

El resultado operativo del primer semestre de 2008 asciende a 128,7 millones, un 0,9 por ciento más que en 2007

COLONIAL SANEA ACTIVOS POR IMPORTE DE 2.582 MILLONES DE EUROS Y ALCANZA UN ACUERDO DE PRINCIPIOS PARA REFINANCIAR SU DEUDA BANCARIA

- Estas provisiones extraordinarias provocan que Colonial registre unas pérdidas de 2.381 millones de euros en el primer semestre del ejercicio.
- El saneamiento de activos supone un ejercicio de responsabilidad y transparencia de los nuevos administradores de Colonial con el objetivo de transmitir al mercado la situación actual de la compañía y del sector.
- Colonial ha alcanzado un acuerdo de principios no vinculante para la reestructuración de la deuda financiera con los Bancos Coordinadores (“Arrangers”) del préstamo sindicado.
- La vocación patrimonial de Colonial garantiza estabilidad y recurrencia a la Compañía gracias a los ingresos de su excelente cartera de edificios de oficinas *prime* en los centros de negocio de París, Madrid y Barcelona.

Barcelona, 31 de agosto de 2008. El Grupo Colonial ha comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores los resultados correspondientes al primer semestre de 2008.

Se trata de los primeros resultados que presenta el nuevo Consejo de Administración y equipo directivo surgidos tras los cambios accionariales producidos en los seis primeros meses del ejercicio. Entre las primeras decisiones adoptadas por el nuevo Consejo, figura la de llevar a cabo una profunda revisión de la estrategia de crecimiento seguida hasta ahora por la compañía. Dicha revisión supone un ejercicio de responsabilidad y transparencia de los nuevos administradores que responde a la voluntad de adecuar la información transmitida al mercado y a sus accionistas a la situación actual de la compañía y del sector inmobiliario.

Esta decisión ha supuesto un impacto directo en las cuentas del Grupo del primer semestre, que reflejan un saneamiento de activos por importe de 2.582 millones de euros. De esta cifra, un total de 667,5 millones de euros se atribuyen al saneamiento del 100 por ciento del fondo de comercio generado tras la adquisición de Riofisa y cerca de 800 millones de euros se corresponden con la dotación extraordinaria para reflejar la disminución de valor de la participación del 15 por ciento que Colonial ostenta en FCC.

El resto de dotaciones, hasta completar los 2.582 millones de euros, se corresponden mayoritariamente con las revalorizaciones negativas de valor y los ajustes registrados entre el valor de mercado y el valor contable de los activos inmobiliarios del Grupo, de conformidad con las tasaciones de mercado llevadas a cabo con periodicidad trimestral por expertos independientes de reconocido prestigio.

Estas provisiones y dotaciones extraordinarias, que no suponen una salida de caja, han provocado que Colonial registre unas pérdidas de 2.381 millones de euros al cierre del primer semestre del ejercicio.

Activos inmobiliarios valorados en cerca de 10.500 millones

Al cierre del primer semestre, el valor de los activos inmobiliarios del Grupo Colonial era de 10.495 millones de euros, de los que un 83 por ciento (8.741 millones) se corresponden con el negocio de alquiler en renta y en desarrollo. Más de un 75 por ciento de esta cifra se concentra en edificios de oficinas de calidad *prime* ubicados en los centros de negocio de tres de los mercados inmobiliarios más importantes de Europa: París, Madrid y Barcelona.

Colonial mantiene una exposición limitada en el sector residencial, en la que su cartera de suelo y promociones es sólo del 17 por ciento del total de sus activos inmobiliarios. La compañía continuará con su estrategia de disminuir progresivamente su exposición al negocio residencial mediante ventas de suelo, con el objetivo de dedicarse, exclusivamente, al negocio patrimonial.

Considerando esta valoración de mercado, así como el impacto en los fondos propios del grupo de las dotaciones extraordinarias referidas anteriormente, el NAV (Valor liquidativo neto de los activos) de la compañía al cierre del primer semestre ha ascendido a 0,96 euros por acción.

Resultado operativo positivo por importe de 128,7 millones

Los ingresos por operaciones del Grupo se situaron al cierre del semestre en 270,4 millones de euros, de los cuales 160,3 millones se corresponden al negocio de alquiler y los 110,0 M€ restantes a la venta de promociones y suelo. Adicionalmente, la compañía ha ingresado 114,7 M€ en concepto de venta de activos de inversión.

Gracias al comportamiento favorable del negocio de alquiler, que constituye la estrategia central de negocio del Grupo, Colonial ha obtenido un resultado operativo (antes del efecto de las dotaciones extraordinarias y la revalorización de activos) positivo de 128,7 millones de euros, un 0,9 por ciento superior al del primer semestre de 2007.

El negocio de alquiler

Los **ingresos por rentas** han sido 160,3 millones de euros, un 9,4% superiores a los del primer semestre del ejercicio anterior. El 56 por ciento de los ingresos por activos en renta (89,7 millones de euros) se han generado en Francia, a través de la aportación de SFL, y el resto (70,6 millones de euros) en España. La cartera de inmuebles para alquiler en explotación al final del semestre suma 1,3 millones de metros cuadrados.

El porcentaje de ocupación de las oficinas del Grupo se encuentra en niveles históricamente muy elevados, del 96,5 por ciento, porcentaje prácticamente idéntico al 96,7 por ciento de finales del año 2007. Este excelente nivel de ocupación cabe atribuirlo a la calidad de los activos de Inmobiliaria Colonial, muy demandado por

Colonial

arrendatarios que buscan oficinas *prime*, y sobre todo, a su ubicación en los mejores distritos de París, Barcelona y Madrid.

Riofisa contribuye a la cartera en alquiler del grupo con un conjunto de centros comerciales de calidad, entre los que destacan las estaciones comerciales de Príncipe Pío en Madrid y Vialia María Zambrano en Málaga, con un porcentaje de ocupación global también muy elevado, del 93 por ciento.

La Compañía dispone de cartera de proyectos en fase de estudio y desarrollo que engloba un total de ocho edificios de oficinas, veintitrés centros comerciales y diecisiete parques empresariales. En conjunto, los nuevos proyectos suponen un desarrollo patrimonial de cerca de tres millones de metros cuadrados.

Entre los proyectos más relevantes que está desarrollando en la actualidad el Grupo figuran la rehabilitación integral del edificio situado en el Paseo de Recoletos, 37, en Madrid, uno de los puntos neurálgicos de la capital, donde Colonial está proyectando un proyecto de oficinas de la más alta calidad que totalizará cerca de 18.000 metros cuadrados de superficie y más de 170 plazas de aparcamiento.

Los ingresos por venta de activos de alquiler, por su parte, han sido de 114,7 millones de euros. La calidad de los activos ha permitido que los precios de venta conseguidos hayan sido un 8,2 por ciento superior a las tasaciones de diciembre de 2007.

El negocio de promociones

Los ingresos por **ventas de promociones y suelo** en el primer semestre de 2008 han alcanzado los 110 millones de euros.

En un escenario caracterizado por el brusco ajuste que está experimentando la venta de viviendas, Colonial está reduciendo de manera significativa su exposición a esta actividad, para centrar sus esfuerzos en el alquiler, que constituye su estrategia central de negocio.

En este sentido, al cierre del semestre Colonial mantenía una cartera de 1.081 viviendas en construcción, un 29 por ciento inferior a la del primer semestre del año anterior. Más de la mitad de estas viviendas (un 56 por ciento) ya han sido vendidas, con lo que la compañía asegura sus objetivos de facturación del presente ejercicio y buena parte del próximo.

La reserva de suelo de la Compañía asciende a 2,2 millones de metros cuadrados, de los cuales aproximadamente un 54 por ciento están ubicados en Andalucía y el 46 por ciento restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la Península (Cataluña, Castellón y Palma de Mallorca). El Grupo continuará con su estrategia de disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial para concentrarse en el negocio patrimonial.

Colonial alcanza un acuerdo de principios de refinanciación de la deuda.

Dentro de las conversaciones que Colonial mantiene con los bancos acreedores sindicados, la Compañía ha alcanzado con los Bancos Coordinadores (“Arrangers”) del préstamo sindicado un acuerdo de principios no vinculante para negociar los términos concretos de la reestructuración de su deuda. Dicho acuerdo de principios ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Compañía.

Colonial tiene previsto continuar las conversaciones con los Bancos Coordinadores del préstamo sindicado y con sus restantes Bancos acreedores con el fin de alcanzar un acuerdo formal y vinculante para la completa reestructuración de su deuda financiera que se sometería a la aprobación de su Consejo de Administración a principios de septiembre.

Para más información
 Estudio de Comunicación
 Juan Francés – Teléfono 679 962 382

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (€ Millones)	1S08	1S07	Var. (%) 08/07
Cifra de negocios	270,4	271,9	-0,6%
<i>Rentas España</i>	<i>70,6</i>	<i>63,3</i>	<i>11,6%</i>
<i>Rentas Francia</i>	<i>89,7</i>	<i>83,3</i>	<i>7,8%</i>
Ingresos por Rentas	160,3	146,6	9,4%
Resultado Operativo ⁽¹⁾	128,7	127,5	0,9%
Resultado Neto atribuible al grupo	-2.381,0	316,4	-
Valor Mercado de Activos Inmobiliarios ⁽²⁾	10.495	9.636	8,9%
Valor Total Activos ⁽³⁾	11.336	11.149	1,7%
Deuda Financiera Neta	8.991	7.221	24,5%
Deuda Neta / Valor Activos (LTV)	79,3%	65,1%	21,8%
Valor Liquidativo Activos (NAV) (euros/por acción)	0,96	2,87	-66,4%

(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, Savills y Atis Real, a 1S 2008

(3) Incluye el valor de mercado de los activos inmobiliarios, así como el valor de la autocartera y la participación en FCC según la cotización promedio del mes de junio.