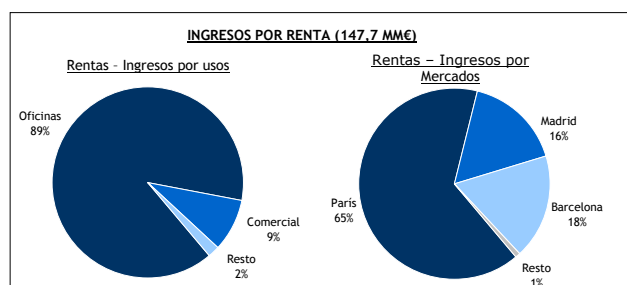
- El volumen de inversión del mercado de oficinas de Madrid y Barcelona ha sido de 660 millones de euros durante el primer semestre de 2009, correspondiendo un 69% de la inversión a Madrid y un 31% a Barcelona. La tasa de rentabilidad mínima exigida por el inversor osciló entre el 5,5% y 6,25% en el CBD.
- Los Bancos y las Cajas de Ahorro han desinvertido durante los 6 últimos meses un total de 175 millones de euros en edificios de oficinas, que supone un 27% del volumen transaccional realizado.
- Se prevé que el inversor privado continuará siendo protagonista en operaciones inferiores a los 40 millones de euros en el distrito de negocios, mientras que el inversor internacional volverá a ser competitivo en operaciones de volumen superior a los 40 millones de euros como consecuencia de una mayor predisposición a que se le conceda financiación por parte de las entidades de crédito. No obstante, esta tipología de inversor exigirá un retorno elevado, por lo que sólo será factible que se produzcan transacciones en este segmento del mercado si el vendedor se encuentra predispuesto a desinvertir.
- Los elementos más valorados en cualquier operación de compraventa que tenga lugar en los próximos meses será la solvencia de los inquilinos y la duración de los contratos.

² Fuente: Aguirre Newman, Junio 2009.

Resultados del negocio de alquiler

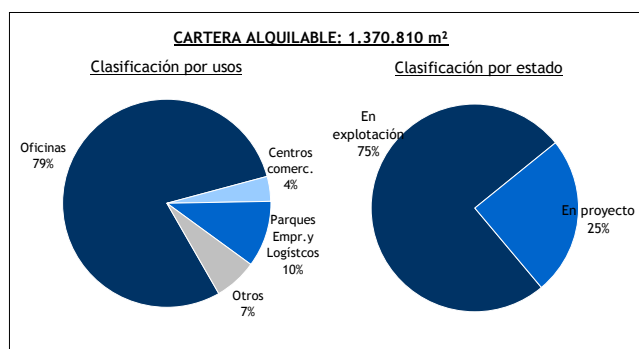
- Los ingresos por renta han alcanzado los 147,7MM€. Un 65% de los ingresos (96,0MM€) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 51,7MM€ restantes han sido generados en España.
- El margen de explotación (EBITDA) del negocio de alquiler, una vez descontados los gastos de actividad del área, alcanza los 130,8MM€, con un margen sobre ingresos del 76,9%.

Margen de Explotación - Negocio de Alquiler			
MME	1S2009	1S2008	% Variación 09/08
Ingresos por Renta - Francia	96,0	89,7	7,0%
Ingresos por Renta - España	51,7	53,7	-3,6%
Ingresos por Renta	147,7	143,4	3,0%
Ingresos por Repercusión de Gastos	22,3	22,2	0,5%
Total Ingresos Patrimonio	170,0	165,6	2,6%
Gastos Actividad Alquiler	(39,2)	(36,0)	9,1%
Margen de Explotación N.Alquiler	130,8	129,7	0,9%
% Margen de Explotación N.Alquiler	76,9%	78,3%	

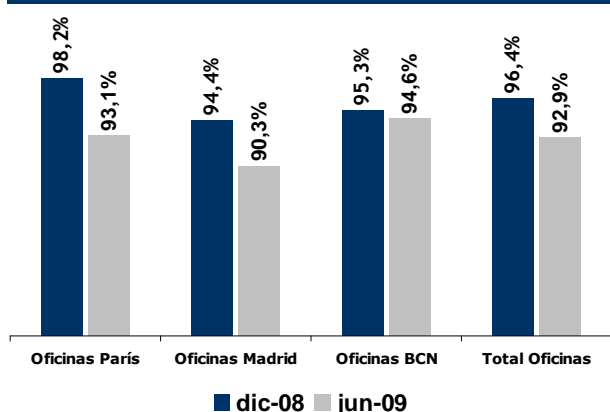


- La mayor parte de los ingresos se concentra en edificios de oficinas (un 89%) y en centros comerciales (un 9%), mientras que por zonas los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial (París 65%, Barcelona 18% y Madrid 16%). En términos comparables los ingresos por rentas crecen un 6,5% (España: +3,6%, Francia: +8,0%). Sin tener en cuenta la indemnización recibida por SFL por la marcha de un arrendatario, el incremento en términos comparables sería de un 3,4%.

- Al cierre del primer semestre del ejercicio 2009, el Grupo Colonial cuenta con una cartera alquilable de 1,4 millones de m², concentrada principalmente en activos de oficinas (79% del total). La mayor parte de dicha cartera (75%) se encuentra en explotación a 30 de junio de 2009.



Evolución ocupación oficinas Jun'09 vs Dic'08



Ocupación: al cierre del primer semestre, la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 92,9%, 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. Sin embargo cabe destacar, que SFL ha alquilado 1.600m² al grupo Barilla para su sede central europea, que entrarán en explotación en agosto.

Así mismo, en Madrid, se ha concretado la firma de 912m² con Sermark Comunicaciones Técnicas, S.L. con una renta escalonada, siendo el primer año de 21 €/m²/mes. Si se considera el conjunto de usos de alquiler del Grupo, el porcentaje global de ocupación se sitúa en el 93,6%.

- **Esfuerzo comercial:** el esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2009, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 43.247m² (83% en España y 17% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del -4,7% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, principalmente en renovaciones de contratos en activos de retail, y un aumento del +11,3% con las rentas anteriores en Francia.

Gestión de Contratos 1S 2009 (m²)

	España	Francia	TOTAL
Revisiones y renovaciones a precios de mercado	32.885	5.909	38.794
% s/ rentas anteriores	-4,7%	11,3%	0,2%
Nuevos Contratos (Alta de Proyectos)	2.851	1.602	4.453
TOTAL	35.736	7.511	43.247

- **Inversiones:** Durante el primer semestre del ejercicio se han invertido 64,5MM€ en la ejecución de obra para el desarrollo de proyectos, de los cuales 46,2MM€ corresponde a proyectos realizados en Francia y los 18,3MM€ 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 17.000m² de oficinas distribuidos en plantas de hasta 1.910m², 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 24.000m² 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 m² 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 m² 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:** los ingresos del grupo por este concepto en el primer semestre de 2009 ascienden a 200,9MM€. con una rentabilidad implícita para el inversor del 6%, lo que supone precios significativamente superiores en comparación con otras operaciones comparables.

Inmuebles Vendidos 1S 2009	Uso Principal	Fecha de Venta	Precio de Venta
Castellana 108	Oficinas	ene-09	67,0
Diagonal, 405	Oficinas	may-09	14,0
Ciudad de Ronda (Carlos V)	Comercial	may-09	2,5
63 Haussmann	Oficinas	may-09	27,0
Vigny	Oficinas	may-09	27,8
11 Prony	Oficinas	jun-09	27,0
Velasquez	Oficinas	jun-09	12,5
62 Beaubourg	Oficinas	jun-09	22,3
Otros			0,8
Total Ventas de Activos (MM€)			200,9

(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 ^(b)

Margen de Explotación - Negocio de Promociones y Suelo

MME	1T2009	1T2008	% Variación 09/08
Ventas Promocion Residencial	30,9	69,6	-55,6%
Ventas Suelo Residencial	37,5	1,8	n.a.
Total Ingresos Promociones y Suelo	68,4	71,5	-4,4%
Coste Ventas Promocion Residencial	(28,2)	(63,4)	-55,5%
Coste Ventas Suelo Residencial	(36,4)	(2,2)	1568,4%
Gastos Actividad	(3,4)	(5,3)	-35,0%
Margen de Explotación Promociones y Suelo	0,3	0,7	-56,5%
% Margen de Explotación Promoc. y Suelo	0,4%	1,0%	

- **Ingresos y márgenes:** Las ventas contables de viviendas han ascendido a 30,9MM€, 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 semestre 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 semestre del ejercicio 2009 asciende a 0,3MM€.
- 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.

En consecuencia, los ingresos del área de promociones han disminuido en un 56%.

Al cierre del primer semestre de 2009, el stock de viviendas vendidas pendientes de entregar asciende a 52,5MM€, equivalentes a 135 viviendas.

- Al cierre del primer semestre Grupo Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que representan 567 viviendas, lo que supone un 40% menos si comparamos con junio 2008, de acuerdo con la estrategia seguida por la compañía. De las 567 viviendas en curso, 135 viviendas ya han sido pre-vendidas (24% del total). El 76% restante (432 viviendas) están en proceso de venta.
- La reserva de suelo al cierre del primer semestre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m², un 20% menos que en junio 2008. El 54% están ubicados en Andalucía y el 46% 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 semestre de 2009 con una variación del -11%, respecto al cierre del año 2008.

Acción Colonial - Evolución Bursátil	1S 2009	2008
Precio de cierre (€)	0,14	0,16
Revalorización	-11%	-91%
Máximo (€)	0,20	1,94
Mínimo (€)	0,11	0,14
Volumen medio diario (nº títulos)	7.206.221	14.674.304
Efectivo medio diario (MM€)	1,1	13,1
Capitalización de cierre (MM€)	249,6	279,3
Nº acciones en circulación a cierre	1.745.549.133	1.745.549.133
Nº acciones post-conversión obligaciones	7.178.800.626 ⁽¹⁾	6.988.735.133

⁽¹⁾ 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

Para más información: <inversores@inmocolonial.com>
<accionistas@inmocolonial.com>