

Hechos destacados

Colonial registra una pérdida neta de 2.381,0 M€ en el primer semestre de 2008 por el saneamiento de activos.

- El nuevo Consejo de Administración y cúpula directiva de Colonial surgidos tras los cambios accionariales producidos durante los seis primeros meses de 2008 han optado por llevar a cabo una profunda revisión de la estrategia de crecimiento seguida hasta ese momento por la Compañía. Este cambio radical supone un ejercicio de responsabilidad y transparencia de los nuevos administradores de Colonial y responde a su voluntad de adecuar la información transmitida al mercado y a sus accionistas a la situación real de la compañía y del sector inmobiliario en general.
- Esta decisión ha supuesto un impacto directo en las cuentas del Grupo del primer semestre, que reflejan unas dotaciones por ajuste de valor de activos por 2.581,8 M€, imputables fundamentalmente a provisiones extraordinarias por variaciones negativas de valor en las inversiones en Riofisa y FCC. Adicionalmente, las cuentas del semestre reflejan también la actualización de valor de los activos inmobiliarios, a consecuencia de las tasaciones de mercado llevadas a cabo por expertos independientes de reconocido prestigio.
- Estas dotaciones extraordinarias, que no suponen una salida de caja, han provocado que Colonial cierre el primer semestre del ejercicio con una pérdidas de 2.381,0 M€.

Aumento del resultado operativo, impulsado por la estabilidad y recurrencia que proporcionan los ingresos de alquiler.

- A 30 de junio de 2008 Colonial ha obtenido un resultado operativo (antes del efecto de las dotaciones extraordinarias y la revalorización de activos) positivo de 128,7 M€, un 0,9% superior al del primer semestre de 2007.
- Este aumento se fundamenta en el avance registrado por los ingresos por rentas obtenidos por Colonial, que han ascendido a 160,3 M€, un 9,4% más que el año anterior. El patrimonio en alquiler al cierre del semestre registraba una ocupación del 95,7%.

Activos inmobiliarios valorados en 10.495 M€.

- Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial han sido valorados al cierre del primer semestre en 10.495 M€. De esta cifra, el 83% (8.741 M€) se corresponden con el negocio de alquiler en renta y en desarrollo. Esta vocación patrimonial de Colonial garantiza estabilidad y recurrencia gracias a los ingresos de su cartera de edificios de oficinas *prime* en los centros de negocio de París, Madrid y Barcelona
- La cartera de suelo y promoción residencial de Colonial supone únicamente el 17% del valor total de los activos inmobiliarios. Colonial continuará con su estrategia de disminuir progresivamente su exposición al negocio residencial, con el objetivo de centrarse exclusivamente en el negocio patrimonial.
- 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 0,96 euros por acción.

Colonial alcanza un acuerdo de principios para la reestructuración de la deuda.

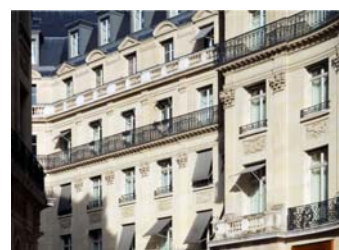
- Al cierre del primer semestre la deuda financiera neta del Grupo Colonial asciende a 8.991 M€, cifra que supone un ratio de endeudamiento calculado sobre el valor total de los activos del grupo del 79,3%.
- Colonial ha alcanzado un acuerdo de principios no vinculante para la reestructuración de la deuda financiera con los Bancos Coordinadores (*"Arrangers"*) del préstamo sindicado.



Parc Central (Barcelona)



Martínez Villergas (Madrid)



Edouard VII (París)

Índice

	Página
○ Principales Magnitudes	3
○ Estados Financieros	4
▪ Cuenta de Resultados	
▪ Balance Consolidado	
○ Valoración de Activos	9
▪ Valoración del Patrimonio Inmobiliario (GAV)	
▪ Valor liquidativo de los activos (NAV)	
○ El Negocio de Alquiler	12
○ El Negocio de Promociones y Suelo	15
○ Otras Informaciones	16
▪ Información Bursátil	
▪ Ampliación de Capital	
○ Anexos	18

Principales Magnitudes

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 La Salle, 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 FOC según la cotización promedio del mes de junio.

MAGNITUDES OPERATIVAS	1S08	1S07	Var. (%) 08/07
NEGOCIO DE ALQUILER			
Superficie Total (m2)	4.211.420	1.492.626	182,1%
<i>Alquilable</i>	<i>1.268.760</i>	<i>1.379.666</i>	<i>-8,0%</i>
<i>Proyectos en curso</i>	<i>2.942.660</i>	<i>112.960</i>	<i>-</i>
% Ocupación	95,7%	97,7%	-
NEGOCIO PROMOCIONES			
Promociones en curso (Viviendas)	1.081	1.516	-28,7%
<i>% Viviendas Vendidas</i>	<i>56%</i>	<i>66%</i>	<i>-</i>
Venta Comercial del periodo			
<i>Millones €</i>	<i>22,9</i>	<i>73,6</i>	<i>-69,0%</i>
<i>Unidades (Viviendas)</i>	<i>-8</i>	<i>186</i>	<i>-</i>
Venta Cial pte.contabilizar (€ Mill.)	197,8	327,4	-39,6%
NEGOCIO SUELO			
Reserva de Suelo (m2)	2.167.694	3.446.667	-37,1%



Martínez Villergas (Madrid)



Torre Marenostrum (Barcelona)

Estados Financieros

Cuenta de Resultados

Grupo COLONIAL Cuenta de Resultados Consolidada (M€) ⁽¹⁾	1S08	1S07	Var. (%) 08/07
Ingresos por rentas	160,3	146,6	9,4%
Ingresos por repercusión gastos	25,8	23,1	11,8%
Gastos repercutibles a los inquilinos	-24,3	-25,0	-2,9%
Gastos de actividad	-24,6	-12,2	102,2%
Margen negocio de alquiler	137,3	132,4	3,6%
Ventas promociones y suelo	110,0	125,3	-12,2%
Coste ventas promociones y suelo	-104,0	-113,9	-8,7%
Gastos de actividad	-5,3	-6,0	-12,2%
Margen promociones y suelo	0,7	5,4	-87,2%
Gastos de Estructura	-29,2	-18,6	57,0%
Otros Ingresos Netos	13,5	3,5	288,4%
Ventas de Activos	114,7	86,7	32,2%
Coste de Ventas	-108,3	-82,0	32,1%
Margen Venta de activos	6,3	4,7	34,0%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	128,7	127,5	0,9%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	-488,2	461,4	-
Amortizaciones y Provisiones	-1.214,5	-19,9	-
Dotaciones de inmovilizado financiero	-879,2	0,0	-
Ingresos por participaciones en capital	25,3	37,5	-32,7%
Activación de Financieros	21,3	11,2	90,6%
Gasto financiero neto	-283,6	-186,8	51,8%
Resultado financiero neto	-237,1	-138,1	71,6%
Resultado antes de impuestos	-2.690,2	431,0	-
Impuesto de sociedades	264,9	-31,6	-
Resultado despues de impuestos	-2.425,3	399,3	-
Minoritarios	44,3	-83,0	-
Beneficio atribuible al grupo	-2.381,0	316,4	-

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

- El nuevo Consejo de Administración y cúpula directiva de Colonial surgidos tras los cambios accionariales producidos durante los seis primeros meses de 2008 han optado por llevar a cabo una profunda revisión de la estrategia de crecimiento seguida hasta ese momento por la Compañía. Este cambio radical supone un ejercicio de responsabilidad y transparencia de los nuevos administradores de Colonial y responde a su voluntad de adecuar la información transmitida al mercado y a sus accionistas a la situación real de la compañía y del sector inmobiliario en general.

Dotaciones y provisiones por saneamiento de activos

- Esta decisión ha supuesto un impacto directo en las cuentas del Grupo del primer semestre, que reflejan unas dotaciones por ajuste de valor de activos por 2.581,8 M€, imputables fundamentalmente a provisiones extraordinarias por variaciones negativas de valor en determinadas inversiones del Grupo, detalladas a continuación:

- **Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias** por un importe de -488,2 M€, que reflejan la variación de valor negativa experimentada por los activos en explotación del Grupo en el transcurso del primer semestre del ejercicio, de conformidad con la valoración de activos llevada a cabo por expertos independientes de reconocido prestigio.¹
 - **Amortizaciones y provisiones extraordinarias**, por importe de -1.214,5 M€. De esta cifra, un total de 667,5 M€ se corresponden con el saneamiento del 100% del fondo de comercio generado tras la adquisición de Riofisa, al existir dudas razonables sobre la recuperabilidad del mismo, dudas derivadas de la posibilidad de que Colonial no mantenga dicha participación en el largo plazo. Los 547 M€ de dotaciones restantes son atribuibles fundamentalmente, a los ajustes de valor registrados entre la valoración de mercado y el valor contable de los suelos y proyectos en desarrollo del Grupo.
 - **Dotaciones del inmovilizado financiero**, por importe de -879,2 M€, atribuibles mayoritariamente a la reducción del valor de la participación del 15% mantenida por Colonial en FCC a su valor razonable, estimado en 786,9 M€. Este ajuste, resultado de considerar un valor de 40 euros por acción (que equivale aproximadamente a la cotización media de FCC en el mes de junio de 2008), se explica por la evolución negativa de la cotización de FCC en un período prolongado.
- Como consecuencia de estas dotaciones extraordinarias, que no suponen una salida de caja, Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio con unas pérdidas de 2.381,0 M€.

Resultados operativos

- La cifra total de negocio del Grupo al cierre del semestre asciende a 270,4 M€, de los cuales 160,3 M€ 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.
- Los ingresos por rentas crecen un 9,4% hasta alcanzar los 160,3 M€; de esta cifra, un 56% (89,7 M€) se han generado en Francia a través de la aportación de SFL y los 70,6 M€ restantes en España. El margen neto del negocio de alquiler, una vez deducidos los gastos de actividad del área, han ascendido a 137,3 M€.
- Las ventas de promociones y suelo han generado ingresos por 110,0 M€, de los cuales 81,3 M€ se corresponden con la venta de viviendas, 1,8 M€ se corresponden con la venta de suelo y los 26,8 M€ restantes con la venta de producto terciario. El margen neto de la venta de promociones, (una vez deducidos los gastos de actividad) se ha situado en 0,7 M€.
- Los gastos de estructura ascienden a -29,2 M€; los ingresos por gestión de inmuebles y promoción facturados por el Grupo Colonial han ascendido, por su parte, a 13,5 M€.
- Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por 114,7 M€. El precio de venta obtenido ha superado en un 8,2% la valoración de diciembre de 2007, lo que ha permitido generar un margen, una vez deducidos los gastos de venta, de 6,3 M€.
- Con todo ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias, amortizaciones y provisiones e intereses ha alcanzado los 128,7 M€, con un incremento del 0,9% respecto a los 127,5 M€ del ejercicio anterior.

Resultados financieros

- Dentro de la partida de Resultado Financiero Neto se incluyen 25,3 M€ que corresponden al resultado de las sociedades consolidadas por puesta en equivalencia, asociados mayoritariamente a la participación del 15% que Colonial ostenta en FCC.
- La activación de gastos financieros, vinculados al desarrollo de los proyectos de alquiler y las promociones residenciales en curso, ha alcanzado los 21,3 M€.
- El gasto financiero neto del Grupo ha sido de 283,6 M€ frente a los 186,8 M€ del periodo anterior. El incremento del gasto financiero ha venido motivado, por una parte, por un mayor saldo de la deuda financiera debido a las recientes adquisiciones corporativas llevadas a cabo por el Grupo y por otro al incremento sostenido de los tipos de interés durante los últimos meses.
En este sentido, con la combinación de productos contratados y de la cartera de coberturas, el coste financiero resultante para el Grupo (sin considerar comisiones) para el primer semestre del 2008, es del 6,50% (6,68% incorporando la periodificación de comisiones de financiación de todos los préstamos contratados para hacer frente a las recientes operaciones).

¹ CB Richard Ellis, Savills, Jones Lang LaSalle y Atis Real.

Balance Consolidado

Balance de Gestión - Consolidado (M€)		
Activo	1S2008	2007
Activos no corrientes	8.563	10.817
Fondo de comercio de Consolidación	678	1.346
Otros Activos Intangibles	2	2
Inmovilizado concesional	531	599
<i>En explotación</i>	451	456
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	80	143
Inversiones Inmobiliarias	6.053	6.656
<i>En explotación</i>	5.205	5.672
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	848	984
Inmovilizado material	51	52
Inversiones método de participación	787	1.585
Activos financieros no corrientes	166	189
Activos por impuestos diferidos	227	273
Otros activos no corrientes	68	115
Activos corrientes	3.809	4.236
Existencias	2.637	2.944
<i>Promoción Residencial (suelo y producto en curso)</i>	1.723	2.141
<i>Promoción Terciaria (suelo y producto en curso)</i>	915	803
Deudores y otras cuentas a cobrar	311	421
Otros activos financieros corrientes	36	95
Otros activos corrientes	173	3
Efectivo y equivalentes	125	202
Activos Disponibles para la Venta	526	571
TOTAL ACTIVO	12.372	15.052
Pasivo	1S2008	2007
Patrimonio Neto	1.862	4.255
Fondos propios	1.303	3.633
<i>Capital Social</i>	209	196
<i>Otras reservas</i>	3.767	3.656
<i>Resultados del Ejercicio</i>	-2.381	74
<i>Valores Propios</i>	-293	-294
Minoritarios	560	622
Pasivos no corrientes	2.701	7.098
Deuda financiera no corriente	2.029	6.195
Otros pasivos financieros no corrientes	136	157
Pasivos por impuestos diferidos	437	631
Pasivos por impuestos no corrientes	6	1
Provisiones a largo plazo	21	21
Otros pasivos no corrientes	72	93
Pasivos corrientes	7.809	3.699
Deuda Financiera corriente	7.132	3.033
Acreedores y otras cuentas a pagar	579	512
Otros pasivos financieros corrientes	4	26
Pasivos por impuestos corrientes	73	108
Provisiones a corto plazo	5	3
Otros pasivos corrientes	15	16
TOTAL PASIVO	12.372	15.052

Las principales variaciones registradas en el balance del Grupo Colonial en el transcurso del primer semestre del ejercicio han sido las siguientes:

- **Fondo de comercio de consolidación;** registra una variación negativa de 667,5 M€, correspondientes a la dotación del 100% del fondo de comercio de Riofisa comentada con anterioridad. Tras este ajuste, el Fondo de Comercio de consolidación de Colonial se ha situado en 678 M€, generados mayoritariamente tras la adquisición de Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida) en septiembre de 2006.
- **Inversiones inmobiliarias e inmovilizado concesional:** han experimentado una disminución de 671 M€, atribuibles mayoritariamente a la contabilización de las variaciones de valor negativas experimentadas por tales activos, de conformidad con el criterio *"fair market value"* establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, así como a las ventas de activos de inversión registradas en el primer semestre.
- **Inversiones por método de participación;** disminuyen en cerca de 800 millones, a consecuencia del ajuste de la participación del 15% que Colonial ostenta en FCC a su valor razonable de mercado, estimado en los 786,9 M€ registrados al cierre del semestre.
- Las inversiones materializadas en el primer semestre del Grupo Colonial, han ascendido a 226,9 M€; de este importe, 64,6 M€ se corresponden con adquisiciones de inmuebles y la ejecución de obra para el desarrollo de proyectos. La inversión en suelo y promociones de producto residencial y terciario, por su parte, ha ascendido a 162,3 M€.

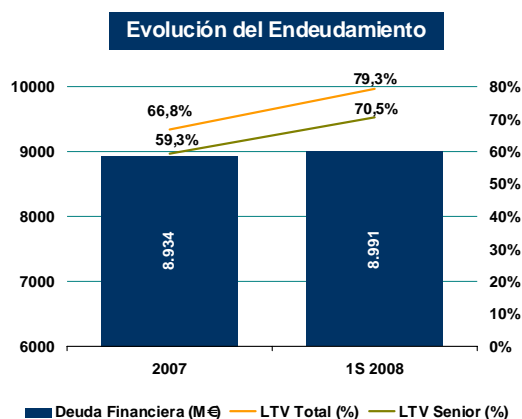
Estructura Financiera

Endeudamiento financiero a 30 de junio 2008

- El endeudamiento financiero neto del Grupo al cierre del semestre asciende a 8.991M€. La deuda financiera al cierre del semestre se estructura como sigue:

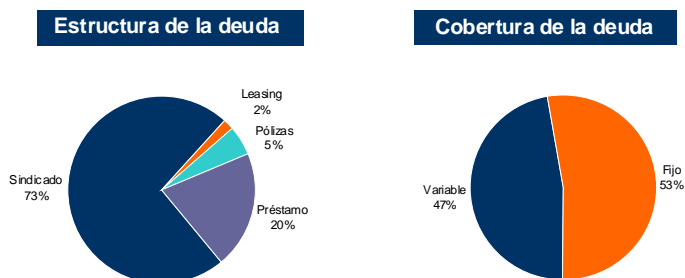
	Mn€
Préstamo Sindicado Colonial (tramo senior)	5.120
Préstamo Sindicado SFL	600
Deuda Hipotecaria	1.690
Otra Deuda	581
TOTAL DEUDA SENIOR	7.991
Préstamo Sindicado Colonial (tramo junior)	1.000
TOTAL DEUDA	8.991

- La vida media de la deuda contratada es de 1,42 años y el 14,91% de la deuda financiera contratada tiene garantía real.
- El endeudamiento financiero medido sobre el valor de mercado de los activos (Loan to Value) se sitúa en el 70,49% para la deuda senior (sin considerar el tramo de deuda junior de 1.000 M€) y en el 79,31% para la deuda total.
- El incremento registrado en el LtV respecto al del cierre del ejercicio anterior ha venido motivado por el descenso observado en las valoraciones de los activos del grupo, debido por una parte al incremento de las rentabilidades exigidas a los activos de alquiler (*yields*) y por otra a la corrección de valor que ha experimentando la cartera de suelo y promoción residencial del Grupo.



Derivados

- La política de control de riesgo de tipos de interés tiene como objetivo reducir la volatilidad del coste financiero (por variaciones de la referencia de mercado Euribor) en un 50%.
- A 30 de Junio el grupo tiene contratados 4.734 M€ en derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés situando el ratio de cobertura de la deuda en el 52,7%. El 98,4% tiene el tratamiento de contabilidad de cobertura según la actual normativa IFRS.
- La cartera de coberturas contratadas permite situar el tipo de interés (Euribor) del Grupo para los próximos 4 años (para la deuda cubierta), según las perspectivas actuales de tipos de interés, en un tipo medio esperado del 4,35 %, con un nivel de protección máximo en el 4,54%.



Colonial alcanza un acuerdo de principios para la reestructuración de la deuda

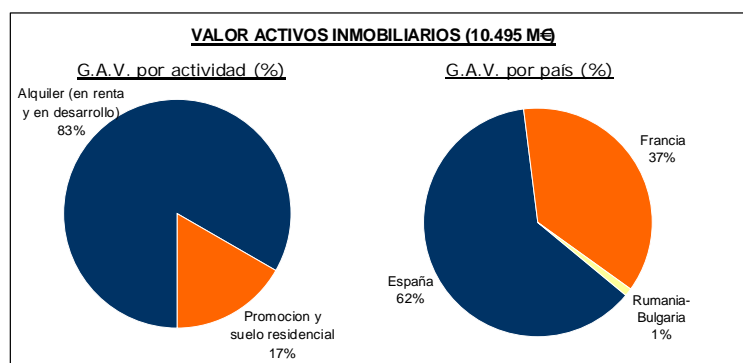
- Dentro de las conversaciones que Colonial mantiene con los bancos acreedores sindicados, la Compañía ha alcanzado con los Bancos Coordinadores (*"Arrangers"*) del préstamo sindicado un acuerdo de principios no vinculante para negociar los términos concretos de la reestructuración de su deuda. Dicho 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.

Valoración de Activos

Valoración del Patrimonio Inmobiliario (GAV)

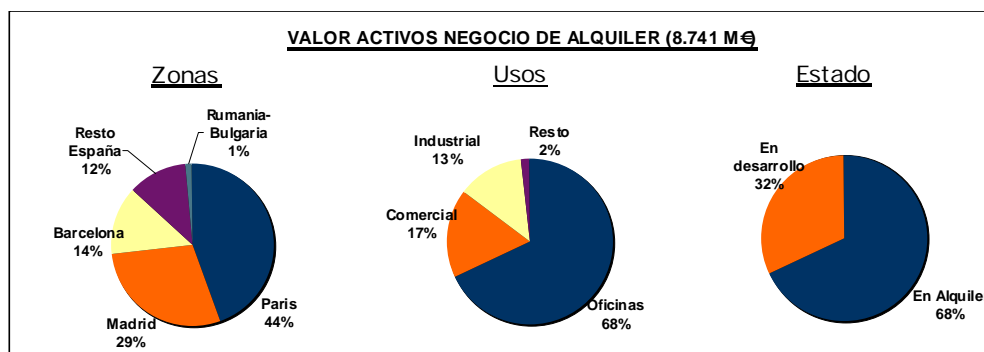
- El patrimonio inmobiliario del Grupo Colonial al cierre primer semestre del 2008 ha sido valorado por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle, Savills y Atis Real en 10.495 M€, con un decremento de valor de 1.134 M€, un 9,8% menos que la valoración de diciembre de 2007. En términos homogéneos, el valor ha disminuido en 736 M€, un 9,2% menos que los activos comparables a diciembre de 2007.

Valoración de Activos (M€)	30-jun-08		31-dic-07		Variación jun08/dic07		Var. Like for like jun08/dic07	
	M€	% s/total	M€	% s/total	M€	%	M€	%
Negocio Alquiler España	4.752	45%	5.281	45%	-529	-10,0%	-238	-8,6%
Negocio Alquiler Francia	3.876	37%	4.088	35%	-212	-5,2%	-233	-6,5%
Negocio Alquiler Resto de Europa	113	1%	165	1%	-53	-31,8%	-	-
Total Negocio Alquiler (en renta y en desarrollo)	8.741	83%	9.535	82%	-793	-8,3%	-471	-7,4%
Negocio Residencial (Promociones y Suelo)	1.754	17%	2.095	18%	-341	-16,3%	-264	-15,9%
TOTAL PATRIMONIO CONSOLIDADO	10.495	100%	11.630	100%	-1.134	-9,8%	-736	-9,2%



Negocio de alquiler

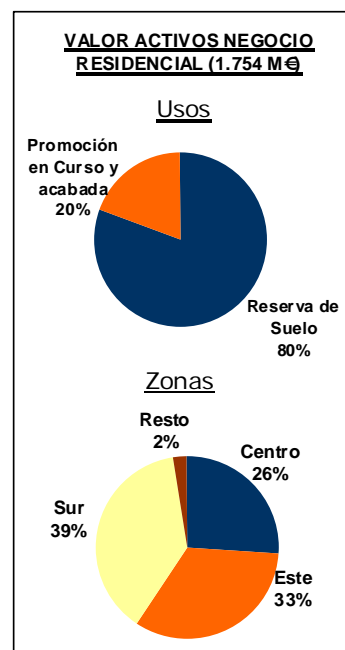
- El negocio de alquiler ha sido valorado en 8.741 M€ al cierre del primer semestre de 2008
- En términos comparables, se ha observado un decremento del 7,4% respecto a diciembre de 2007 registrado por el valor de los activos de alquiler del Grupo
- Esta variación se ha producido por el repunte observado en las rentabilidades exigidas a los activos de alquiler (yields) iniciales de los activos en explotación utilizados por el valorador respecto los utilizados al cierre del ejercicio anterior.
- La clasificación de la cartera de alquiler del grupo por usos, por estado y geográficamente se muestra a continuación:



Negocio residencial (reserva de suelo y promociones).

- El negocio de Promociones de Colonial ha sido valorado en 1.754 M€, un 16,3% inferior respecto a la valoración de diciembre de 2007, descenso provocado fundamentalmente por los ajustes en el valor de mercado de la cartera de suelo, que en términos homogéneos ha descendido un 15,9% respecto a diciembre
- Un 80% del valor se corresponde con la reserva de suelo y el 20% restante, a las promociones en curso y producto acabado.

<i>cifras en millones de €</i>	jun-08	dic-07	% Var. Vs. Dic-07
PROMOCIONES			
Suelo comparable	1.399	1.663	-15,9%
Suelo no comparable	12	7	76,4%
Total Reserva de Suelo	1.411	1.670	-15,5%
Total Promoción en Curso	236	315	-25,3%
Producto Acabado	107	110	-2,2%
Total Negocio Promociones y Suelo	1.754	2.095	-16,3%



Valor liquidativo de los activos (NAV)

Grupo COLONIAL Valor Liquidativo de los activos (NAV)	jun-08	dic-07	Variación jun'08 vs dic'07
	M€	M€	%
Fondos Propios Consolidados	1.303	3.633	-64%
+/- Plusvalías/Minusvalías latentes	53	(397)	-
<i>Activos de inversión en desarrollo y uso propio</i>	74	156	-52%
<i>Suelo y promoción</i>	82	84	-2%
<i>FCC</i>	(44)	(573)	-92%
<i>Pasivos corrientes</i>	(60)	(64)	-6%
- Ajuste Impuestos diferidos sobre plusvalías / minusvalías contabilizadas	324	427	-24%
- Ajuste MTM Bruto contabilizado	(71)	0	-
NAV	1.607	3.662	-56%
NAV por Acción (€)	0,96	2,20	-56%
- Impuestos diferidos sobre plusvalías/minusvalías	(232)	(96)	-
+ Crédito fiscal no registrado contablemente	529		
NNAV	1.904	3.566	-47%
NNAV por Acción (€)	1,14	2,14	-47%
- MTM Neto	47	(5)	-
NNNAV	1.950	3.561	-45%
NNNAV por Acción (€)	1,17	2,13	-45%

Calculado sobre 1.668,3 mn de acciones a dic'07 y jun'08. Las acciones de diciembre se han corregido por la ampliación de capital liberada llevada a cabo en junio 2008. En ambos casos se han deducido las acciones de autocartera (77,28 mn de acciones).

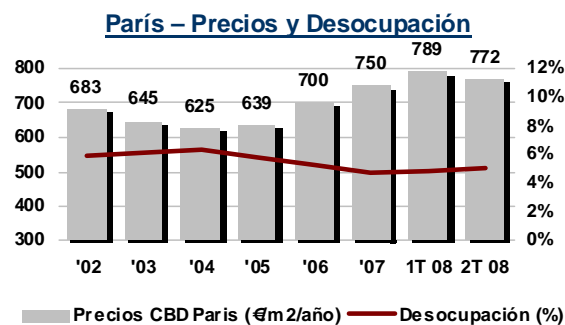
- **N.A.V.:** El valor liquidativo de los Activos del Grupo Colonial antes de impuestos (NAV) a 30 de junio asciende a 1.607 M€, equivalente a 0,96 euros por acción. El cálculo del NAV bruto ha tenido en cuenta las siguientes magnitudes:
 - Fondos Propios Consolidados:** 1.303 M€, cifra que supone un descenso del 64% respecto a los fondos propios de diciembre de 2007. Este descenso cabe atribuirlo al impacto que han tenido en los resultados del primer semestre a las dotaciones y provisiones extraordinarias de activos llevadas a cabo por Colonial.
 - Plusvalías/minusvalías latentes:** las plusvalías/minusvalías latentes (no contabilizadas en balance) consideradas en el cálculo del NAV bruto ascienden a 53 M€, frente a los -397 M€ registrados al cierre del ejercicio anterior. La variación de las plusvalías en el primer semestre ha venido determinada principalmente por el impacto del valor razonable de la participación de Colonial en FCC, que hasta la fecha se reflejaba como una plusvalía/minusvalía latente (-573 M€ en diciembre de 2007) y al cierre del semestre se ha consolidado este impacto en los fondos propios.
 - 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 (+324 M€). También se ha ajustado el valor bruto del MTM (*marked-to-market*) de la deuda (-71 M€).
- **NNAV:** El NAV neto de impuestos (NNAV) se ha situado al cierre del semestre en 1.904 M€ (1,14 euros por acción). Para su cálculo se ha ajustado el NAV bruto por el importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios, (contabilizados y latentes, considerando en ambos casos el criterio de empresa en funcionamiento que permite la aplicación de bonificaciones por reinversión) la deuda y los instrumentos financieros, por importe de -232 M€. Adicionalmente, el NAV bruto se ha ajustado por el importe del crédito fiscal no registrado contablemente asociado a las dotaciones extraordinarias de activos llevadas a cabo por Colonial al cierre del primer semestre del ejercicio (+529 M€)..
- **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, asciende a 1,17 euros por acción.

El Negocio de Alquiler

Situación del mercado²

Mercado de oficinas en Francia

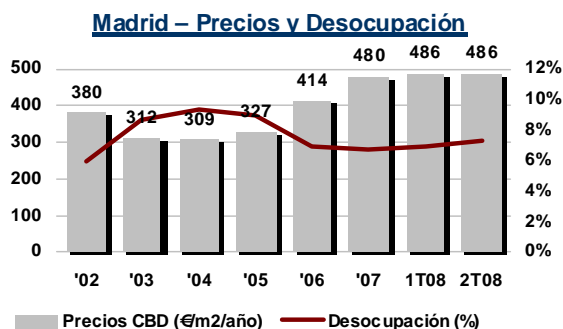
- En el transcurso del primer semestre de 2008 el mercado de oficinas de París ha mostrado una desaceleración en la demanda respecto al mismo periodo en los dos últimos años, con un decremento de la absorción del 19% respecto al primer semestre del ejercicio anterior.
- En cuanto a las rentas, se observa un ligero decremento del 2% respecto las rentas del primer trimestre del 2008; el porcentaje de desocupación, por su parte, se ha situado en el 5,1%, con un incremento de 10 puntos básicos respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.
- En general, los operadores del mercado están adoptando posiciones más prudentes, tanto en la vertiente de alquiler como del mercado de inversión, fruto de las turbulencias financieras a las que no es ajena la economía francesa.



Mercado de oficinas en España

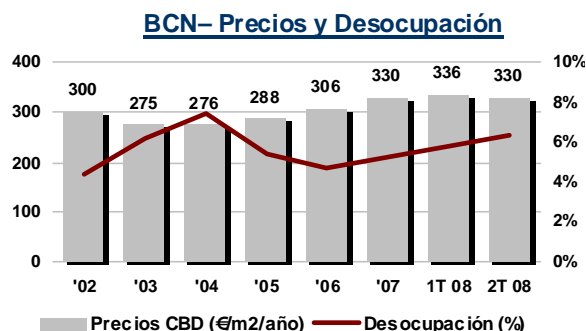
Madrid

- En un contexto marcado por la situación económica, el mercado de oficinas de alquiler de Madrid ha confirmado la tendencia a la desaceleración de los niveles de contratación (en términos anuales) durante este segundo trimestre. La tasa de desocupación ha repuntado hasta niveles del 7,27%, si bien en los distritos centrales de negocio, en los cuales Colonial concentra su actividad, se sitúa por debajo del 4%.
- Ante esta situación, la desaceleración de precios sigue su recorrido en aquellas zonas con más riesgo (las más descentralizadas). En cambio, las rentas máximas (486 €/m2/año) se mantienen constantes ante la ausencia de oferta de calidad en los centros de negocios.



Barcelona

- Al igual que Madrid, el mercado de oficinas de Barcelona ha registrado una moderación en la actividad. La incertidumbre general del mercado así como el contexto económico ha hecho que las empresas sean más cautas en sus planes de expansión.
- Al ralentizarse la actividad, las rentas se resienten ligeramente situándose la renta prime del mercado en 330 euros/m2/año este trimestre. La desocupación repunta ligeramente hasta el 6,4%, concentrándose la mayor parte de superficie disponible en la periferia y en las nuevas áreas de negocios. El centro registra tasas inferiores al 3%



Tendencias del mercado

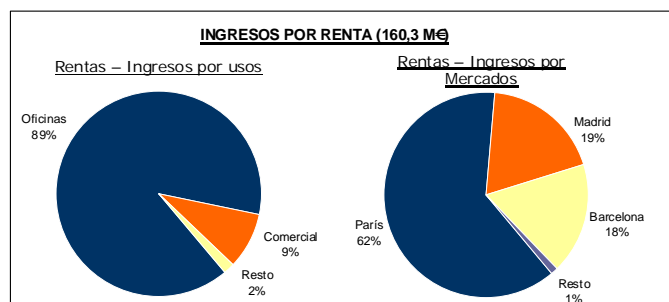
- No se esperan grandes cambios para los próximos meses y la tendencia es que la actividad continúe siendo moderada. Predominará el mercado de alquiler mientras que el mercado de venta continuará estancado si la situación crediticia permanece igual. El mercado de inversión ha visto incrementar las rentabilidades prime y la previsión para el próximo trimestre es que continúe en la misma tónica.

² Fuentes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, 1S 2008.

Resultados del negocio de alquiler

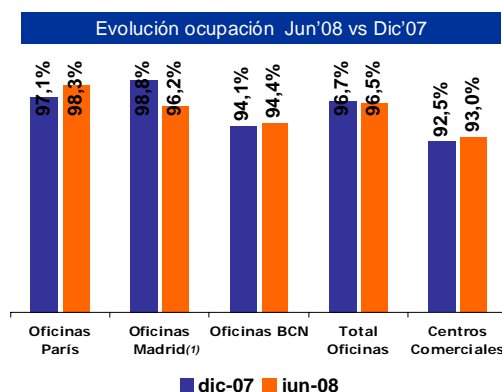
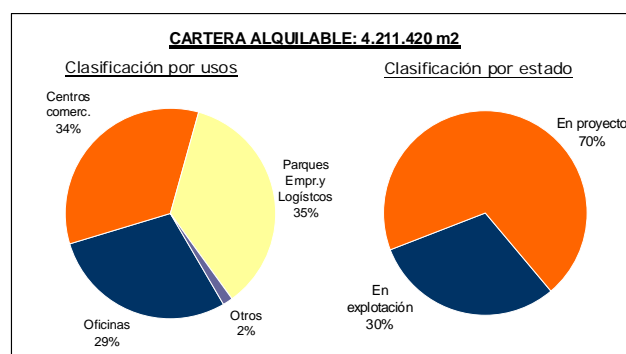
- Los ingresos por renta han alcanzado los 160,3 M€. Un 56% de los ingresos (89,7 M€) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 70,6 M€ restantes han sido generados en España, de los cuales 16,9 M€ se corresponden con la consolidación de los ingresos por rentas de Riofisa.
- El EBITDA del negocio de alquiler, una vez descontados los gastos de actividad del área, alcanza los 137,3 M€, con un margen sobre ingresos del 73,7%.

Margen Contribución - Negocio de Alquiler			
M€	1S08	1S07	% Variación 08/07
Ingresos por Renta - Francia	89,7	83,3	7,8%
Ingresos por Renta - España	70,6	63,3	11,6%
Total Ingresos por Renta	160,3	146,6	9,4%
Repercusión de Gastos	25,8	26,4	-2,4%
Total Ingresos Patrimonio	186,1	173,0	7,6%
Gastos Actividad Alquiler	(48,9)	(37,2)	31,5%
Margen Contribución Alquiler	137,3	135,8	1,1%
% Margen Contribución Alquiler	73,7%	78,5%	



- La mayor parte de los ingresos se concentra en los 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. En términos comparables los ingresos por rentas crecen un 2,6% (España: +2,3%, Francia: +2,7%).

- Al cierre del semestre, el Grupo Colonial cuenta con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizan más de 4,2 millones de m2, de los cuales 1,3 millones de m2 están en explotación. Un 30% de la superficie total se encuentra en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 70% restante se encuentra en proyecto, atribuible principalmente a la cartera de centros comerciales y parques empresariales que tiene Riofisa en curso de desarrollo.



(1) El descenso de ocupación de las oficinas de Madrid se explica por un edificio que quedó vacío en el transcurso del semestre. El inmueble se encuentra en la actualidad en fase avanzada de comercialización.

- Ocupación:** al cierre del semestre la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 96,5% y los centros comerciales alcanzan el 93%. En las oficinas, las ocupaciones registradas en los tres mercados principales en los que opera el Grupo, registran ocupaciones entorno al 95%, fruto de la excelente calidad y ubicación de los inmuebles de oficinas gestionados por Colonial. Si se considera el conjunto de usos de alquiler del Grupo, el porcentaje global de ocupación se sitúa en el 95,7%.

- **Esfuerzo comercial:** el esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2008, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan cerca de 23.000 m2 (54% en España y 46% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un incremento del +8,9% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un aumento del +4,5% con las rentas anteriores en Francia.
- **Inversiones:** Durante el primer semestre del ejercicio se han invertido 64,6 M€ en la ejecución de obra para el desarrollo de proyectos, de los cuales 49,5 M€ corresponde a la inversión realizada en Francia por la filial SFL, 14,8 M€ a la inversión realizada por Colonial y los 0,3 M€ restantes a la inversión realizada por Riofisa.
- **Proyectos en desarrollo:** La cartera de proyectos de inmuebles del Grupo, al cierre del semestre, engloba 8 edificios de oficinas, 23 centros comerciales y 17 parques empresariales e industriales que en total suman más de 2,6 millones de m2 de superficie

Entre la cartera diversificada de proyectos en curso de desarrollo del Grupo Colonial, destacamos los siguientes:



Recoletos, 37 – Madrid

Este inmueble, con más de 18.000 m² de oficinas distribuidos en plantas de hasta 1.850 m², 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 178 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 30.000 m² 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.

- **Venta de activos de inversión:** los ingresos del grupo Colonial por este concepto en el primer semestre del ejercicio 2008 ascienden a 114,7 M€, cifra que supone una prima del +8,2% respecto a la valoración de mercado efectuada a diciembre de 2007.

Inmuebles Vendidos 1S 2008	Uso principal	FECHA DE VENTA	PRECIO DE VENTA	% VARIACIÓN vs R.E. 2007
Resto Locales	Retail	feb-08	1,0	
Castellana 51	Oficinas	mar-08	85,0	
Pio XII	Oficinas	abr-08	1,7	
Serrano 60	Oficinas	may-08	26,9	
Total Ventas de Activos (M€)			114,7	8,2%

El Negocio de Promoción y Suelo

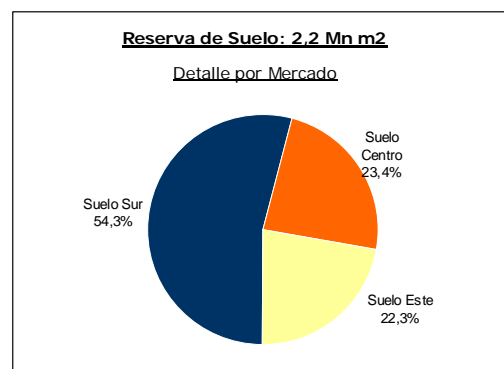
Margen Contribución - Negocio de Promociones y Suelo

M€	1S08	1S07	% Variación 08/07
Ventas Promoción Residencial	81,3	93,2	-12,7%
Venta Producto Terciario	26,8	0,0	-
Ventas Suelo Residencial	1,8	32,3	-94,3%
Ventas Suelo Terciario	0,0	0,0	-
Total Ingresos Promociones y Suelo	110,0	125,5	-12,3%
Coste Ventas Promoción Residencial	(76,1)	(86,6)	-12,1%
Coste Ventas Producto Terciario	(25,7)	0,0	-
Coste Ventas Suelo Residencial	(2,2)	(27,3)	-92,0%
Coste Ventas Suelo Terciario	0,0	0,0	-
Gastos Actividad	(5,3)	(6,0)	-12,2%
Margen Contribución Promociones y Suelo	0,7	5,6	-87,5%

- **Ingresos y márgenes:** Las ventas contables de viviendas han ascendido a 81,3 M€, correspondientes principalmente a las promociones de Vallecas en Madrid y de Sant Cugat-Can Matas en Barcelona.
- La incorporación de Riofisa contribuye a diversificar el negocio de promoción residencial gracias a las ventas de productos y suelo terciarios que han generado ingresos por 26,8 M€.
- Los ingresos por venta de suelo al cierre del semestre han alcanzado los 1,8 M€.

- Considerando estos elementos 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 asciende a 0,7 M€. Dicho margen no se corresponde con los márgenes históricos que Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida) y Riofisa han venido obteniendo en los negocios de promoción y suelo debido a que los activos asociados a dicho negocio se han integrado en el balance consolidado del Grupo por su valor de mercado razonable en el momento de la adquisición de dichas compañías.
- **Actividad Comercial:** El saldo de ventas comerciales realizadas en el transcurso de los seis primeros meses del año asciende a -8 viviendas, por causa de las rescisiones de contratos producidas en el semestre. No obstante, el importe de la venta comercial ha sido positivo (22,9 M€) por efecto de la venta de unos locales comerciales en una promoción de la calle Claudio Coello de Madrid.
- La actividad comercial del semestre 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 (un 29% inferior al del primer semestre del año anterior), al no haberse iniciado nuevas promociones de viviendas.
- Al cierre del semestre el *stock* de viviendas vendidas pendientes de entregar asciende a 197,8 M€ (equivalentes a 603 viviendas), por lo que, con su entrega, se asegura el objetivo de ventas del Grupo para el presente año y buena parte de la facturación del próximo año.
- **Obra en curso:** Al cierre del semestre Grupo Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que representan 1.081 viviendas, de las cuales 603 ya han sido pre-vendidas (56% del total) y el 44% restante (478 viviendas) están en proceso de venta.
- **Reserva de Suelo:** la reserva de suelo al cierre del semestre asciende a 2,2 millones de m², de los cuales aproximadamente un 54% están ubicados en Andalucía y el 46% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma).

Colonial continuará con su estrategia de disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas, con el objetivo de concentrar exclusivamente su actividad en el negocio patrimonial (inmuebles de alquiler en renta o en desarrollo).



Otras Informaciones

Información Bursátil

- Las acciones de Colonial han cerrado el primer semestre de 2008 con una variación del -74%, respecto al cierre del año 2007.

Acción Colonial - Evolución Bursátil	Ene-Jun 2008	Ene-Jun 2007
Precio de cierre (€)	0,49	4,45
Revalorización	-74%	-14%
Máximo (€)	1,94	6,30
Mínimo (€)	0,47	3,76
Volumen medio diario (nº títulos)	18.259.239	6.550.524
Efectivo medio diario (millones €)	23,7	32,3
Capitalización de cierre (millones €)	855,3	6.263,7
Nº acciones en circulación a cierre	1.745.549.133	1.407.567.189

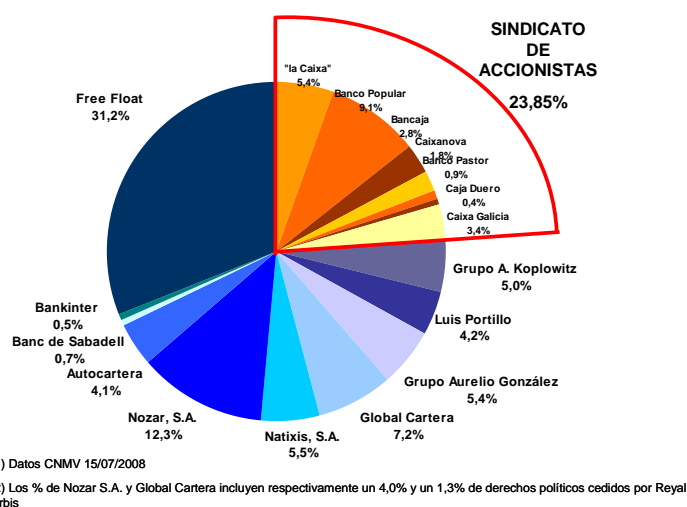
- La desfavorable evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en los últimos meses, adicionalmente al escenario de falta de confianza por parte de los inversores en las compañías del sector inmobiliario, ha venido causada principalmente por las posiciones vendedoras de las contrapartes de determinados instrumentos financieros de cobertura suscritos por los antiguos accionistas de Colonial.

Ampliación de Capital liberada

- Con fecha 27 de junio de 2008 fueron admitidas a negociación las nuevas acciones procedentes de la ampliación de capital liberada con cargo a reservas en la proporción de una acción nueva por cada quince antiguas, en ejecución del acuerdo adoptado por la Junta de Accionistas en junio de 2007.
- Tras esta ampliación el número de acciones en circulación de la compañía ha quedado establecido en 1.745.549.133.

Situación Accionarial de la compañía

- Durante el primer semestre del ejercicio, un grupo de 7 bancos y cajas alcanzaron la condición de accionistas de Colonial como consecuencia de la formalización de unos contratos de reestructuración de préstamos y dación en pago con los anteriores accionistas mayoritarios del Grupo. Dichas entidades han formalizado un acuerdo de accionistas en el que se contienen, entre otros extremos, la constitución de un sindicato de accionistas y, por tanto, la regulación del ejercicio de los derechos de voto inherentes a la participación de los Accionistas en Colonial. Dicho acuerdo de accionistas puede ser consultado en las respectivas páginas web de la CNMV (www.cnmv.es) y de Colonial (www.inmocolonial.com).



- A consecuencia de estos cambios Colonial ha llevado a cabo una profunda renovación de sus órganos de administración, que ha culminado, tras la celebración el pasado 27 de junio de la Junta General Ordinaria de Accionistas, con el nombramiento de un nuevo Presidente y un nuevo Consejero – Director General. Tras estos nombramientos el Consejo de Administración de Colonial ha quedado configurado como sigue:

Composición del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial		
Denominación	Fecha de nombramiento	Cargo
Juan José Brugera Clavero	19-06-08	Presidente
Carlos Fernández Lerga Garralda	19-06-08	Consejero
Global Cartera de Valores, S.A.	06-05-08	Consejero
Javier Iglesias de Ussel	19-06-08	Consejero
Leandro Martínez-Zurita Santos de Lamadrid	29-08-08	Consejero
Manuel Menéndez López	06-05-08	Consejero
Pedro Ruiz-Labourdette Garau	31-12-07	Consejero
José María Sagardoy Llonis	06-05-08	Consejero
Pedro Viñolas Serra	18-07-08	Consejero - Director General
Julián Zamora Sáiz	31-12-07	Consejero
Francisco Zamorano Gómez	06-05-08	Consejero

Anexo – Detalle de la cartera de alquiler a 1S 2008.

CARTERA DE ALQUILER - Clasificación por Superficie (m2) - 1S 2008

	SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN					PROYECTOS EN CURSO														
	Edificios Oficinas	Centros Comerciales	Parques Empresariales y Logístico		Otros	Total Cartera Alquilable	Edificios Oficinas	Centros Comerciales	Parques Empresariales y Logístico		Otros	Total Cartera								
París	373.472	9%	27.282	1%	- -	27.999	1%	428.752	10%	73.044	2%	1.090	0%	- -	- -	502.886	12%			
Barcelona	316.423	8%	8.576	0%	- -	1.465	0%	326.464	8%	39.761	1%	20.400	0%	132.593	3%	- -	519.218	12%		
Madrid	267.365	6%	38.136	1%	85.734	2%	8.968	0%	400.203	10%	59.985	1%	98.274	2%	947.260	22%	- -	1.505.722	36%	
Resto España	- -	- -	96.635	2%	- -	- -	16.707	0%	113.342	3%	- -	- -	757.426	18%	332.657	8%	19.607	0%	1.223.032	29%
Resto Europa	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	79.285	2%	381.278	9%	- -	- -	- -	460.563	11%		
TOTAL	957.259	23%	170.628	4%	85.734	2%	55.139	1%	1.268.760	30%	252.075	6%	1.258.468	30%	1.412.510	34%	19.607	0%	4.211.420	100%

CARTERA DE ALQUILER - Clasificación por Valor de Mercado (Millones €) - 1S 2008

	SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN					PROYECTOS EN CURSO														
	Edificios Oficinas	Centros Comerciales	Parques Empresariales y Logístico		Otros	Total Cartera Alquilable	Edificios Oficinas	Centros Comerciales	Parques Empresariales y Logístico		Otros	Total Cartera								
París	3.296	38%	50	1%	- -	7	0%	3.353	38%	438	5%	85	1%	- -	- -	- -	3.876	44%		
Barcelona	856	10%	39	0%	- -	- -	- -	895	10%	61	1%	113	1%	123	1%	- -	1.192	14%		
Madrid	1.038	12%	226	3%	57	1%	42	0%	1.362	16%	225	3%	122	1%	792	9%	- -	2.501	29%	
Resto España	- -	- -	260	3%	- -	- -	50	1%	310	4%	- -	- -	527	6%	166	2%	56	1%	1.059	12%
Resto Europa	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	10	0%	103	1%	- -	- -	- -	113	1%		
TOTAL	5.190	59%	576	7%	57	1%	98	1%	5.921	68%	734	8%	949	11%	1.082	12%	56	1%	8.741	100%

Información disponible en

www.inmocolonial.com

Para más información: Inversores: + 34 934 048 709 <inversores@inmocolonial.com>
 Accionistas: + 34 902 154 749 <accionistas@inmocolonial.com>