

Hechos destacados

Evolución del negocio operativo

- Los ingresos por rentas del tercer trimestre del Grupo han alcanzado los 214,9MM€, cifra en línea a la del mismo periodo del año anterior, si bien en términos homogéneos el aumento ha sido del 4,1%, debido a la gran calidad y excelente ubicación de su cartera patrimonial.
- Cabe destacar que el Grupo Colonial, ha renovado en el año 2009 más de 65.000 m², pudiendo mantener los precios de alquiler en niveles similares a los de los contratos dados de baja (-1,4%). Este hecho demuestra la solidez de la cartera de alquiler del grupo Colonial, especialmente teniendo un entorno de mercado con caídas de rentas de dos dígitos.
- Durante los nueve primeros meses de 2009, se han realizado ventas de activos por un importe de 261,0MM€, con una rentabilidad promedio implícita para el inversor del 6%, lo que supone precios superiores a operaciones comparables en el mercado confirmando la elevada liquidez 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 40,4MM€, lo que supone un total de 77,8MM€.

Estructura financiera del Grupo

- Cabe destacar que el Grupo ha reducido su endeudamiento en un 29% (2.575MM€) respecto al mismo período del año anterior, por lo que la deuda neta al cierre del tercer trimestre de 2009 se sitúa en los 6.400MM€, con una vida media de 3,9 años.

Refinanciación del Grupo Colonial

- Colonial, cuya nueva dirección cumple más de un año al frente de la Compañía, suscribió 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
- Se prevé ejecutar el referido acuerdo antes de finalizar el año, comenzando el año 2010 una nueva etapa de reafirmación de la estrategia tradicional de Colonial.
- Con fecha de julio, la filial de Colonial, Riofisa culminó 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.



Torre Marenostrum (Barcelona)



Recoletos (Madrid)

Índice

	Página
○ Principales Magnitudes	3
○ Estados Financieros	4
▪ Cuenta de Resultados Consolidada	
▪ Balance Consolidado	
○ El Negocio de Alquiler	10
○ El Negocio de Promociones y Suelo	15
○ Otras Informaciones	16

Principales Magnitudes

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (MM€)	3T09	3T08	Var. (%) 09/08
Rentas España	75,4	80,7	-6,5%
Rentas Francia	139,5	135,2	3,2%
Ventas Promociones	40,4	138,6	-70,9%
Ventas Suelo	37,4	118,3	-68,4%
Cifra de negocios	292,7	472,8	-38,1%
EBITDA	158,8	166,7	-4,8%
Resultado Neto atribuible al grupo	-369,2	-2.475,5	-85,1%
Deuda Financiera Neta	6.400	8.975	-28,7%
Deuda Neta / Valor Activos (LTV)	88,4%	76,8%	15,1%

Nota: datos acumulados

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T09	3T08	Var. (%) 09/08
NEGOCIO DE ALQUILER			
Superficie Total (m ²)	1.342.904	1.375.361	-2,4%
Alquilable	1.006.627	1.053.148	-4,4%
Proyectos en curso	336.278	322.213	4,4%
% Ocupación	92,1%	96,7%	-4,8%
NEGOCIO PROMOCIONES			
Promociones en curso (Viviendas)	529	762	-30,6%
% Viviendas Vendidas	23%	39%	
Venta Comercial del período ⁽¹⁾			
Millones €	-0,3	25,2	-
Unidades (Viviendas)	6	-2	-
Venta Cial pte.contabilizar (MM€)	48,6	107,8	-54,9%
NEGOCIO SUELO			
Reserva de Suelo (m ²)	1.662.927	1.839.740	-9,6%

(1) Neta de resoluciones

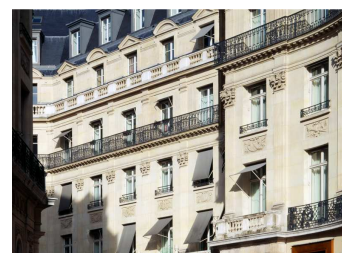
No se incluyen datos operativos de Riofisa.



Grenelle (París)



Parce 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"

Cuenta de Resultados Consolidada

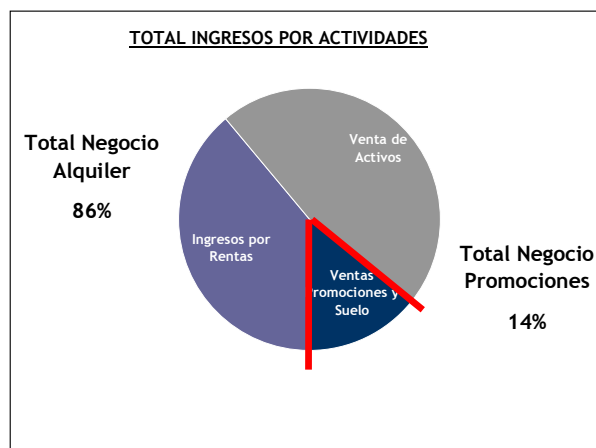
Grupo COLONIAL	3T2009	3T2008	Var. (%)
Cuenta de Resultados Consolidada (MM€)			09/08
Ingresos por rentas	214,9	215,9	-0,5%
Ingresos por repercusión gastos	34,3	32,9	4,3%
Gastos repercutibles a los inquilinos	(38,1)	(35,7)	-6,6%
Gastos de actividad	(17,2)	(18,5)	7,2%
Margen negocio de alquiler	193,9	194,5	-0,3%
Ventas promociones y suelo	77,8	257,0	-69,7%
Coste ventas promociones y suelo	(74,5)	(249,8)	70,2%
Gastos de actividad	(4,6)	(8,8)	47,7%
Margen ventas de promociones y suelo	(1,3)	(1,6)	-18,0%
Gastos de Estructura	(24,1)	(37,5)	35,8%
Otros Ingresos Netos	8,9	8,7	2,4%
Ventas de Activos en renta	261,0	147,8	76,6%
Coste de Ventas	(279,7)	(145,2)	-92,6%
Margen venta de activos en renta	(18,7)	2,6	-
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	158,8	166,7	-4,8%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	(433,6)	(656,3)	-33,9%
Amortizaciones y Provisiones	19,4	(609,2)	-
Activación de gastos financieros	14,4	23,1	-37,7%
Gasto financiero neto	(267,8)	(400,0)	-33,1%
Resultado financiero neto	(253,4)	(376,9)	-32,8%
Resultado antes de impuestos	(508,8)	(1.475,7)	-65,5%
Impuesto de sociedades	133,8	342,2	-60,9%
Resultado despues de impuestos	(375,1)	(1.133,4)	-66,9%
Resultado de actividades Interrumpidas	(108,7)	(1.413,2)	-92,3%
Socios minoritarios	114,6	71,1	61,2%
Beneficio atribuible al Grupo	(369,2)	(2.475,5)	85,1%

El resultado del Grupo Colonial al cierre del tercer 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 tercer trimestre de 2009 asciende a 292,7MM€, de los cuales 214,9MM€ se corresponden con ingresos por rentas y los 77,8MM€ restantes a la venta de promociones y suelo. Adicionalmente, la compañía ha ingresado 261,0MM€ en concepto de venta de activos de alquiler.
- Los ingresos por rentas alcanzan los 214,9MM€, cifra en línea 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 4,1% 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 190,4MM€.



- Las ventas de promociones y suelo han generado ingresos por 77,8MM€, de los cuales 40,4MM€ corresponden a la venta de viviendas y los 37,4MM€ 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 -24,1MM€ 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 8,9MM€.
- Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por 261,0MM€ con un margen neto, una vez deducidos los gastos de venta, de -18,7MM€.
- Con todo ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias, amortizaciones y provisiones e intereses ha alcanzado los 158,8MM€.

Resultados financieros

- El resultado financiero neto del tercer trimestre ha sido de -253,4MM€. Este resultado financiero no contempla los impactos positivos del acuerdo de principios alcanzado con sus principales bancos, impactos que serán efectivos a partir de su formalización prevista antes de finalizar el ejercicio. En el resultado anterior no se incluyen -14,9MM€ que corresponden al subgrupo Riofisa y +0,05MM€ a la participación mantenida en la sociedad FCC. Ambos se encuentran registrados en la cuenta "Resultados de Actividades Interrumpidas".
- El detalle de los -253,4MM€ (-376,9MM€ a 30 Septiembre 2008) de resultado financiero de actividades continuadas es el siguiente:
 - El gasto financiero del Grupo asciende a -198,4MM€ (-400MM€ a 30 de septiembre 2008). Este gasto financiero viene derivado de un coste medio del ejercicio de 4,07%, que incluye un 0,09% correspondiente a la periodificación de las comisiones de financiación y un 1,64% de margen (spread) de financiación. La reducción en el gasto financiero ha sido debida a una menor deuda media del período así como a la reducción en la curva de tipos de interés.
 - La variación de provisiones financieras por importe de 74,9MM€ recoge la dotación a la provisión de la deuda que el Grupo Nozar tiene con Colonial aplicando un criterio de prudencia debido a la situación mercantil (concurso de acreedores) en el que se encuentra la sociedad NOZAR, S.A.
 - La activación de gastos financieros correspondientes a la financiación de los proyectos en curso ha sido de +14,4MM€ (+23,1MM€ a 30 de Septiembre 2008).

- Durante el período de nueve meses, la variación negativa de las valoraciones de los instrumentos de cobertura (MtM) asciende a 30MM€ debido a las importantes bajadas de los tipos de interés, de los cuales han sido registrados -3,7MM€ en la cuenta de resultados. Dichos instrumentos compensan en un porcentaje superior al 80% las variaciones de valor de las partidas cubiertas por lo que, según lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRS), el porcentaje resultante aplicado sobre la valoración se registra directamente en fondos propios.
 - Los ingresos financieros han sido de +9,1MM€.
 - Los resultados atribuidos a las participaciones en capital ascienden a +0,2MM€.
- Durante el ejercicio 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 (M€)		
Activo	3T 2009	2008
Activos no corrientes	6.143,4	6.557,6
Fondo de comercio de Consolidación	494,1	494,1
Inversiones Inmobiliarias	4.808,3	5.300,6
<i>En explotación</i>	4.149,2	4.468,0
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	659,0	832,6
Resto activos no corrientes	841,0	762,9
Activos corrientes	2.689,0	3.602,8
Existencias	1.070,1	1.058,4
Deudores y otras cuentas a cobrar	64,1	142,6
Otros activos corrientes	151,7	121,5
Activos Disponibles para la Venta	1.403,2	2.280,4
TOTAL ACTIVO	8.832,4	10.160,4
Pasivo	3T 2009	2008
Patrimonio Neto	1.351,3	1.380,7
Fondos propios	356,4	718,0
<i>Capital Social</i>	209,5	209,5
<i>Otras reservas</i>	-803,3	3.494,3
<i>Resultados del Ejercicio</i>	-369,2	-3.980,6
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	1.382,1	1.310,8
<i>Diferencias de Cambio</i>	-0,7	-0,3
<i>Valores Propios</i>	-61,9	-315,6
Minoritarios	994,9	662,7
Pasivos no corrientes	6.255,2	7.268,9
Deuda financiera no corriente	5.821,5	6.718,0
Pasivos por impuestos diferidos	165,8	211,1
Otros pasivos no corrientes	267,9	339,7
Pasivos corrientes	1.225,9	1.510,8
Deuda Financiera corriente	337,6	261,8
Acreedores y otras cuentas a pagar	251,8	302,5
Otros pasivos corrientes	51,8	56,3
Pasivos asociados a activos para la venta	584,7	890,3
TOTAL PASIVO	8.832,4	10.160,4

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 la participación financiera mantenida en FCC y Riofisa, filial especializada en el desarrollo de centros comerciales, el Grupo ha reclasificado todos los activos y pasivos asociados a dicho proceso de venta bajo las partidas del balance "Activos Disponibles para la venta" (1.403,2MM€) y "Pasivos asociados a activos para la venta" (584,7MM€).

Nota Fondos Propios

El acuerdo de refinanciación del pasado 14 de septiembre de 2008, 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:

- o La fecha de vencimiento ordinaria de la emisión es 14 de marzo de 2014 (5 años).
- o 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.
- o Existen tres períodos de conversión ordinarios. A partir del quinto año los bonos se convierten obligatoriamente en acciones.
- o El precio de conversión es 0,25 € por acción.

A 30 de septiembre de 2009, fecha de finalización de la primera oportunidad de conversión dentro del primer periodo de conversión, se ha solicitado por parte de los obligacionistas la conversión de 25.240 obligaciones que corresponden a 10.645.318 de nuevas acciones (0,6% del capital final resultante), siendo la escritura de ampliación de capital de fecha 8 de Octubre de 2009, la próxima oportunidad de conversión comenzará el 1 de diciembre de 2009.

Estructura Financiera

Endeudamiento financiero a 30 de septiembre de 2009

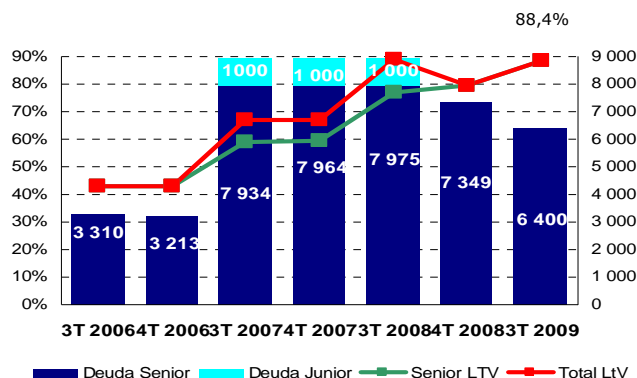
- El endeudamiento financiero neto del Grupo a 30 de Septiembre de 2009 es de 6.400 MM€, de los cuales 340MM€ corresponden a Riofisa, cuya deuda financiera se incluye en la cuenta "Pasivos asociados a activos para la venta".
- La relación entre el endeudamiento financiero y el valor de mercado de los activos (Loan to Value, LTV) se sitúa en el 88,4 % (87,4% a 30 de Junio de 2009 y 79,4% a 31 de diciembre de 2008), incremento debido a los ajustes en la valoración de los activos a 30 de Junio 2009.

Estructura de la deuda a 30/06/09

MME	COLONIAL +SFL	RIOFISA	TOTAL GRUPO
Préstamo Sindicado Colonial	4.213		4.213
Préstamo Sindicado SFL	550		550
Deuda Hipotecaria	1.041	324	1.365
Otra Deuda	256	16	272
TOTAL DEUDA NETA	6.060	340	6.400

El importe de la deuda de Colonial es de 4.949 M€ y el de SFL de 1.111 M€..

Evolución del endeudamiento



- A 30 de septiembre de 2008, la deuda, excluyendo Riofisa, ascendía a 8.494MM€. La reducción de la deuda durante los últimos doce meses se ha debido principalmente a :
 - Emisión de obligaciones convertibles por importe de 1.311MM€.
 - Ejecución parcial de las opciones de compra (call options) sobre el 33% de las acciones de SFL y el 15% de las acciones de FCC otorgadas a las entidades financieras participantes en el crédito sindicado, que han supuesto una reducción en la deuda de 1.043MM€ y una venta de acciones de FCC por parte de Colonial de importe 4MM€.
 - Acuerdos de compraventa de activos, principalmente de suelo y promoción residencial, con diversas entidades financieras, por importe de 327MM€.
 - Ventas de diversos activos por importe de 291MM€.

- La estructura actual del préstamo sindicado, firmado el 14 de septiembre del 2008, 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. 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 de 803MM€.

El 30 de Junio de 2009 se llegó a un acuerdo de intenciones (MoU o Memorandum of Understandings) con los cuatro bancos que lideran el sindicado (RBS, Calyon; Eurohypo y Goldman Sachs), que 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 y con la finalidad de adecuar y reequilibrar definitivamente la estructura financiera de Colonial. Se prevé la ejecución formal de dicho acuerdo antes de finalizar el presente ejercicio.

- Tras el acuerdo de refinanciación del 14 de septiembre del 2008 la vida media paso a ser de 4,6 años. La vida media de la deuda contratada a septiembre 2009 se sitúa en 3,88 años.
- Con fecha 29 de julio de 2009, Riofisa ha formalizado un acuerdo de 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 refinanciación le exime del pago de intereses para un periodo aproximado de 2,5 años.

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

Con dicha refinanciación, la vida media de la deuda de Riofisa es de 4,2 años

- Hasta la fecha de publicación de estos resultados, SFL ha procedido a refinanciar la siguiente deuda:
 - Contratos de leasing por importe de 44MM€ con un nuevo vencimiento a 2016.
 - Reestructuración de la deuda del grupo de filiales Parholding, por importe total de 85,9MM€ y con un nuevo vencimiento en diciembre 2012.
 - Firma de un nuevo contrato de financiación sindicada por importe de 300MM€, liderado por BNPy con vencimiento a 5 años, con el objetivo de amortizar el primer vencimiento del préstamo sindicado actualmente vigente, por importe de 200MM€ y financiar las necesidades derivadas del plan de negocio de la Compañía.
 - Con este plan de refinanciación la deuda de SFL pasa de 2,19 a 3,2 años.
- El 43,7% de la financiación, incluyendo Riofisa, tiene garantía real hipotecaria, (41,2% 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 septiembre el Grupo tiene contratados 3.425MM€ 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% (53,5% considerando la deuda de Riofisa).
- La estructura actual de la cartera de derivados es la siguiente:

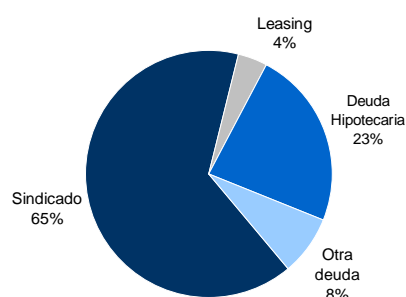
Instrumento derivado	Clase de protección	30/09/2009 (MM€)	30/09/2009 (% del total)
SWAPS	Tipo fijo	1.033	30%
COLLARS	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	1.195	35%
CAPS	Tipo variable con un máximo	1.197	35%
		3.425	100%

Esta estructura, permite una mayor flexibilidad para aprovechar las bajadas actuales del Euribor, debido a un menor peso en los productos de tipo fijo (swaps) en comparación a las estructuras tradicionales del Grupo. A cambio la Compañía tiene contratado un 30% de sus productos derivados en "caps", que permiten limitar las subidas de los tipos de interés mientras que se pueden aprovechar ilimitadamente de las bajadas.

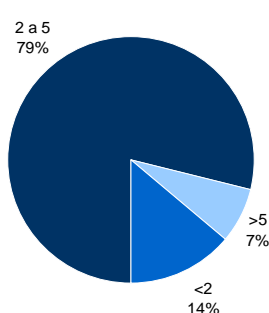
Durante el ejercicio 2009, ha habido un incremento neto de 142MM€ en el nominal de productos derivados contratados.

- El valor de mercado de los derivados (Mark to Market) a 30 de septiembre de 2009 asciende a un neto total de -108MM€, correspondientes a -52MM€ de Colonial y -55MM€ de SFL (-107MM€ a 30 de junio de 2009 y -78MM€ de diciembre 2008). Este incremento es debido a la radical caída de los tipos de interés que ha pasado del 2,89% a 31 de diciembre de 2008 al 0,753% a 30 de septiembre de 2009, para la referencia del Euribor 3 meses.
- La vida media de la cartera de coberturas es de 1,73 años. (1,07 años para los derivados de Colonial y de 2,96 para los derivados de la filial SFL).
- 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 en una media esperada para el 2010 del 3,35%, con un tipo máximo a pagar de 4,61%.
- 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 septiembre de 2009 es del 3,98% (4,07% incorporando las comisiones) respecto el 5,98% medio para el 2008.

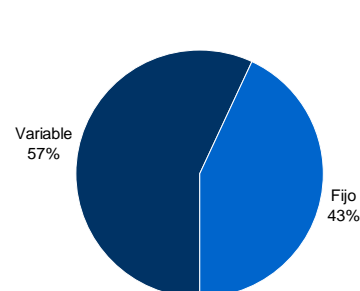
Estructura de la deuda



Vencimiento de la deuda



Cobertura de la deuda



El Negocio de Alquiler ^(a)

Situación del mercado¹

Mercado de oficinas

Madrid

- Durante el tercer trimestre de 2009, la demanda se ha situado en niveles similares a los registrados a principios de los años noventa. La absorción bruta durante este trimestre ha alcanzado los 54.750 m2.
- Los precios de alquiler continúan la tendencia a la baja de los últimos meses en todas las zonas, siendo los descensos más acusados en las zonas secundarias en la que los precios han bajado un 9,2% de media.
- El stock de oficinas sigue creciendo a un ritmo lento pero constante, con una subida inferior al 1 % con respecto al trimestre anterior. Más llamativa es la tasa de disponibilidad que ha subido un 10 % con respecto al mismo periodo del año anterior.

Barcelona

- La tendencia durante este tercer trimestre ha sido el aumento de transacciones en la ciudad de Barcelona, concentrándose en las nuevas áreas de negocios (32.129 m2), en CBD (784 m2) y en el Centro de la Ciudad (10.645 m2), mientras que en la periferia el volumen de absorción ha disminuido hasta situarse en 7.229 m2.
- En cuanto a los niveles de rentas siguen a la baja en todas las zonas en una línea similar a trimestres anteriores, si bien el área de periferia es la que muestra mayor presión.
- La tasa media de disponibilidad continua con una tendencia alcista, siendo en este trimestre de 10,02% cifra similar a la del año 1993.

París

- La demanda en la región Ile-de-France continúa cayendo por quinto trimestre consecutivo. Además 1,2 millones de m2 han comercializados durante el transcurso de este ejercicio, lo que supone un descenso del 33 % si se compara las cifras con el año anterior.
- La oferta disponible sigue creciendo con 3,4 millones de m2 disponible a finales de septiembre de 2009. Siendo la tasa de desocupación de un 6,7%.
- La baja en los alquileres van del 3 al 8 % variando según en la zona en que se encuentren y los precios de alquiler en la zona CBD de París parece ser que se están estabilizando.

¹ Fuente Jones Lang Lasalle, Octubre 2009.
CBRE, Octubre 2009
C&W Octubre 2009

Mercado de inversiones²

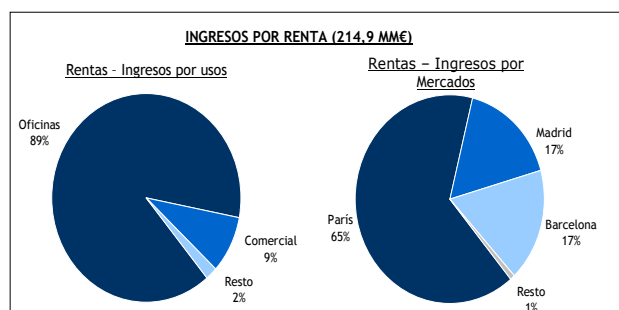
- En Madrid, el volumen de inversión hasta principios de octubre de 2009 ha sido de sólo 408 millones, comparados con los 1.200 millones del mismo periodo de 2008.
- En Barcelona, después de nueve meses de poca actividad se empieza a ver signos de reactivación por parte de los inversores. La caída de las rentas y el incremento en las rentabilidades empiezan a animar a inversores a volver al sector inmobiliario, aunque los interrogantes sobre la salud de la economía real y su impacto sobre las rentas están frenando una vuelta a la "normalidad".
- Las rentabilidades continúan alrededor del 6% para producto prime situado en el Distrito de Negocios, mientras que en las mejores ubicaciones de la periferia se sitúan alrededor del 7%. Teniendo en cuenta que el reajuste de rentas más fuerte ya se ha producido, la tendencia de las rentabilidades es de estabilidad.
- Las rentabilidades en el mercado de oficinas de París se han mantenido estables, indicador de que las condiciones del mercado están poco a poco mejorando.
- Sin duda el obstáculo principal para la entrada de capitales en el mercado de inversión sigue siendo la diferencia en precios entre lo que el vendedor piensa que vale y lo que el comprador está dispuesto a pagar. Si sumamos la falta de producto de calidad disponible (edificios modernos, inquilinos con contratos de alquiler largos y buena ubicación) se explica el bajo nivel de operaciones llevadas a cabo en 2009 hasta la fecha.
- El comprador sabe muy bien lo que quiere, y está dispuesto a pagar un premium por ello, pero el problema es que este tipo de producto es casi imposible de conseguir. En otros casos se han realizado procesos de venta debidamente estructurados, pero frecuentemente el resultado ha sido nulo, pues al no conseguir el precio deseado el vendedor ha optado por retirar el inmueble del mercado.
- Así pues parece que aún no se ha acertado la distancia entre el precio vendedor y el precio comprador pero, en base a las ofertas realizadas, los compradores se encuentran más cerca del precio de mercado que los vendedores, tomando en consideración renta y rentabilidad. En esta situación, los fondos oportunistas tienen muy pocas posibilidades.

² Fuente: C&W, Octubre 2009.

Resultados del negocio de alquiler

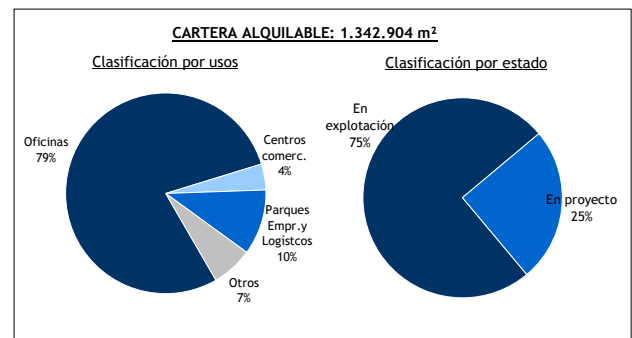
- Los ingresos por renta han alcanzado los 214,9MM€. Un 65% de los ingresos (139,5MM€) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 75,4MM€ restantes han sido generados en España.
- El margen de explotación (EBITDA) del negocio de alquiler, una vez descontados los gastos de actividad del área, alcanza los 190,4MM€, con un margen sobre ingresos del 76,4%.

Margen de Explotación - Negocio de Alquiler			
MM€	3T2009	3T2008	% Variación 09/08
Ingresos por Renta - Francia	139,5	135,2	3,2%
Ingresos por Renta - España	75,4	80,7	-6,5%
Ingresos por Renta	214,9	215,9	-0,5%
Ingresos por Repercusión de Gastos	34,3	32,9	4,3%
Total Ingresos Patrimonio	249,2	248,8	0,2%
Gastos Actividad Alquiler	(58,8)	(54,2)	8,4%
Margen de Explotación N.Alquiler	190,4	194,5	-2,1%
% Margen de Explotación N.Alquiler	76,4%	78,2%	

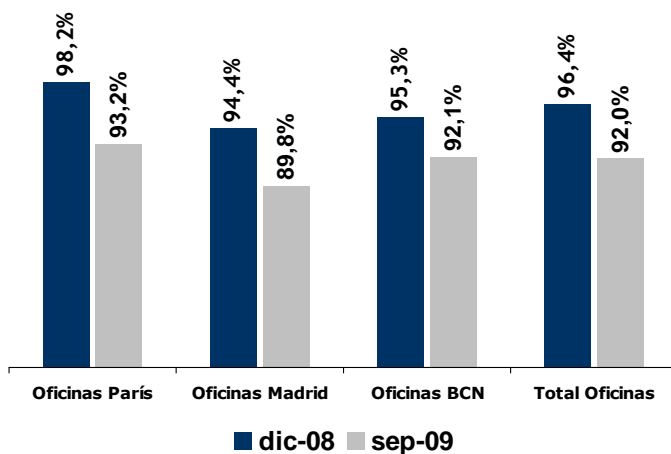


- La mayor parte de los ingresos se concentra en edificios de oficinas (un 89%) y en centros comerciales (un 9%), mientras que por zonas los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial (París 65%, Barcelona 17% y Madrid 18%). En términos comparables los ingresos por rentas crecen un 4,1% (España: +1,9%, Francia: +5,2%). Sin tener en cuenta la indemnización recibida por SFL por la marcha de un arrendatario, el incremento en términos comparables sería de un 2,1%.

- Al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2009, el Grupo Colonial cuenta con una cartera alquilable de 1,3 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 septiembre de 2009.



Evolución ocupación oficinas Sep'09 vs Dic'08



Ocupación: al cierre del tercer trimestre, la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 92,0%, cifra inferior a la del cierre del mismo periodo del año anterior.

En cuanto a París, la desocupación es puntual debida a la entrada en explotación de Grenelle. Si excluimos dicho impacto, la ocupación de París se situaría en el 97%.

Así mismo, en el mercado español, gran parte de la superficie desocupada corresponde a inmuebles no estratégicos. Si excluimos dicho impacto, las ocupaciones de Madrid y Barcelona serían del 94% y 95,5% respectivamente.

- Esfuerzo comercial:** el esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el tercer trimestre del ejercicio 2009, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 65.174m² (82% en España y 18% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del -3,3% 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 +2,3% con las rentas anteriores en Francia.

Gestión de Contratos 3T 2009 (m²)

	España	Francia	TOTAL
Revisiones y renovaciones a precios de mercado	49.890	9.915	59.805
% <i>s/ rentas anteriores</i>	-3,3%	2,3%	-1,4%
Nuevos Contratos (Alta de Proyectos)	3.763	1.606	5.369
TOTAL	53.653	11.521	65.174

- Inversiones:** Durante el tercer trimestre del ejercicio se han invertido 97,3MM€ en la ejecución de obra para el desarrollo de proyectos, de los cuales 66,1MM€ corresponde a proyectos realizados en Francia y los 31,2MM€ 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 tercer trimestre de 2009 ascienden a 261,0MM€, con una rentabilidad implícita para el inversor del 6,1%, lo que supone precios atractivos en comparación con operaciones comparables.

Inmuebles Vendidos 3T 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
Av. Josep Tarradellas 2-6	Oficinas	jul-09	60,0
Otros			1,0
Total Ventas de Activos (MM€)			261,0
Yield implícita venta activos			6,1%
Barcelona			6,6%
Madrid			5,2%
París			6,3%

(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

MM€	3T2009	3T2008	% Variación 09/08
Ventas Promoción Residencial	40,4	138,6	-70,9%
Ventas Suelo Residencial	37,4	118,3	-68,4%
Total Ingresos Promociones y Suelo	77,8	257,0	-69,7%
Coste Ventas Promoción Residencial	(38,1)	(124,5)	-69,4%
Coste Ventas Suelo Residencial	(36,4)	(125,2)	-70,9%
Gastos Actividad	(4,6)	(8,8)	-47,7%
Margen de Explotación Promociones y Suelo	-1,3	-1,6	-19,0%
% Margen de Explotación Promoc. y Suelo	-1,7%	(0,6%)	

- **Ingresos y márgenes:** Las ventas contables de viviendas han ascendido a 40,4MM€, 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 37,4MM€, al cierre del tercer 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 tercer trimestre del ejercicio 2009 asciende a -1,3MM€.
- 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 71%.

Al cierre del tercer trimestre de 2009, el stock de viviendas vendidas pendientes de entregar asciende a 48,6MM€, equivalentes a 123 viviendas.

- Al cierre del tercer trimestre Grupo Colonial tiene una cartera de promociones que representan 529 viviendas, lo que supone un 31% menos si comparamos con septiembre 2008, de acuerdo con la estrategia seguida por la compañía. De las 529 viviendas en curso, 123 viviendas ya han sido pre-vendidas (23% del total). El 77% restante (406 viviendas) están en proceso de venta.
- La reserva de suelo al cierre del tercer trimestre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m², un 10% menos que en septiembre 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 tercer trimestre de 2009 con una variación del 13%, respecto al cierre del año 2008.

Acción Colonial - Evolución Bursátil	3T 2009	2008
Precio de cierre (€)	0,18	0,16
Revalorización	13%	-91%
Máximo (€)	0,24	1,94
Mínimo (€)	0,11	0,14
Volumen medio diario (nº títulos)	9.866.328	14.674.304
Efectivo medio diario (MM€)	1,6	13,1
Capitalización de cierre (MM€)	315,9	279,3
Nº acciones en circulación a cierre	1.745.549.133	1.745.549.133
Nº acciones post-conversión obligaciones	7.273.833.372	6.988.735.133

Información disponible en www.inmocolonial.com

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