



COLONIAL OBTIENE UN BENEFICIO NETO DE 85,4 MILLONES DE EUROS EN 2007

- ***El beneficio operativo antes de intereses asciende a 400,3 millones de euros, un 175% más que en 2006.***
- ***La cifra total de negocio del Grupo Colonial al cierre del ejercicio asciende a 840,3 millones de euros, con un aumento del 264% respecto al año anterior***

Madrid, 29 de febrero de 2008. Los resultados del ejercicio 2007 de **Inmobiliaria Colonial** reflejan un beneficio neto atribuible que alcanza los 85,4 millones de euros, cifra cinco veces superior a los 17,2 millones del ejercicio 2006 en el que , sólo se integraron los resultados del último trimestre de la recién adquirida Colonial.

En estas cuentas del ejercicio 2007 se han incorporado las de Riofisa desde el 31 de julio, tras culminar la OPA lanzada por Colonial por el 100% .

La cifra total de negocio del Grupo Colonial al cierre del ejercicio asciende a 840,3 millones de euros, con un aumento del 264% respecto al año anterior. De esta cifra, 313,8 millones de euros corresponden al negocio de alquiler y los 526,5 millones de euros restantes a la venta de promociones y suelo. Adicionalmente, la Compañía ha ingresado 557,1 millones de euros en concepto de venta de activos de inversión.

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 millones de euros. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia (337,0 millones) como en España (216,2 millones), es fruto de la calidad de los activos y la favorable evolución de los mercados en los que Colonial desarrolla su actividad. El incremento del valor en términos homogéneos de los activos de inversión en explotación, ha sido de un 10,1%.

Colonial ha contabilizado dotaciones por amortizaciones y provisiones por importe de 419 millones de euros. De ellos, 269 millones corresponden a ajustes en el fondo de comercio por la adquisición de Riofisa, y el resto básicamente, a provisiones por las tasaciones de suelo y promociones residenciales.

El beneficio operativo antes de impuestos e intereses (EBIT) de Colonial ha ascendido a 400,3 millones de euros, con un aumento del 175% respecto al ejercicio anterior.

Las cuentas del ejercicio 2007 se han elaborado siguiendo el criterio de gestión continuada, tanto de sus participaciones como de las líneas de negocio actuales de la Compañía. Una eventual modificación de la estructura accionarial de la Compañía, podría suponer una discontinuidad o venta de alguna de las líneas de negocio mencionadas, en cuyo caso, se producirían modificaciones en los criterios aplicados en la contabilización de los activos ligados a dichas líneas de negocio, así como variaciones en los fondos de comercio asociados a las mismas.

La inversión que Colonial mantiene en FCC se registra en libros tomando como base su coste de adquisición, aplicando el método de participación. Bajo este método, la participación en FCC ha contribuido a los resultados del ejercicio con 111,2 millones de euros, es decir, el 15% de los resultados declarados por dicha Compañía en el año 2007.

El negocio de alquiler

Los **ingresos de alquiler** han sido 313,8 millones de euros. El 54% de los ingresos por activos en renta (170,4 millones de euros) se han generado en Francia, a través de la aportación de SFL, y el resto (143,4 millones de euros) en España. La cartera de inmuebles para alquiler en explotación al final del ejercicio 2007 suma 1,3 millones de m².

El porcentaje de ocupación de las oficinas del Grupo, que se encuentra en máximos, es del 96,7% conseguido gracias a la calidad de los activos de **Inmobiliaria Colonial**, muy demandado por arrendatarios que buscan oficinas *prime*. Dado el momento favorable que atraviesan los mercados donde se encuentra la Compañía y, sobre todo, a su ubicación en los mejores distritos de París, Barcelona y Madrid, la ocupación se mantiene en niveles históricamente muy elevados.

Con la adquisición de Riofisa el Grupo Colonial ha incorporado a su cartera en alquiler un conjunto de centros comerciales de calidad y cuyo porcentaje de ocupación, también muy elevado, alcanza el 92,5%.

Adicionalmente, 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 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 cinco años.

Los ingresos por **venta de activos de alquiler** han sido de 557,1 millones de euros. La calidad de los activos ha permitido que los precios de venta conseguidos hayan sido un 12,3% superiores a las tasaciones de Diciembre de 2006. Este volumen de ventas corresponde con el con la rotación de activos previsto por el plan estratégico de la Compañía.

El negocio de promociones

Los ingresos por **ventas de promociones y suelo** en el ejercicio 2007 han alcanzado los 526,5 millones de euros, frente a los 154,6 millones obtenidos en el ejercicio anterior.

La venta de viviendas y locales comerciales en el transcurso del ejercicio 2007 ha ascendido a 86,5 millones de euros, cifra inferior a los 163,3 millones 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.

Al cierre del ejercicio el Grupo Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que suman 1.299 viviendas, de las cuales 831 (64% del total) ya han sido pre-ventas por un importe de 256,0 millones de euros, lo que supone asegurar prácticamente la facturación de los próximos 18 meses.

La reserva de suelo de la Compañía asciende a 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, 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.

Valor de la cartera de activos

Colonial se configura en la actualidad como una de las Compañías patrimoniales de referencia en Europa, con unos activos inmobiliarios valorados en 11.630 millones de euros. La mayor parte de esta cifra, un 79%, se corresponde con el negocio de alquiler, que ha sido valorado en 9.160 millones de euros.

La adquisición de Riofisa ha permitido diversificar la cartera de activos de alquiler del Grupo tanto por tipología como geográficamente. Así, la cartera de oficinas diluye su peso relativo al 70% (frente al 89% de finales del ejercicio 2006) y los centros comerciales suben al 19%. También se incrementa la cartera de proyectos en desarrollo, hasta alcanzar el 28% del total de activos para alquiler; y a la tradicional presencia del Grupo en París, Madrid y Barcelona, se suman el resto de las principales ciudades españolas y dos de los mercados emergentes más importantes de Europa (Bulgaria y Rumania).

El valor liquidativo (**NAV**) por acción al cierre del ejercicio ha alcanzado los 2,35 euros que, comparado con el NAV del cierre del ejercicio 2006, ha experimentado una reducción de 0,24 euros por acción equivalente a un 9%. Esta reducción se concentra fundamentalmente en la pérdida de valor experimentada por la participación en FCC, que ha supuesto un impacto negativo de 0,37 euros por acción.

Endeudamiento

El endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de diciembre de 2007 asciende a 8.749 millones de euros incluyendo el cobro de las ventas de activos realizadas el 31 de diciembre de 2007, lo que permite situar el ratio de endeudamiento de la Compañía (*Loan to Value*) en el 67,2%, según lo previsto en el contrato de financiación sindicado suscrito por Colonial.

La vida media de la deuda contratada es de 3,8 años.



Colonial

Resultados 2007

Principales magnitudes Económico Financieras

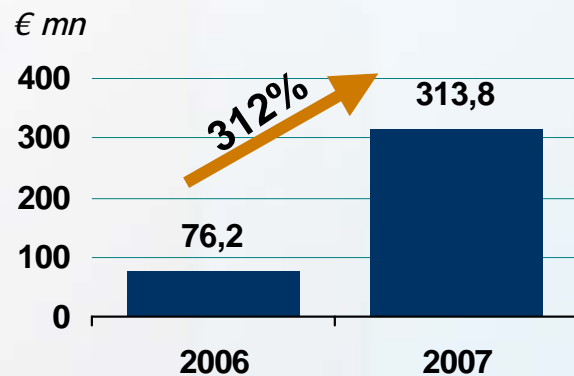
<i>Millones €</i>	Dic'2007 ⁽¹⁾	Dic'2006 ⁽²⁾	Var. %
Cifra de Negocio	840,3	230,8	264%
Ingresos por Rentas	313,8	76,2	312%
Resultado Revalorización de activos	553,2	73,4	654%
Resultado Operativo (EBIT)	400,3	145,6	175%
Resultado Neto atribuible al grupo	85,4	17,2	396%
Valoración Patrimonio Inmobiliario	11.630	8.964	30%

(1) Las cifras del ejercicio 2007 incorporan la aportación de Riofisa a partir del 31/07/2007

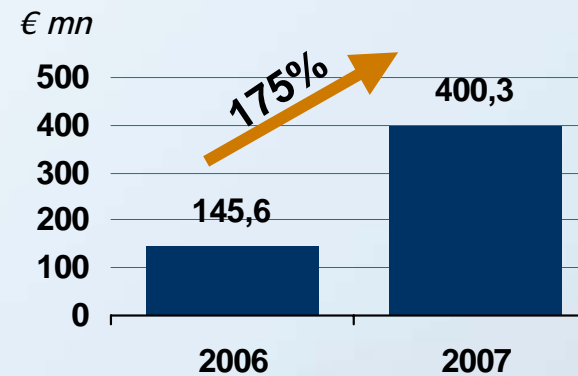
(2) Las cifras del ejercicio 2006 incorporan la aportación de Colonial (sociedad absorbida) a partir del 30/09/2006

Evolución principales magnitudes Financieras

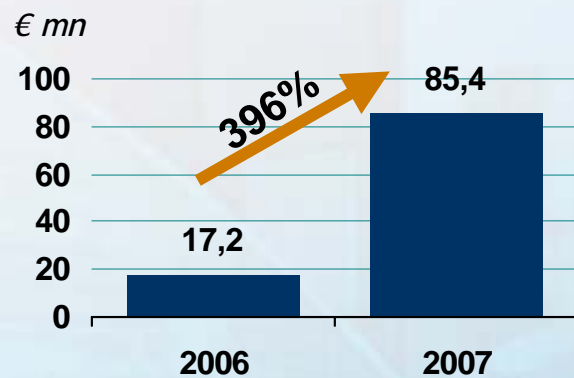
Ingresos por Rentas



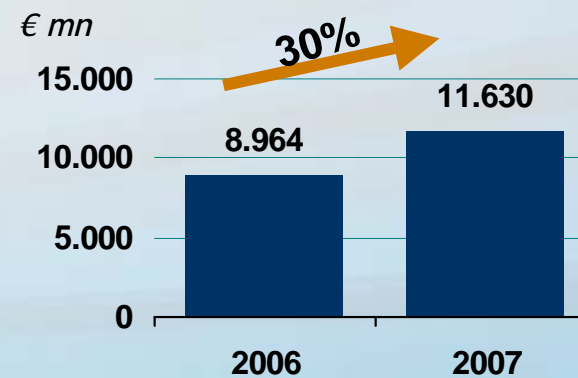
Resultado Operativo (EBIT)



Beneficio Neto



Valoración Patrimonio Inmobiliario



Principales magnitudes Operativas

NEGOCIO DE ALQUILER

- Edificios en renta
 - 82 edificios
 - 1.300.000 m2
 - 314 Mn€ ingresos por rentas
- Proyectos en desarrollo
 - 48 proyectos
 - 2.500.000 m2
 - 274 Mn€ rentas proyectos futuros (e)
- Ocupación global 95,8%
- Mercados: París, Madrid, Barcelona, Bulgaria y Rumanía

NEGOCIO RESIDENCIAL

- Promociones en curso 1.299 viviendas
- Viviendas pre-ventas 2007 831 viviendas (256,0 Mn€)
- Reserva de Suelo 2.700.000 m2
- Mercados: Cataluña, Andalucía y Madrid

Valoración Activos Inmobiliarios

Valor activos inmobiliarios 2007 : €11.630 mn (1)

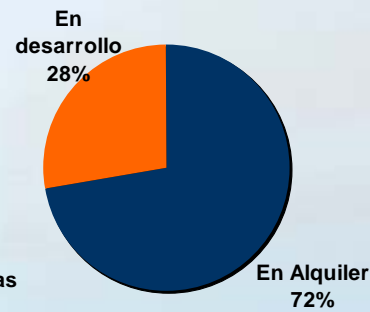
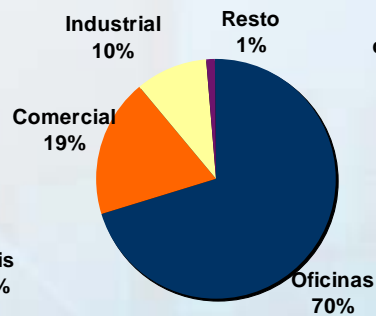
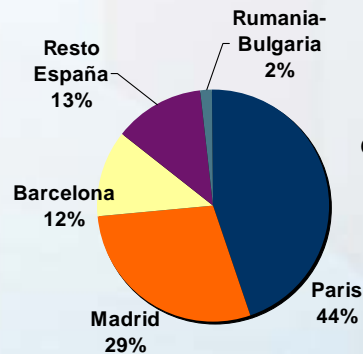
+26,1 % vs Dic'06 (Like for like : +6,6%)

Alquiler 79%

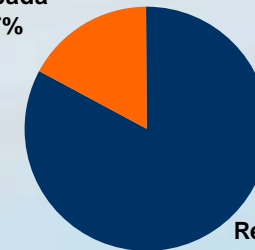
Promoción 21%

Alquiler: 9.160 M€

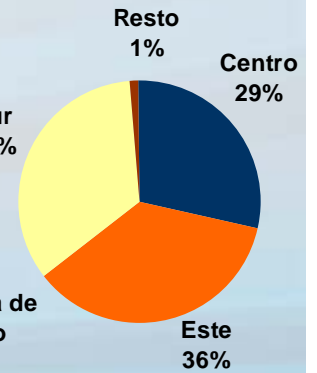
Promoción: 2.470 M€



Promoción en Curso y acabada 17%



Reserva de Suelo 83%

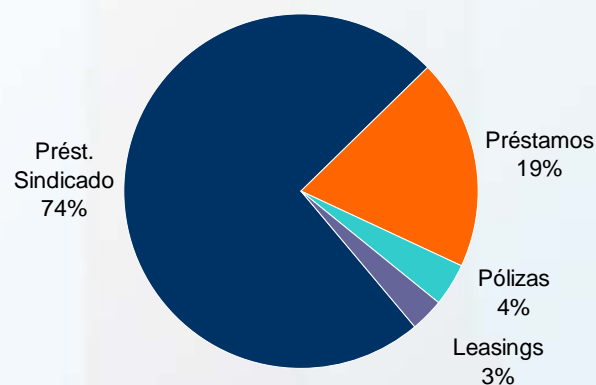


(1) Valoración a 31/12/2007: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle y Atis Real. Criterio utilizado: 100% del valor de los activos gestionados por Grupo Colonial con titularidad superior al 50%.

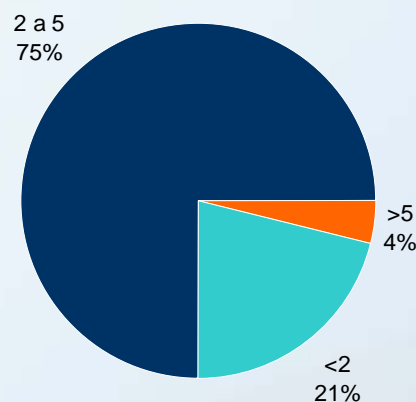
Estructura Financiera

Deuda Financiera 2007: 8.749 M€⁽¹⁾

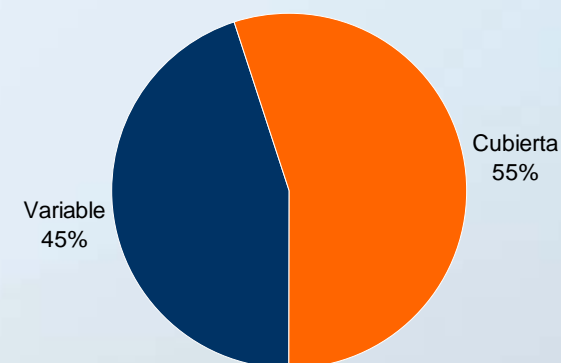
Estructura de la deuda



Vencimiento de la deuda Vto.Medio: 3,8 años



Cobertura de la deuda



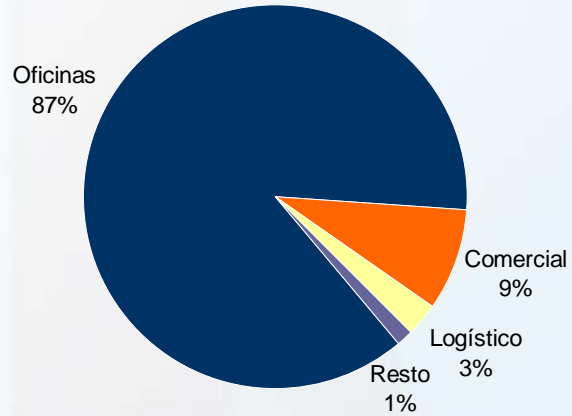
- Endeudamiento Financiero Neto a 31-12-07: 8.749 M€ → LTV = 67,2 %
- Vida media de la deuda contratada: 3,8 años
- Colonial cumple con todos los ratios financieros y de coberturas de tipos de interés al cierre del ejercicio 2007, según lo estipulado en el préstamo sindicado de 6.409 millones € firmado en septiembre
- La financiación de la compañía no se ve afectada por la cotización de la acción

(1) Una vez deducido el cobro de las ventas de activos realizadas el 31 de diciembre de 2007.

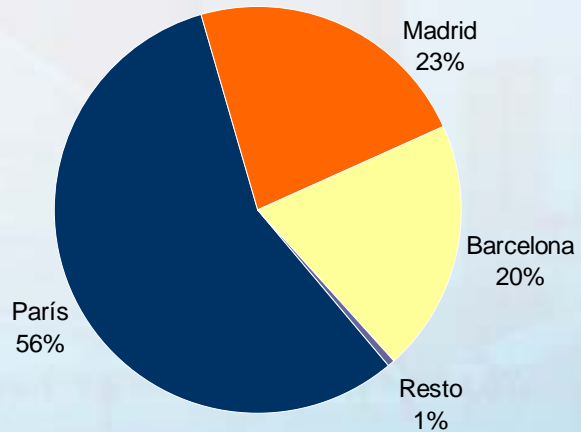
Negocio de Alquiler

Ingresos por Rentas 2007 : €313,8 mn

Por usos

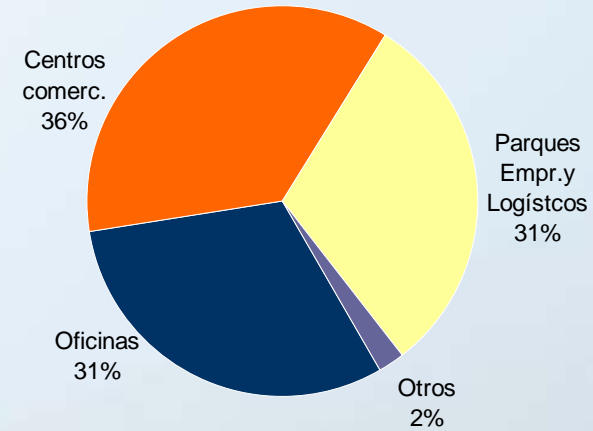


Por zonas

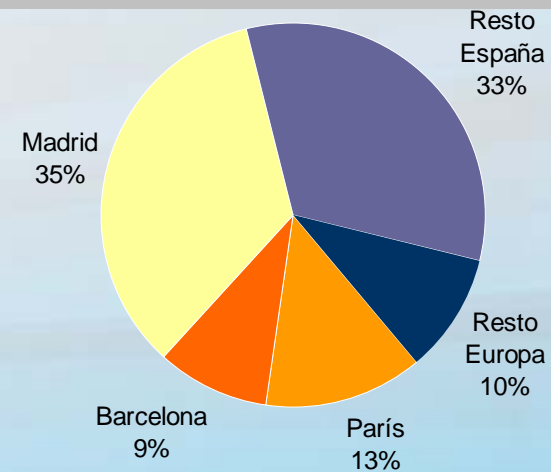


Superficie Alquilable: 3.762.720 m²

Por usos



Por zonas



Ventas de activos realizadas sistemáticamente con prima sobre valor de mercado

Venta Activos Inmobiliarios 2007 por 557,1 Mn€ con prima del 12,3% s/valoración activos

Activos vendidos 2007	Ubicación	Precio Venta (M€)	Prima s/ valor Mercado ⁽¹⁾
Kleber 46 	PARÍS	20,7 M€	
Aribau 	BARCELONA	55 M€	
Mas Blau 	BARCELONA	12,5 M€	
Citibank 	MADRID	76,6 M€	
Torre II – BCN II 	BARCELONA	108 M€	
Portfolio Logístico 	5 Parq. Logísticos (Madrid, BCN)	197,5 M€	
Resto	Madrid	86,8 M€	
TOTAL VENTAS 2007		557,1 M€	+ 12,3%

(1) Prima sobre la tasación efectuada por CB Richard Ellis a 31-12-06



Colonial

Resultados 2007