



Madrid, 19 de septiembre de 2007

COLONIAL CULMINA CON ÉXITO LA REFINANCIACIÓN DE LA DEUDA DEL GRUPO POR IMPORTE DE 6.409 MILLONES

- Con fecha 18 de septiembre de 2007 Inmobiliaria Colonial, de una parte y The Royal Bank of Scotland plc., Sucursal en España, Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España y Goldman Sachs International, de la otra han procedido a formalizar la modificación de algunos aspectos del contrato de financiación a largo plazo suscrito con fecha 12 de abril de 2007.
- El importe inicial de la financiación se situó en 7.177 millones de euros. Tras el éxito del aumento de capital de 708 millones llevado a cabo por Colonial en agosto, que supuso la mayor ampliación de capital del año 2007 en el conjunto del sector inmobiliario cotizado en España, y la liquidación de la OPA de Riofisa, el importe definitivo de la financiación ha quedado establecido en 6.409 millones.
- El vencimiento final del préstamo se mantiene en los 5 años estipulados en el contrato de financiación suscrito en abril del 2007, estableciéndose el siguiente calendario de amortizaciones parciales:

Año	Importe
2007:	708 M€, ya amortizados con la ampliación de capital
2008:	150 M€
2009:	1.050 M€
2010:	300 M€
2011:	300 M€
2012:	4.609 M€

En virtud de este calendario de amortizaciones, la vida media del préstamo ha quedado establecida en 4,5 años. La previsión de amortización del año 2009 se ha efectuado atendiendo al hecho de que Colonial ha expresado su intención de vender un porcentaje de su participación en su filial francesa Société Fonci re Lyonnaise ("SFL") y aplicar dichos recursos a cancelar anticipadamente deuda.

- Los 6.409 millones de euros del contrato de financiación a largo plazo se han estructurado en dos tramos:
 - a) Un tramo de deuda *senior* a largo plazo por importe total de 5.409 millones de euros.
 - b) Un tramo de deuda subordinada (*junior*) a largo plazo por importe total de 1.000 millones de euros.

Ambos tramos serán dispuestos el 20 de septiembre de 2007.

- El contrato de financiación tiene un coste medio inicial para la totalidad de la deuda de 194 puntos básicos sobre el Euribor. Este diferencial ir  disminuyendo en función del ratio de endeudamiento de la compa a. Este coste total medio de endeudamiento es fruto, a su vez, de:

- a) un coste medio inicial de la deuda *senior* de 160 puntos básicos sobre el Euribor, diferencial que irá disminuyendo hasta 76 puntos básicos cuando el ratio de endeudamiento se sitúe por debajo del 45%
- b) Un coste medio de la deuda subordinada de 400 puntos básicos sobre el Euribor.

Estos diferenciales suponen un aumento en el coste medio inicial de 69 puntos básicos respecto a las condiciones pactadas en el contrato firmado en el mes de abril. Las previsiones de la compañía son alcanzar un ratio de endeudamiento del 55% a partir de un año, lo cual permitiría sustituir la financiación *junior* por financiación *senior* y situar los márgenes de financiación en el entorno de los 117 puntos básicos.

- Con esta operación queda refinanciada la deuda derivada de las adquisiciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), de FCC, y de Riofisa y el préstamo sindicado de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) al tiempo que la compañía se dota de capacidad operativa para la financiación de las actividades a medio plazo del Grupo.
- Colonial, en colaboración con los bancos financiadores, ha culminado con éxito el proceso de reestructurar la deuda financiera del Grupo en un momento especialmente complejo debido a las tensiones de liquidez que están experimentando los mercados financieros tanto nacionales como internacionales.

Ello ha sido posible gracias a la confianza que han otorgado a la Compañía las entidades financieras que han participado en esta operación, confianza basada en la calidad de los activos del Grupo, cuyo valor supera los 13.000 millones de euros, y que está formado mayoritariamente por activos de alquiler que garantizan una fuente estable y recurrente de ingresos, así como al apoyo mostrado por los accionistas de la sociedad, que suscribieron de forma masiva la ampliación de capital de 708 millones de euros llevada a cabo el pasado mes de agosto.