
Colonial

Resultados anuales
Enero - Diciembre 2010

28 de febrero de 2011



Colonial afianza y estabiliza el negocio patrimonialista y prepara la compañía para acceder a los mercados internacionales, apoyándose en los siguientes hitos:

- ✓ Inicio de la recuperación del mercado de París
- ✓ Estabilización del mercado de oficinas de Madrid y Barcelona
- ✓ Aislamiento y Saneamiento del negocio no estratégico

- Valor Activos Negocio Estratégico: 4.995€m, *Var. Like for Like 6 meses +2,4%*
- Ingresos por rentas: 261€m - *Var. Like for Like -6,1%*
- Resultado recurrente positivo de 70€m
- Resultado neto Grupo: resultado negativo en -739€m

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras

Diciembre acumulado - €m	2010	2009	Var. %
Nº Activos	54	61	(11%)
Superficie alquilable	898.601	992.215	(9%)
Superficie proyectos	204.463	199.390	3%
Superficie Total	1.103.064	1.191.604	(7%)
Ocupación oficinas	84,5%	91,5%	(7pp)
Ocupación total	86,0%	92,0%	(6pp)
Ingresos por rentas	261	282	(8%)
EBITDA rentas	240	268	(10%)
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas</i>	<i>92%</i>	<i>95%</i>	<i>(3pp)</i>
EBITDA rentas	240	268	(10%)
EBITDA estructura y otros	(36)	(32)	(13%)
EBITDA venta de activos	(50)	(24)	(108%)
EBITDA Grupo	155	212	(27%)
Resultado Financiero	(154)	(303)	49%
Resultado recurrente	70	n.a.	n.a.
Resultado atribuible al Grupo	(739)	(474)	(56%)

Magnitudes de Balance

31/12	2010	2009
GAV Negocio Patrimonialista	4.995	5.102
GAV Actividades Discontinuas	1.666	1.917
Deuda Financiera Neta Consolidada	3.315	4.545 ⁽¹⁾
Deuda Financiera Neta Holding	2.113	n.a.
LTV ⁽²⁾	66%	n.a.
Coste Financiero %	4,34%	3,89%
Maturity (años)	3,7	4,2
NNNAV	2.039	2.753
Nº acciones (millones)	22.599	23.204 ⁽³⁾
NAV (€/acción)	0,06	0,10
MNAV (€/acción)	0,09	0,12
MNAV (€/acción)	0,09	0,12
Free float %	10%	48%

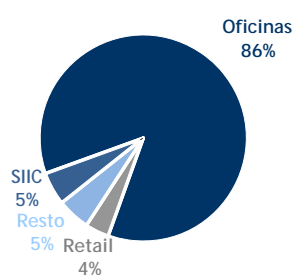
⁽¹⁾ Durante 2010 se ha reclasificado el negocio no estratégico (reserva de suelo residencial, viviendas en stock y Riofisa) como negocio discontinuado por lo que las cifras no son comparables con el año 2009

⁽²⁾ Deuda Financiera neta consolidada / Gav Negocio Estratégico

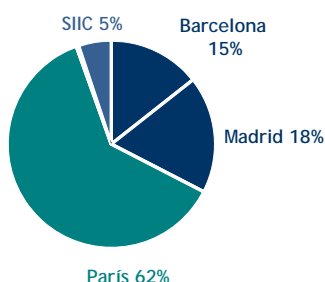
⁽³⁾ Nº acciones proforma post reestructuración

El GAV a 31 de diciembre de 2010 asciende a 4.995 €m

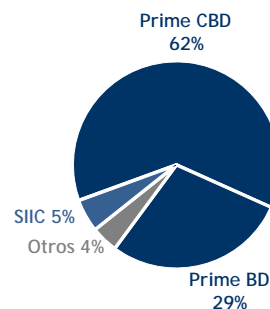
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



Valoración - por zona



SIIC: Valor de la participación del 29,999% de SIIC de París

Aspectos clave

El año 2010 ha sido un periodo de inflexión para la compañía que básicamente se inició el 19 de febrero con la firma de un acuerdo de refinanciación que ha permitido recapitalizar y dotar a la compañía de una estructura financiera viable a largo plazo. Este proceso de reestructuración financiera es pionero en el sector y se ha convertido en el ejemplo a seguir por otras compañías nacionales e internacionales.

A lo largo del año, el Grupo Colonial ha trabajado en fortalecer el negocio estratégico - oficinas prime en Barcelona, Madrid y París -y ha seguido completando el saneamiento del balance con el fin de preparar la compañía para el acceso al mercado internacional.

En particular, cabe destacar los siguientes hechos significativos del año 2010:

Reestructuración financiera & societaria

El acuerdo de refinanciación ha permitido recapitalizar la compañía y preparar el inicio de una nueva etapa a través de:

- Una reducción significativa del endeudamiento a través de dos ampliaciones de capital, reequilibrando el apalancamiento del negocio estratégico.
- La filialización del negocio no estratégico (promociones, suelo residencial y Riofisa) a una filial con un recurso limitado a Colonial, hecho que permite centrarse en el negocio estratégico.
- La incorporación de nuevos socios estratégicos con reconocido prestigio internacional para impulsar la creación de valor para todos los accionistas.

En consecuencia la compañía ha incrementado sustancialmente su capitalización bursátil desde aproximadamente 200€m a finales de 2009 hasta 1.762€m (capitalización bursátil en base a la cotización a 23/02/2011), reafirmandose como referente en Europa en el sector patrimonialista cotizado.

Negocio

En un entorno de mercado complicado, elevadas desocupaciones y precios de alquiler decrecientes, el portfolio de inmuebles de Colonial ha demostrado un comportamiento defensivo.

En particular, cabe destacar que mientras en el mercado de oficinas de Madrid y Barcelona aún se producirán bajadas en precios de alquiler, el mercado de París ya ha iniciado en el último semestre del año la senda de recuperación, tanto en rentas como en valor de los inmuebles. En consecuencia la filial cotizada de Colonial, Société Foncière Lyonnaise, ha obtenido un resultado neto consolidado positivo de 165€m.

Respecto a las cifras de negocio del Grupo Colonial cabe destacar los siguientes aspectos:

- Los ingresos por rentas disminuyen un 8%. En España la caída es del 14%, debido principalmente a inmuebles vendidos. Ajustando estos efectos, los ingresos por rentas comparables - "Like for Like" - han disminuido un 5,5%. En Francia, los ingresos por rentas disminuyen un 4,4% (-6,5% "Like for Like").
- Durante el ejercicio 2010, el Grupo ha formalizado más de 150.000 m² de nuevos contratos, alcanzando precios de alquiler por encima de la media de mercado. Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos caen un 13% respecto a las rentas anteriores. Esta caída es menor a la observada en los mercados correspondientes, que se sitúa en torno a un 20-30%.
Entre los contratos formalizados durante este ejercicio destacamos los contratos firmados en el edificio de Recoletos, 37 en Madrid, inmueble cuya rehabilitación finalizó en el primer trimestre del ejercicio y que cuenta con 17.206 m² de superficie sobre rasante. Actualmente este edificio está alquilado en un 67%. Así mismo, destacar los contratos formalizados en el inmueble de lLlacuna, edificio ubicado en el distrito de 22@ en Barcelona y cuya entrada en explotación se ha realizado a finales del tercer trimestre.
- Al cierre del ejercicio 2010, la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 85%, 86% incluyendo los otros usos de la cartera. Excluyendo los efectos de la entrada reciente en explotación de Recoletos e lLlacuna, la ocupación se situaría cerca del 90%.
- Durante el año 2010 se han realizado desinversiones por un volumen de 412€m (115€m en España y 297€m en Francia).
- En cuanto a las inversiones en curso, la compañía tiene en cartera más de 105.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2011 y 2014 y que supondrán unas rentas anuales aproximadas de 50€m a precios de mercados actuales.

Resultados consolidados - Saneamiento

Siguiendo un criterio de máxima prudencia y con el objetivo de preparar el Grupo Colonial para el acceso a los mercados internacionales, los administradores han decidido registrar provisiones por deterioro de valor en relación con (1) el valor en libros de la participación mantenida en ColRen, al ser considerada como no estratégica así como (2) en relación con el valor del Fondo de Comercio.

En este sentido se ha reclasificado el negocio no estratégico como actividad discontinuada.

Adicionalmente a los saneamientos realizados, los resultados del negocio no estratégico han sido negativos, por lo que el resultado neto consolidado del año es negativo y asciende a -740 €m.

El resultado recurrente antes de estos efectos extraordinarios es positivo y asciende a 70 €m.

Estructura de capital

Estructura financiera/ endeudamiento

- Con el fin de protegerse contra potenciales subidas de tipo de interés, el grupo Colonial ha contratado en los últimos meses más de 1.300€m de coberturas aprovechando la situación actual de mercado.
- A 31 de diciembre hay formalizados contratos por valor nominal de 3.200€m en instrumentos derivados para la gestión del riesgo de tipos de interés, lo que sitúa el ratio de cobertura de la deuda bruta en el 94,3%.
- En Francia, SFL ya ha accedido al mercado bancario y ha formalizado un nuevo préstamo sindicado por importe de 350€m, estructurado como una póliza de crédito “revolving” con un coste de 215 pb s/ Euribor. A 31 de diciembre de 2010, el importe dispuesto asciende a 200€m y su vencimiento es en 2015.

Equity/ Mercado de Capitales

La recapitalización de la compañía tras la refinanciación ha permitido aumentar la visibilidad de la compañía en los mercados de capitales nacionales e internacionales. Este hecho ha tenido las siguientes implicaciones:

- Desde junio 2010 Colonial forma parte del índice de la European Public Real Estate Association (EPRA), así como del Global Property Index 250 (GPI 250 Index). Ambos constituyen índices inmobiliarios de referencia para empresas cotizadas internacionales.
Cabe destacar que Colonial es la única compañía española que forma parte de ambos índices.
- En el segundo semestre de 2010 los analistas financieros, tanto nacionales como internacionales, han iniciado de nuevo la cobertura de la compañía y por tanto el seguimiento y análisis del valor de las acciones.

Gobierno corporativo

Se ha revisado el gobierno corporativo de todo el Grupo con el fin de fortalecer la nueva estrategia y consolidar su posición como compañía de referencia en el sector patrimonial europeo.

Colonial Holding

Remodelación del Consejo de Administración de acuerdo con la nueva estructura accionarial de la compañía incorporando a Consejeros de reconocido prestigio en el sector tanto en el ámbito nacional como internacional.

Filial Société Foncière Lyonnaise

Reorganización del gobierno corporativo y equipo gestor para potenciar la gestión activa del portfolio francés

- Nombramiento del presidente de Colonial como presidente de SFL
- Nombramiento de nuevos consejeros de reconocido prestigio en el sector inmobiliario y financiero internacional.
- Incorporación de un nuevo director general y de un nuevo director general de negocio provenientes de una compañía cotizada líder de referencia en el sector inmobiliario patrimonial en Europa.

Operaciones corporativas

A finales de 2010, la filial francesa de Colonial, Société Foncière Lyonnaise (SFL), firmó un acuerdo con Realia en virtud del cual SFL ha aportado dos inmuebles ubicados en París "La Defense" a SIIC de París (compañía cotizada francesa con una cartera de oficinas prime en París), a cambio de 50 €m en efectivo y de una participación del 29,999% en el capital de SIIC de París, (la operación se estructuró en varios pasos que se detallan en el anexo 6.5)

Esta operación le permite a SFL a:

- Acceder a través de una participación minoritaria a una cartera de oficinas prime complementaria al portfolio actual de SFL.
- Desinvertir en dos inmuebles no estratégicos ubicados en "La Défense" con arrendatarios cuya salida está prevista para 2010 (Les Miroirs) y 2012 (Coface).
- Reducir la deuda en €50m mediante el cash ingresado en la operación
- Suscribir un pacto de accionistas entre SFL y Realia, **sin actuación en concierto**, que permite proteger la participación minoritaria de SFL en SIIC de París:
 - ✓ SFL tendrá 3 de los 10 miembros en el Consejo de Administración de SIIC de París
 - ✓ Decisiones estratégicas se aprobarán con una mayoría cualificada de 8/10
 - ✓ Derecho de tanteo de compra de acciones de SIIC de París
 - ✓ Opción de venta conjunta en determinadas situaciones

Índice

1. Resultados de la compañía
2. Evolución del negocio
3. Estructura financiera
4. Net Asset Value (NAV) y Evolución de la bolsa
5. Operaciones discontinuadas
6. Anexos

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Diciembre acumulado - €m	2010	2009	Var.	Var. %
Ingresos por rentas	261	282	(22)	(8%)
Ingresos por repercusión gastos	43	45	(1)	(3%)
Gastos repercutibles a los inquilinos	(46)	(49)	3	6%
Gastos no repercutibles	(17)	(10)	(7)	(71%)
EBITDA rentas	240	268	(27)	(10%)
Otros ingresos	5	13	(8)	(59%)
Gastos estructura	(41)	(45)	3	(8%)
EBITDA negocio recurrente	205	236	(31)	(13%)
EBITDA "like for like"	159	174	(15)	(9%)
Ventas de Activos en renta	412	286	126	44%
Coste de Ventas	(462)	(310)	(152)	(49%)
EBITDA venta de activos en renta	(50)	(24)	(26)	(108%)
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	155	212	(57)	(27%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	19	(513)	532	104%
Amortizaciones y Provisiones	(279)	(32)	(247)	-
Resultado Financiero	(154)	(303)⁽²⁾	149	49%
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	(261)	(637)	376	59%
Impuesto de sociedades	(17)	75	(92)	(122%)
Resultado de actividades Interrumpidas ⁽¹⁾	(378)	(53)	(325)	(607%)
Socios minoritarios	(84)	141	(225)	(159%)
Resultado atribuible al Grupo	(739)	(474)	(265)	(56%)

Análisis del Resultado 2010

EBITDA negocio patrimonial	205
Resultado financiero recurrente	(134)
Resultado recurrente	70
Ventas de activos	(50)
Variación valor de los activos & amortizaciones	(261)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(11)
Gasto financiero no recurrente	(10)
Actividades discontinuadas	(378)
Resultado no recurrente	(709)
Impuesto y minoritarios	(100)
Resultado atribuible al Grupo	(739)

(1) Durante el 2010 se ha reclasificado el negocio no estratégico (reserva de suelo residencial, viviendas en stock y Riofisa). A efectos comparativos, se presenta el 2009 con el mismo criterio de reclasificación

(2) Dado que la anterior estructura de la financiación sindicada de Colonial no tenía un tramo asignado específicamente al segmento de suelo y promoción, no se presenta el impacto de la discontinuación del resultado financiero para dicha actividad para el ejercicio 2009. El resultado financiero derivado de los préstamos bilaterales asociados al segmento de suelo y promoción ascendió a 11.068 miles de euros

- El resultado neto consolidado del Grupo es negativo y asciende a -739€m. No obstante, cabe destacar que este resultado se debe en su mayor parte, a saneamientos extraordinarios, una variación de valor de los activos negativa y al resultado negativo del negocio no estratégico. Estas variaciones no suponen una salida de caja.
- En cuanto al negocio recurrente, el resultado ha sido positivo confirmando la acertada estrategia de la compañía de centrar su negocio en inmuebles de oficinas en Barcelona, Madrid y París. En particular, destacar la buena evolución de la filial SFL, que supone un 66% del EBITDA y que a su vez ha registrado un beneficio neto positivo de 165€m.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA) ha disminuido un 9% en términos homogéneos. La disminución de EBITDA se debe principalmente a la disminución de los ingresos por rentas que se analizan en detalle en el apartado de 'Evolución del negocio'.

Resultado Operativo

Diciembre acumulado - €m	2010	2009	Var. %
EBITDA rentas Like for Like	196	216	(9%)
EBITDA Estructura	(41)	(45)	(8%)
EBITDA Otros ingresos Like for Like	3	2	73%
EBITDA negocio Like for Like	159	174	(9%)
EBITDA No comparable	46	62	(26%)
EBITDA negocio recurrente	205	236	(13%)

Resultados financieros

<i>Resultado Financiero</i>			
31 Diciembre - €m	2010	2009	Var. %
Ingreso financiero recurrente	(18)	(13)	na
Gasto financiero recurrente	168	332	na
Activación de financieros	(15)	(18)	na
Coste financiero %	4,34%	3,89%	na
Resultado financiero recurrente	134	301	na
Variaciones de valor instrumentos financieros	11	2	na
Gasto financiero no recurrente	10	0	na
Resultado Financiero	154	303	na

Durante el 2010 se ha reclasificado el negocio no estratégico (reserva de suelo residencial, viviendas en stock y Riofisa), por lo que el ejercicio 2009 no es comparable.

- El resultado financiero recurrente ha disminuido en más de 160€m respecto a 2009, principalmente debido a la disminución de la deuda neta (6.046€m a 31 de Diciembre 2009 vs 3.315€m a 31 de Diciembre 2010).
- El tipo de interés medio para el ejercicio 2010 ha sido del 4,30% (4,34 % incluyendo el impacto gastos incurridos por la financiación) mientras que la media para el mismo periodo de 2009 fue del 3,80% (3,89 % incluyendo el impacto de gastos por la financiación).
El incremento en el coste financiero es debido a que al disminuir la deuda, el ratio de cobertura de tipo de interés se incrementa y por tanto la aportación de las coberturas al coste financiero es más alta (1,76% en 2010 vs 0,72% en 2009)
- El Ingreso financiero asciende a +18,4€m incluyendo dividendos y la puesta en equivalencia de la participación de SIIC de Paris es de 15,3€m, así como ingresos financieros de cuentas corrientes y préstamos por importe de 3,1€m.
- La activación de gastos financieros corresponden a la financiación de los proyectos patrimoniales en curso ha sido de +15,3€m.
- El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por variaciones del valor de mercado (MTM) de las operaciones de cobertura de tipos de interés asciende a -10,6€m (-6,5€m del área de Patrimonio España y -4,1€m de SFL), debido a la caída de los tipos de interés y al impacto en la cuenta de los resultados de las instrumentos derivados que no tienen tratamiento contable de cobertura.

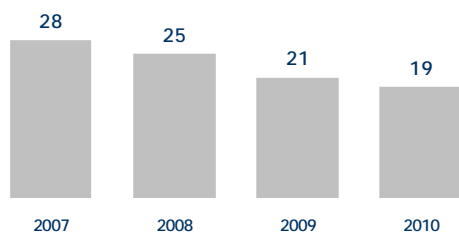
2. Evolución del Negocio

Situación del mercado de oficinas ⁽¹⁾

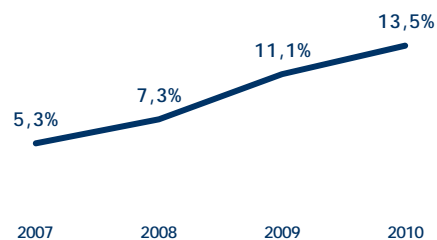
Mercado de alquiler

Barcelona

Precios CBD 2010 (€/m²/mes)

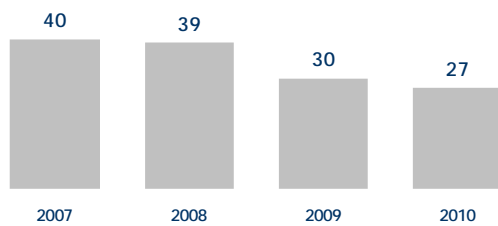


Desocupación 2010 (%)



- El stock de oficinas en Barcelona al final del último trimestre de 2010 se sitúa en 5.900.000m² frente a los 5.664.319m² del ejercicio anterior. La tasa de disponibilidad en la zona prime continúa creciendo, si bien en el último trimestre, el ritmo de aumento ha sido inferior a los trimestres anteriores, al cierre del ejercicio esta tasa de disponibilidad se situaba en 13,5%
- La demanda se ha mostrado más activa a principios de 2010 que en el último semestre, un hecho destacable y poco habitual. En todo 2010 se han producido un total de 486 operaciones. De éstas, el 11% han sido mayores de 1.000 m², en línea con años anteriores.
- Sin duda, una de las zonas que mayor contratación ha registrado es la de Nuevas Áreas de Negocio donde se ha firmado el 42% de la superficie. Además, es en esta zona donde se han firmado casi el 50% de las operaciones mayores de 1.000 m².
- La contratación de oficinas durante el año 2010 ha ascendido a 264.500m², lo que supone un 23% más que en el ejercicio 2009, siendo el primer trimestre del año el más activo con una absorción de casi 95.000m², mientras que el resto de año la absorción media por trimestre no superó los 55.000m².
- A finales del ejercicio 2010, la renta máxima prime se mantiene estable y se sitúa en los 19€/m²/mes
- El alto nivel de superficie disponible, sumado a la actitud cauta de la demanda, ha propiciado que las rentas se hayan visto, de nuevo, ajustadas a la baja.

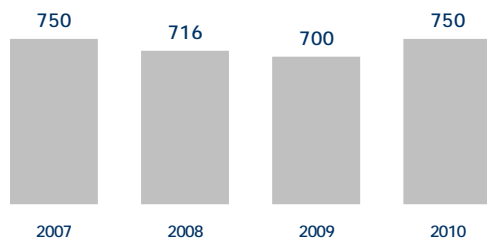
⁽¹⁾ Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, CB Richard Ellis, Aguirre Newman y DTZ a Diciembre

MadridMadrid - Precios CBD 2010 (€/m²/mes)

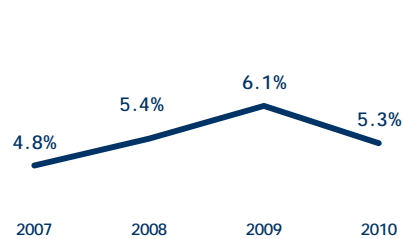
Madrid - Desocupación 2010 (%)



- Al finalizar el ejercicio 2010, el stock se sitúa en los 14.677.951m², lo que supone un aumento del 13,6% comparado con el mismo periodo del ejercicio anterior.
- El volumen de contratación total durante 2010 ha sido de 422.000 m², un 36% superior respecto al año anterior. Cabe destacar que las operaciones pequeñas, menores de 1.000m², han sido las protagonistas del mercado con un 73% sobre el total de transacciones.
- La tasa de disponibilidad sigue creciendo aunque ligeramente, superando el 10%, pero ya se ve una cierta tendencia a la estabilización.
- Las rentas han seguido disminuyendo durante este ejercicio en todas las zonas, de manera moderada, situándose los precios en zona prime alrededor de los 27€/m²/mes

ParísPrecios CBD 2010 (€/m²/año)

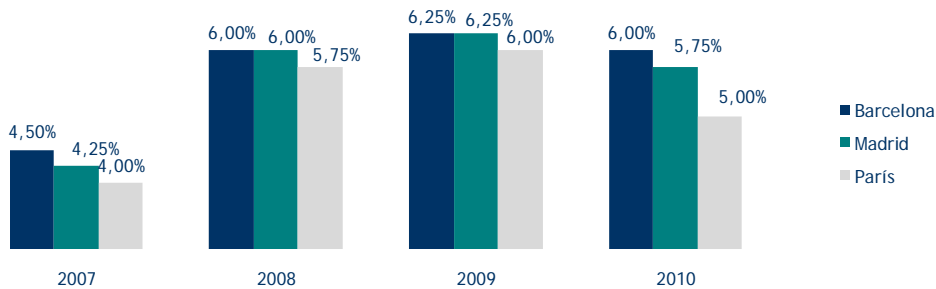
Desocupación 2010 (%)



- En el año 2010 la contratación en la Île-de-France ha sido de 2,16 millones de m², lo que supone un ascenso del 15% con respecto al ejercicio 2009. En este contexto, el mercado de París CBD se ha comportado de manera notable con un volumen de 423.600m² en el ejercicio 2010.
- En cuanto a la oferta disponible, ésta se mantiene estable en los 3,6 millones de m² en toda la región de París, mientras que en la zona CBD se sitúa en los 1,5 millones de m². Con todo esto, indicar que la tasa de disponibilidad se sitúa en un 5,3%.
- Los precios medios de alquiler en área de CBD en París rondan los 750€/m²/año que supone un aumento de un 7 % respecto al año anterior.

Mercado de inversiones

Prime Yields – París, Madrid, BCN



- Barcelona:** Como ha ocurrido a lo largo de todo 2010, en este último trimestre del año ha continuado la demanda de inmuebles de oficinas por parte de los inversores privados. Esta demanda sigue estando fuertemente insatisfecha al no encontrar el producto deseado. Los inversores siguen interesados en oficinas en ubicaciones prime, pero al no tener alternativas interesantes, se han visto forzados a invertir en locales comerciales en zona prime y en sucursales bancarias. Los inversores descartan hacer sus ofertas por los edificios en base a las rentas de los contratos sino en base a las rentas de mercado actuales, ya que una amplia mayoría de edificios se encuentra con rentas por encima de mercado en un momento en que no hay una perspectiva de incremento significativo de rentas a corto-medio plazo. En cuanto a las rentabilidades mínimas para los mejores edificios en la zona Prime de Barcelona, éstas se sitúan en torno a un 6%.
- Madrid:** La demanda para edificios de oficinas en Madrid se centra principalmente en edificios en las mejores ubicaciones de Prime y CBD. También, en menor medida, interesan oficinas situadas en zonas secundarias dentro de la M-30 y periféricas cercanas muy consolidadas como el entorno de la M-30. Las principales transacciones de 2010 se han producido a partir de operaciones de sale & leasebacks, continuando así la tendencia iniciada hace ya un par de años, de empresas que se plantean este tipo de operación como fuente de financiación. Las oportunidades existentes son de todos los tamaños y en todas las zonas de Madrid. La rentabilidad prime para el último trimestre del año se sitúa en un 5,75%.
- París:** El mercado de inversiones en París ha iniciado la senda de recuperación con valores de activos crecientes. La demanda proviene en particular de los grandes inversores institucionales, que han considerado la inversión en inmuebles como un valor refugio en tiempo de recuperación de la actual crisis mundial, por lo que se centran en activos inmobiliarios de gran calidad. El 50% del volumen de las inversiones realizadas durante 2010 se han dado en edificios nuevos o recién rehabilitados. El volumen de inversión global en la zona Île-de-France para el ejercicio 2010 ha sido de aproximadamente 8.300 millones de euros, lo que supone un incremento del 57% con respecto al ejercicio 2009. La rentabilidad en zona CBD de París para producto "prime" se sitúa alrededor del 5%.

Hechos relevantes del negocio

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 260,7€m. Un 67% de los ingresos (174,9€m) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, Société Foncière Lyonnaise, mientras que los 85,8€m restantes han sido generados en España.
- El margen de explotación (EBITDA) de la cartera de alquiler alcanza los 240,3€m, con un margen sobre ingresos del 92%.

Diciembre acumulado - €m	2010	2009	Var. %	like for like %
Ingresos por rentas Barcelona	39	49	(20%)	(9%)
Ingresos por rentas Madrid	47	50	(8%)	(3%)
Ingresos por rentas París	175	183	(4%)	(7%)
Ingresos por rentas	261	282	(8%)	(6%)
Ingresos por repercusión gastos	43	45	(3%)	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(46)	(49)	6%	
Gastos no repercutibles ¹	(17)	(10)	(71%)	
EBITDA rentas	240	268	(10%)	(9%)
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>94%</i>	<i>97%</i>	<i>(04 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>90%</i>	<i>92%</i>	<i>(02 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>93%</i>	<i>94%</i>	<i>(02 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	92%	95%	(03 pp)	

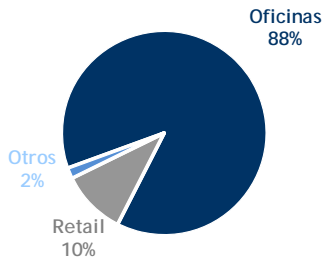
¹Incluye gastos relacionados directamente con los inmuebles sin tener en cuenta los gastos de estructura, como por ejemplo gastos de personal
pp: puntos porcentuales

- Los ingresos por rentas disminuyen un 8%. En España la caída es del 14%, debido principalmente a inmuebles vendidos. Ajustando estos efectos y las entradas en explotación, los ingresos por rentas comparables - "Like for Like" - son del -5,5% (Barcelona: -8,6% y Madrid: -2,7%).
- En Francia, los ingresos por rentas disminuyen un 4,4%. En términos comparables se observa una disminución del 6,5%, caída que se ve principalmente compensada por una indemnización cobrada en el inmueble Miroirs (vendido al final del ejercicio) debido a la salida anticipada de un inquilino.

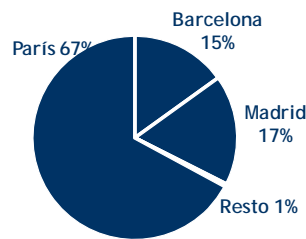
Var. Rentas (2010 vs. 09) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2009R	49	50	183	282
<i>Like for Like</i>	<i>(3,5)</i>	<i>(1)</i>	<i>(9)</i>	<i>(14)</i>
<i>Proyectos y Altas</i>	<i>(1,2)</i>	<i>1</i>	<i>(5)</i>	<i>(5)</i>
<i>Desinversiones</i>	<i>(5,0)</i>	<i>(3)</i>	<i>(7)</i>	<i>(16)</i>
<i>Ajustes indemnizaciones</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>13</i>	<i>13</i>
Ingresos Rentas 2010R	39	47	175	261
<i>Variación Total (%)</i>	<i>(19,9%)</i>	<i>(7,7%)</i>	<i>(4,4%)</i>	<i>(7,7%)</i>
<i>Variación Like for Like (%)</i>	<i>(8,6%)</i>	<i>(2,7%)</i>	<i>(6,5%)</i>	<i>(6,1%)</i>

- La mayor parte de los ingresos se concentra en edificios de oficinas, un 88% del total. Cabe destacar que 2/3 partes de los ingresos por rentas provienen de la filial en París y 1/3 parte de España. En términos atribuibles, el 50% del cash flow se produce en Francia y el resto en España.

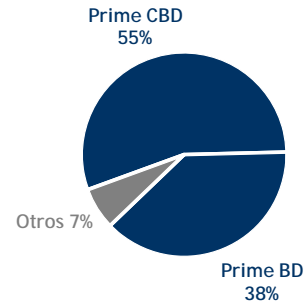
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados

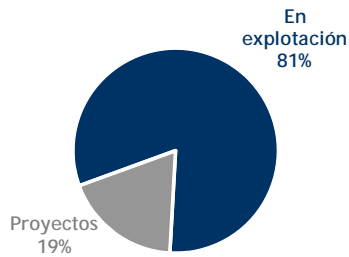


Ingresos - por zona

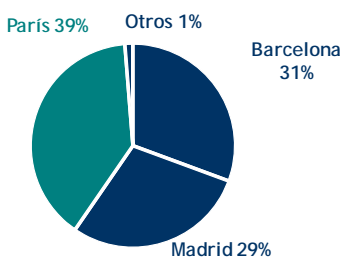


- Superficie:** Al cierre del ejercicio 2010, el Grupo Colonial cuenta con una cartera alquilable de 1.103.064 m² (774.612 m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. La mayor parte de dicha cartera (81%) se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2010.

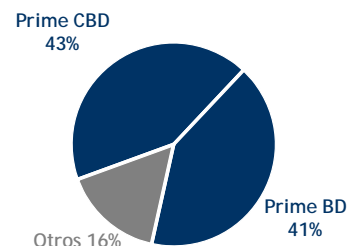
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona



- Gestión de contratos:** Durante el ejercicio 2010 el Grupo ha formalizado un total de 151.675m² de nuevos contratos -altas y renovaciones a mercado- (72% en España y 28% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del 13% respecto a las rentas anteriores, siendo de un -9% en España y un -17% en Francia.

Estas cifras se han producido en un entorno de elevadas caídas en los mercados, entre un 20% y un 30% desde el año 2007, por lo que la caída de rentas del grupo se sitúa por debajo de la renta de mercado.

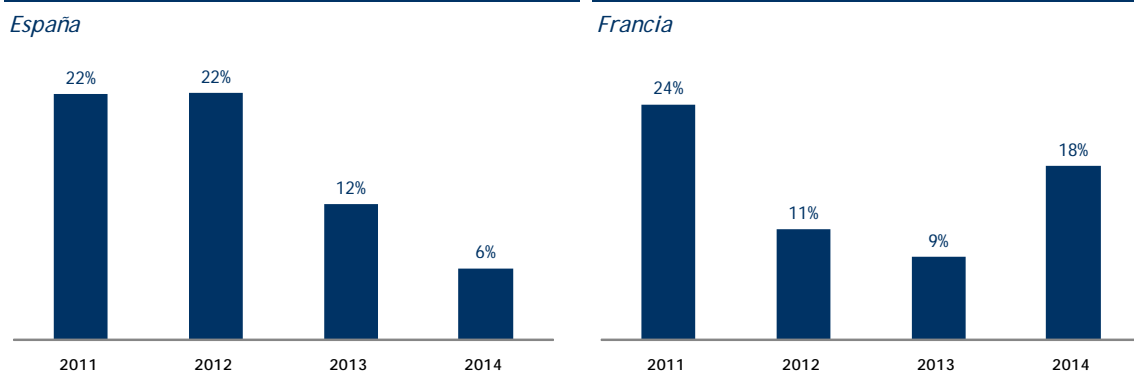
Gestión de Contratos

Diciembre acumulado - m ²	2010	2009
Revisiones y renovaciones - Barcelona	33.947	29.382
Revisiones y renovaciones - Madrid	61.122	39.868
Revisiones y renovaciones - París	36.323	10.701
Total Revisiones y renovaciones	131.391	79.951
<i>% nuevas rentas vs. rentas anteriores</i>	<i>(13%)</i>	<i>(2%)</i>
Total Nuevos Contratos	20.284	5.689
Esfuerzo comercial total	151.675	85.640

- Entre los contratos formalizados durante este ejercicio, destacamos los contratos firmados en el inmueble de Recoletos, 37 en Madrid, edificio cuya rehabilitación finalizó en el primer trimestre del ejercicio y que cuenta con 17.206 m² de superficie sobre rasante. Actualmente este edificio está alquilado en un 67%. Así mismo indicar los contratos formalizados en el edificio de ILlacuna, activo ubicado en el distrito de 22@ en Barcelona y cuya entrada en explotación se ha realizado a finales del tercer trimestre (inmueble con una ocupación actual del 19%).

En París, cabe destacar la contratación de 4.000 m² en el edificio Grenelle (2.700 m² a SA Valtech y 1.400m² a Regus Sophia). Adicionalmente, destacar que con fecha de alta 1 de enero de 2011, se ha firmado un contrato con ESMA de 3.100 m² en dicho inmueble. Este activo ubicado en el barrio de las embajadas del centro de París, dispone del prestigioso sello de calidad HQE (Haute Qualité Environnementale).

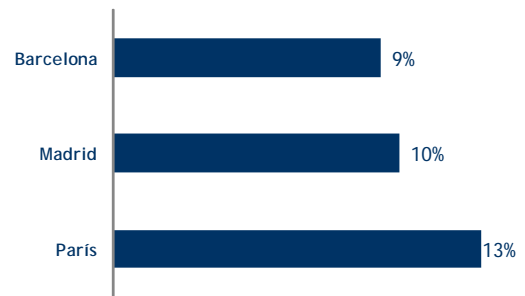
La caída de la cartera de contratos del portfolio del Grupo Colonial se muestra a continuación:

Caída contratos (% renovación de cartera en m²)⁽¹⁾

(1) Fechas de renovación en base a la mejor estimación de la potencial salida de los arrendatarios actuales sobre los datos del "rent roll" a 31 de diciembre de 2010

- El potencial de crecimiento orgánico de las rentas de los inmuebles en explotación del Grupo a diciembre de 2010 se sitúa en el +9% en Barcelona, +10% en Madrid y +13% en París. Este potencial es resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a diciembre 2010 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos en cartera)

Potencial de crecimiento de las rentas

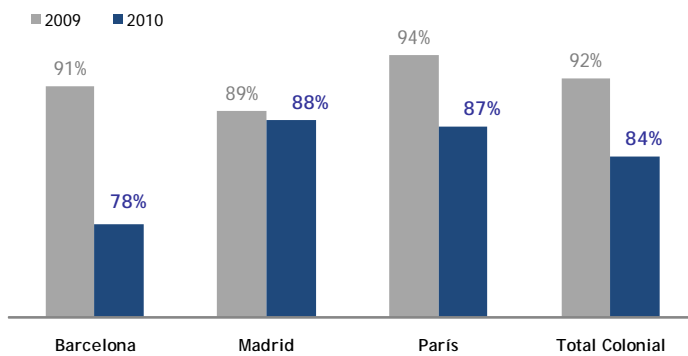


- Ocupación:** Al cierre del ejercicio 2010, la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 84,5%, cifra inferior a la del cierre del año anterior. Incluyendo los otros usos de la cartera, la ocupación asciende a 86%

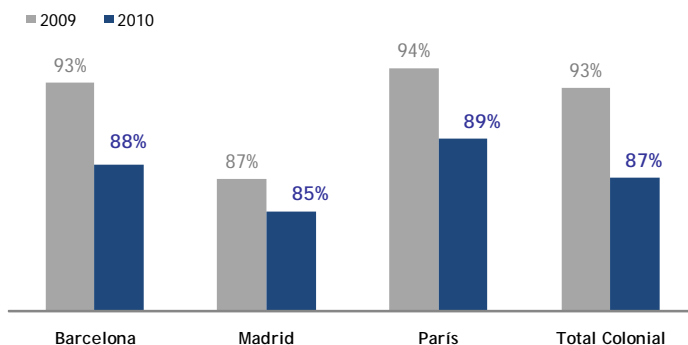
En el mercado español, gran parte de la superficie desocupada corresponde a la entrada en explotación del edificio Recoletos y del edificio ILLacuna, así como a inmuebles no estratégicos (en particular, 20.000m2 en Samontà 21). Excluyendo dichos impactos, la ocupación de Barcelona y Madrid, se situaría en el 93,1% y 90,2% respectivamente.

En cuanto a París, gran parte de la desocupación corresponde a la superficie que estaba en rehabilitación de Washington Plaza, que ha entrado en explotación durante el primer trimestre del ejercicio.

Ocupación Oficinas - "Spot"



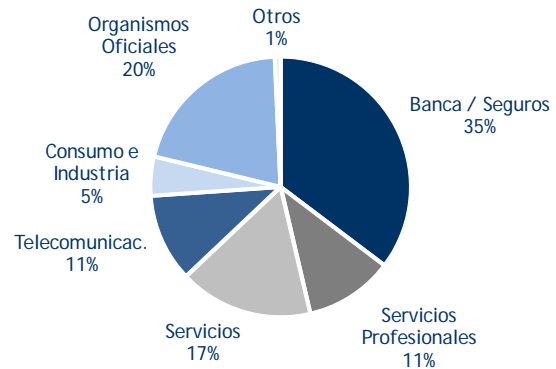
Ocupación Oficinas - Media



- **Portfolio de arrendatarios:** A 31 de diciembre de 2010 Colonial contaba con una base de clientes solvente y diversificada. El primer cliente representa el 7% de las rentas netas totales del Grupo, y los veinte primeros clientes concentran el 48% de la facturación total del Grupo.

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio. En este sentido, los sectores banca/seguros y servicios concentran cerca del 65% de las rentas del grupo a diciembre de 2010.

Distribución de Clientes - por sector de actividad



Ranking de los 20 principales arrendatarios (50% Renta Total)

RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
1	CREDIT LYONNAIS	París	7%	7%
2	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	6%	13%
3	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	4%	16%
4	MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES	Madrid	3%	20%
5	GAS NATURAL SDG, S.A.	Barcelona	3%	23%
6	TV5 MONDE SA	París	3%	25%
7	MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE	Madrid	3%	28%
8	LA MONDIALE GROUPE	París	2%	30%
9	ALLEN & OVERY LLP	París	2%	32%
10	COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	2%	34%
11	LOTERIAS DEL ESTADO	Madrid	2%	36%
12	LYONNAISE DES EAUX FRANCE	París	2%	38%
13	CITIBANK INTERNATIONAL PLC	París	2%	40%
14	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Madrid	1%	41%
15	BANCA CÍVICA, S.A.	Madrid	1%	42%
16	ASHURST LLP	París	1%	44%
17	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	45%
18	OLD ENGLAND	París	1%	46%
19	CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA	Barcelona	1%	47%
20	ACCENTURE	Barcelona	1%	48%

- **Inversiones:** En cuanto a las inversiones realizadas, subrayar que la compañía tiene en cartera proyectos por más de 105.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2011 y 2014 y que supondrán unas rentas anuales aproximadas de más de 50€m a precios de mercados actuales.

La cartera de proyectos en curso de desarrollo del Grupo Colonial, es la siguiente:

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	2S 2014	100%	Barcelona	Oficinas	14.801
Martínez Villergas, 49	2S 2011	100%	Madrid	Oficinas	24.205
Travessera de Gràcia	2S 2012	100%	Barcelona	Oficinas	8.205
Champs Élysées 82/88	1S 2012	50%	Paris	Comercial	3.120
Champs Élysées 92	2S 2012	100%	Paris	Oficinas	7.313
247 St Honoré	1S 2011	100%	Paris	Hotel	16.203
Quai Le Gallo	2S 2012	100%	Paris	Oficinas	31.500
Total					105.347

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

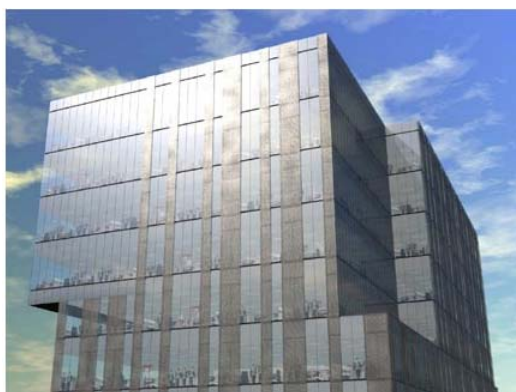


Martínez Villergas, 49 - Madrid

Edificio situado en la confluencia de la M-30 con la Avenida América, en un 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.



Parc Central 22@ - Barcelona

Proyecto de parque de oficinas situado en pleno Distrito 22@, frente a la Av. Diagonal, una de las zonas de mayor proyección de la ciudad.

El proyecto contempla un edificio de oficinas de 15.000 m² integrados dentro de un Complejo.

Los materiales y acabados serán de la máxima calidad, y estará diseñado para integrarse perfectamente en su entorno. Además, el complejo

cuenta con una gran flexibilidad de espacios. Dispone de 136 plazas de aparcamiento en el mismo edificio



Travessera de Gràcia / Amigó

Nuevo proyecto de dos edificios de Oficinas de un total de 8.205 m² sobre rasante, situado en la Travesera de Gracia en su confluencia con la calle Amigó, a escasos metros de la Avenida Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. Proyecto con fachadas actualizadas de diseño singular. Superficies desde 200 hasta 540 m² por planta. Instalaciones y calidades de altas prestaciones y eficientes energéticamente que permitirán solicitar la Certificación LEEDS.



Hotel Mandarin (247-251, Rue Saint-Honoré)

Este edificio está siendo remodelado y cuenta con 22.000m² 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, está siendo remodelado con vistas a la creación de un hotel de 4 estrellas, posicionándose como uno de los hoteles de referencia en el centro de París. Se prevé su finalización y posterior entrada en explotación a finales del primer trimestre de 2011.



Quai Le Gallo

Situado en los límites de la ciudad de París, se encuentra dentro del área de la Vallée de la Culture Community Revival Project. El proyecto de rehabilitación convertirá el inmueble en un complejo de oficinas de alto rendimiento completamente nuevo. El edificio principal se utilizará para oficinas, pero se verá reforzado por una nueva extensión que albergará centro de servicios, restaurante, cafetería, conserjería, anfiteatro, salas modulares de conferencias, salas de fitness. La incorporación de soluciones técnicas innovadoras, se ha diseñado para lograr una funcionalidad óptima y una total flexibilidad de uso, atendiendo al mismo tiempo el desarrollo sostenible y los objetivos de responsabilidad ambiental. Todas estas características posicionan este activo como uno de los más atractivos para la demanda actual en el mercado de alquiler y de inversión de París.

- **Desinversiones:** Durante el año 2010 se han realizado desinversiones por un volumen de 411,7€m (114,6€m en España y 297,1€m en Francia).

En España, excluyendo la desinversión de productos no estratégicos, cabe destacar las desinversiones de Sor Ángela de la Cruz y Les Punxes. En particular Les Punxes se ha realizado con una prima del 2,3% sobre la última tasación (yield implícita del 5,3%), hecho que refleja el elevado apetito inversor para activos de las características de los de la cartera de Colonial.

En Francia, cabe destacar la inversión realizada por SFL en SIIC de París, consistente en la aportación de SFL a SIIC de París de dos inmuebles de oficinas (Michelet la Défense-Coface y Les Miroirs) por un valor de 286€m, a cambio de 50€m en efectivo y una participación final de SFL en SIIC de París del 29,999%. El margen de la venta de estos inmuebles (Michelet la Défense-Coface y Les Miroirs) se ve compensado por la indemnización de ATOS Origin como consecuencia de su salida anticipada y por la atribución del resultado atribuible de SIIC de París.

Ventas de activos

Inmuebles vendidos 2010	Uso	Fecha venta	Precio €m	EBITDA €m
Claudio Coello, 53-55	Locales	mar-10	3,1	
Sor Angela de la Cruz, 3	Oficinas	jun-10	42,0	
Novo Sancti Petri Hotel	Hotel	jun-10	45,0	
Les Punxes	Oficinas	dic-10	24,5	
VENTAS DE ACTIVOS ESPAÑA			114,6	(16,1)
Projet T8		ene-10	4,6	
Pavillon H IV	Hotel	abr-10	6,5	
Michelet la Defense	Oficinas	dic-10	159,7	
Les Miroirs	Oficinas	dic-10	126,3	
VENTAS DE ACTIVOS FRANCIA			297,1	(33,9)
TOTAL VENTA DE ACTIVOS			411,7	(50,0)

Valoración del negocio patrimonial

- El negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2010 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 4.995€m.
- Un total de 4.743€m corresponden a la cartera de activos ostentada directamente por el Grupo Colonial y 252€m corresponden al valor de la participación del 29,999% de SFL en SIIC de París (NAV atribuible a 31/12/2010), inmobiliaria cotizada en el mercado de París con un portfolio de oficinas de más de 1.400€m.
- Respecto a la valoración al cierre del primer semestre del ejercicio, el valor de la cartera se mantiene estable, si bien en términos homogéneos ha aumentado un 2,4%.

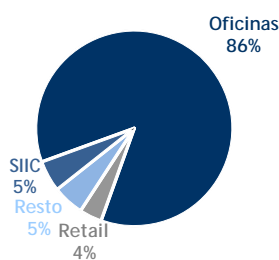
Valoración de Activos (€m)	31-dic-10	30-jun-10	31-dic-09	Dic10 vs Jun10		Dic10 vs Dic09		Exit Yield		
				Total	Like for like	Total	Like for like	31-dic-10	30-jun-10	31-dic-09
Barcelona	606	645	660	(6,1%)	(2,5%)	(8,2%)	(4,5%)	6,12%	6,20%	6,20%
Madrid	729	746	833	(2,2%)	(2,2%)	(12,5%)	(7,3%)	6,22%	6,31%	6,30%
París	2.494	2.702	2.697	(7,7%)	4,8%	(7,6%)	5,4%	5,42%	5,66%	5,97%
Cartera en renta	3.829	4.093	4.191	(6,5%)	2,2%	(8,6%)	1,1%	5,68%	5,88%	6,08%
Barcelona	112	120	127	(6,9%)	-	(11,9%)	-			
Madrid	181	177	179	2,2%	-	1,1%	-			
París	604	570	527	5,9%	-	14,6%	-			
Proyectos + Altas Nuevas	896	867	832	3,4%	-	7,7%	-			
Otros	17	18	79	(5,3%)	(5,3%)	(78,0%)	(22,0%)			
Total Negocio Patrimonial	4.743	4.978	5.102	(4,7%)	2,4%	(7,1%)	2,2%	5,60%	5,79%	5,90%
Valor participación SIIC de París	252			-	-	-	-			
Total Negocio Patrimonial incluyendo SIIC de París	4.995	4.978	5.102	0,3%	2,4%	(2,1%)	2,2%			

Repercusión promedio (€/m ²)	31-dic-10	30-jun-10	31-dic-09
Oficinas Barcelona	3.749	3.841	3.914
Oficinas Madrid	4.503	4.567	4.772
Oficinas París ⁽¹⁾	7.950	7.588	7.543
TOTAL CARTERA EN RENTA	6.079	5.933	5.979
TOTAL CARTERA	5.739	6.025	6.102

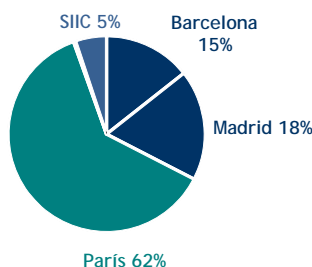
(1) En el caso de París, los parámetros se calculan para el conjunto de usos
 Nota: No consideramos Proyectos, ni otros activos, ni altas nuevas

- La clasificación del valor de la cartera de alquiler del grupo por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:

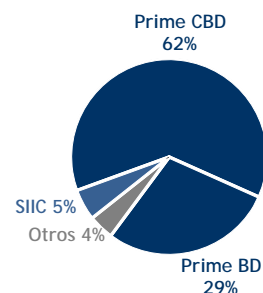
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



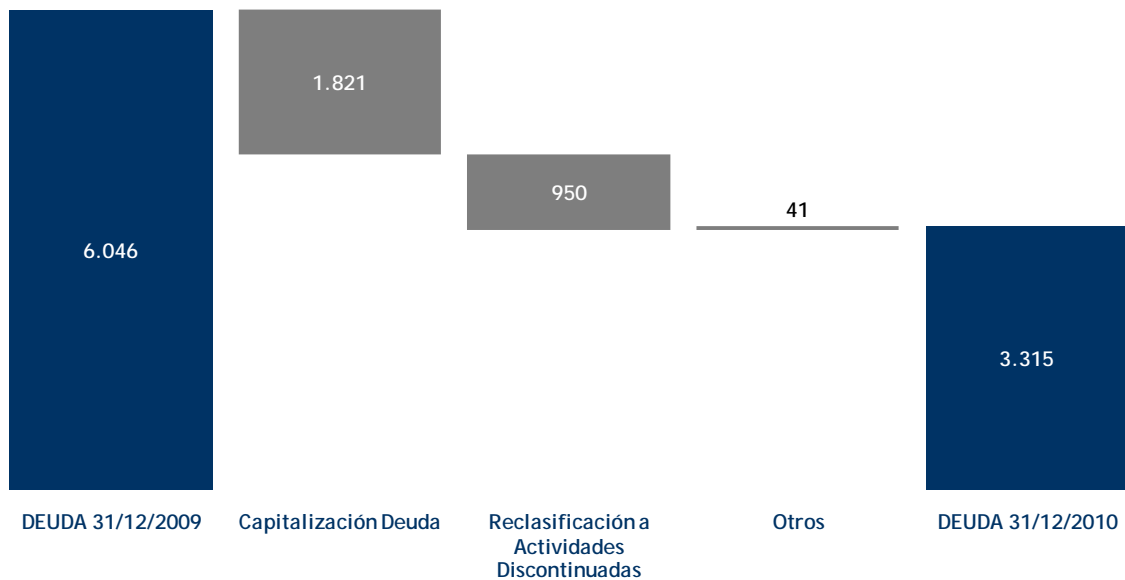
Valoración - por zona



3. Estructura financiera

- Tras la formalización de los acuerdos de refinanciación firmados por Colonial el pasado 19 de Febrero, la deuda financiera neta del negocio recurrente asciende a 3.315€m (sin incorporar la deuda del subgrupo Colren, al estar ésta registrada contablemente como Actividad Discontinuada) versus los 6.046€m registrados a 31.12.2009. La disminución se debe principalmente a las siguientes operaciones:

Evolución Deuda Neta 2010 (€m)



Con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante formalizó un acuerdo para la refinanciación de su deuda financiera con el sindicato de bancos y llegó a diversos acuerdos vinculantes con el resto de sus entidades financieras acreedoras.

La totalidad de los acuerdos con los acreedores bilaterales, así como los contratos firmados con el sindicato de bancos, se formalizaron en el “Acuerdo Marco de Refinanciación” que devino eficaz al haber sido emitido por parte de un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil un informe favorable sobre el acuerdo de refinanciación y el plan de viabilidad.

Los detalles del acuerdo de refinanciación se explican en el anexo 6.6.

Principales magnitudes de deuda

El detalle de la deuda al cierre del ejercicio es el siguiente:

<i>Deuda financiera neta</i>				Coste Financ.	Gasto Financiero €m	Vida Media (años)
31 Diciembre 2010 - €m	Sindicado	Otra Deuda	Total			
Deuda Neta - Holding	1.738	375	2.113	4,22%	120	4,2
Deuda neta - SFL	645	557	1.202	4,59%	35	2,7
Deuda neta consolidada	2.383	932	3.315	4,34%	154	3,7

Sin incluir negocio discontinuado

El Ratio LTV para el Negocio Recurrente asociado a la actividad patrimonial es del 66%.

Las principales características de la deuda son:

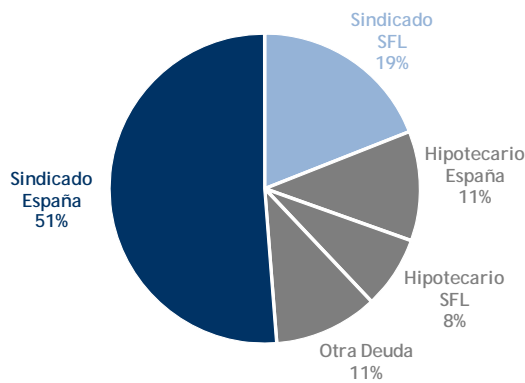
- Mantenimiento de un importe de deuda bruta, de 3.392€m, vinculada a la actividad ordinaria de gestión patrimonial, que recoge 645€m del sindicado de SFL y 1.738€m de deuda del préstamo sindicado de Colonial.
- El préstamo sindicado de Colonial Holding de 1.738€m fue refinanciado el pasado 19 de Febrero. Está suscrito por un conjunto de entidades lideradas por Calyon Sucursal España, Eurohypo AG sucursal en España, Coral Partners y The Royal Bank of Scotland. Junto con el préstamo sindicado se firmaron acuerdos vinculantes con diversas entidades financieras, formalizándose conjuntamente en un "Acuerdo Marco de Refinanciación", sobre el cual se emitió informe favorable de un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil. Los principales aspectos de la refinanciación se describen en el Anexo 6.5.
- El préstamo sindicado de Colonial tiene como garantía las acciones mantenidas en la filial francesa SFL, en Torre Marenstrum, S.L. y en FCC, así como garantía hipotecaria sobre determinados edificios en renta situados en España por importe de 1.450€m. Dicha deuda tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2014. El margen aplicable es de 175 p.b. El desglose de la deuda por tipo de producto es el siguiente:

<i>Desglose de la deuda financiera neta</i>				
31 diciembre 2010 - €m	COL	SFL	Total	%
Préstamo Sindicado	1.738	645	2.383	70%
Deuda Hipotecaria / Leasings	388	255	643	19%
Deuda No Hipotecaria y Otros	52	315	367	11%
Total Deuda Bruta	2.177	1.215	3.392	100%
Tesorería	(64)	(14)	(77)	
Deuda neta consolidada	2.113	1.202	3.315	

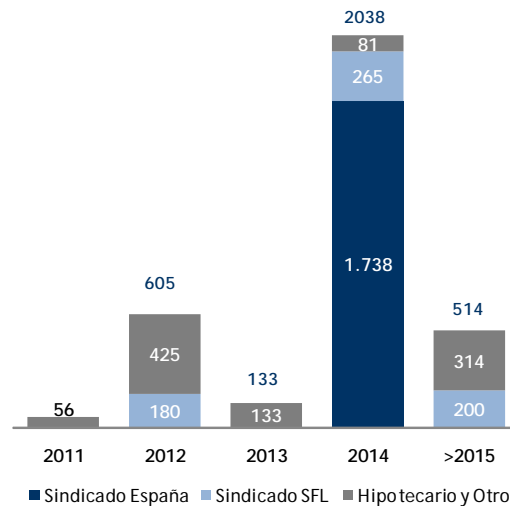
- Asimismo, con fecha 17 de diciembre de 2010 SFL ha formalizado un nuevo préstamo sindicado cuyo banco agente es Natixis por importe de 350€m, estructurado como una póliza de crédito "revolving". A 31 de diciembre de 2010, el importe dispuesto asciende a 200€m y su vencimiento es en 2015.
- La disponibilidad a 31 de Diciembre asciende a 345€m (cuentas corrientes y depósitos por 77€m y deuda no dispuesta por 268€m).

El detalle de la deuda, por tipo, compañía y vencimiento es el siguiente, en cuanto a la deuda bancaria del Holding Colonial (España) no se produce ningún vencimiento de deuda significativo antes del 31/12/2014

Estructura de la Deuda Dispuesta



Vencimiento de la Deuda Dispuesta (€m)



	2011	2012	2013	2014	>2015
Colonial Holding	10	30	36	1.816	284
SFL	45	575	97	268	230

Coberturas

- La política de gestión del Grupo sobre riesgos de tipos de interés tiene como objetivo reducir la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado Euribor, la cual determina el coste de la financiación del Grupo. La actual cartera de derivados permite reducir la volatilidad en un 71% en escenarios de subidas de tipos de interés de hasta el 6%.
- A 31 de diciembre de 2010 hay formalizados contratos por valor nominal de 3.200€m en instrumentos derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés asociados a la deuda, lo que sitúa el ratio de cobertura de la deuda bruta en el 94,3%.

En Enero 2011, se han formalizado dos CAPs por un valor nominal de 300€m y un SWAP por un valor nominal de 50€m para cubrir el vencimiento de coberturas de tipo de interés por importe de 480€m.

- La estructura actual de la cartera de derivados es la siguiente:

Instrumento derivado	Clase de protección	SFL	Patrimonio España	Total	%	MTM
SWAP	Tipo fijado	564	683	1.247	39%	(33)
COLLAR	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	400	305	705	22%	(36)
CAP	Tipo variable con un máximo	0	1.249	1.249	39%	13
Total nominal cobertura		964	2.236	3.200	100%	(56)
Vida Media (años)		2,5	2,4	2,4		
% Cobertura deuda bruta		79%	105%	94%		

- Durante el ejercicio 2010, la variación de las valoraciones de los instrumentos de cobertura (MtM) asciende a +42€m, de los cuales han sido registrados -10,6€m en la cuenta de resultados. El 86% del nominal de coberturas contratado tiene tratamiento de contabilización de coberturas según lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRS), por lo que las variaciones de valoración se registran en fondos propios.
- Según las perspectivas actuales de tipos de interés, la cartera de coberturas actual sitúa el tipo de interés (Euribor) para la deuda cubierta en los siguientes niveles:

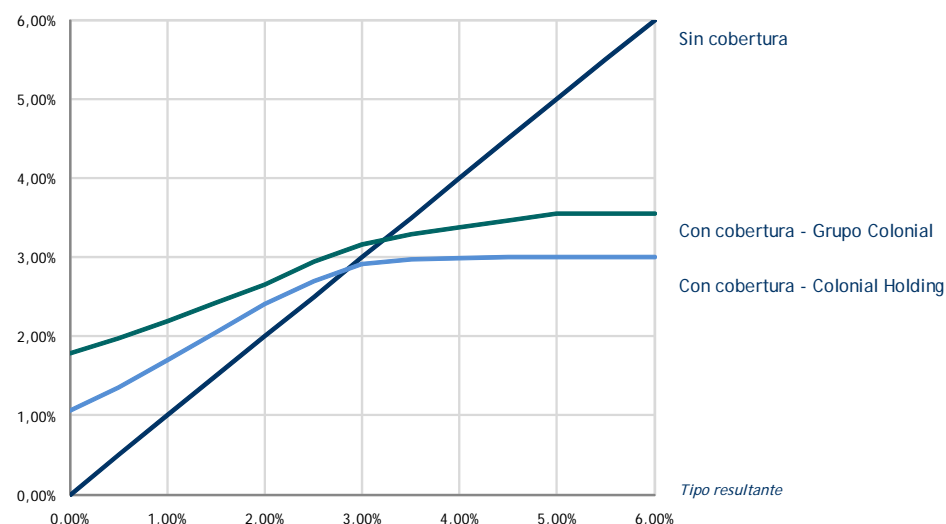
Simulación de tipos de interés en base a la cartera de coberturas actual

	2011E	2012E	2013E	2014E
Nominal Coberturas - €m	2.670	2.619	1.978	1.377
Tipo resultante Grupo	2,37%	2,49%	2,80%	2,63%
Tipo máximo Grupo	3,39%	3,39%	3,45%	2,70%

- El gráfico que se adjunta muestra la sensibilidad de la cartera de coberturas para el ejercicio 2011 por variaciones en el Euribor. El break even se sitúa en el 2,77% para Colonial Holding y 3,04% para el Grupo Colonial.

Tipos de Interés Resultantes Cartera Coberturas

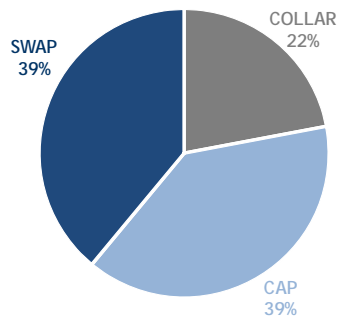
Euribor



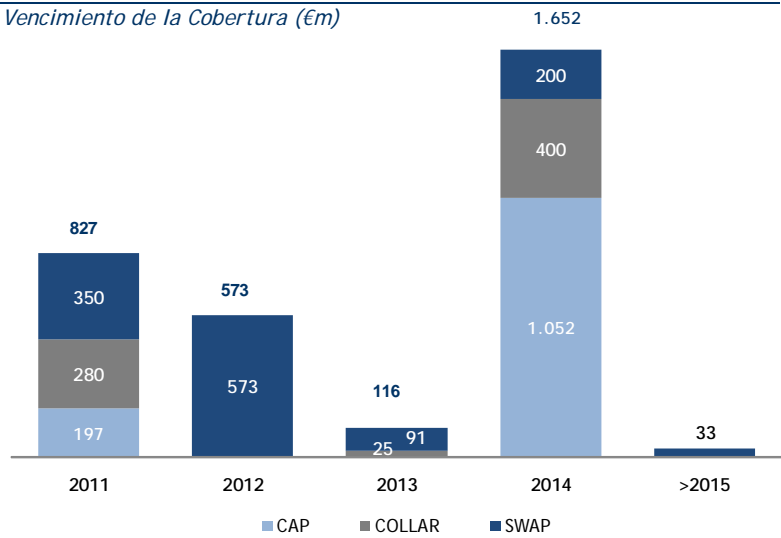
- La vida media de la cartera de coberturas es de 2,4 años (2,4 años para los derivados Holding España y de 2,5 años para los derivados de SFL).

La estructura de la cartera de derivados y de sus vencimientos por producto y compañía es la siguiente:

Estructura de la Cobertura



Vencimiento de la Cobertura (€m)



Durante el mes de enero del 2011 se han contratado dos nuevos CAP'S de nominal 300€m con vencimiento 31/12/20214.

4. Net Asset Value (NAV) y Evolución en bolsa

Net Asset Value (NAV)

Grupo COLONIAL Valor Liquidativo de los activos (NAV)	31-dic-10	30-jun-10	31-dic-09 Post Reestr.
Fondos Propios Consolidados	1.300	1.801	256
Incremento FFPP por Reestructuración estimados	-	-	1.900 ⁽¹⁾
Fondos Propios	1.300	1.801	2.156
+ Plusvalías latentes	12	12	51
- Ajuste Impuestos diferidos contabilizados	69	82	86
- Ajuste MTM contabilizado	33	45	51
NAV	1.415	1.940	2.343
+/- Impuestos diferidos y latentes	657	556	461
NNAV	2.072	2.496	2.804
- MTM	(33)	(45)	(51)
NNNAV	2.039	2.451	2.753
<i>Nº acciones (mm)</i>	<i>22.599</i>	<i>22.599</i>	<i>23.204</i>
<i>NAV por Acción (€)</i>	<i>0,06</i>	<i>0,09</i>	<i>0,10</i>
<i>NNAV por Acción (€)</i>	<i>0,09</i>	<i>0,11</i>	<i>0,12</i>
<i>NNNAV por Acción (€)</i>	<i>0,09</i>	<i>0,11</i>	<i>0,12</i>

⁽¹⁾ Importe estimado máximo

N.A.V.: El valor liquidativo de los Activos del Grupo Colonial antes de impuestos (NAV) a 31 de diciembre asciende a 1.415€m, equivalente a 0,06 euros por acción. El cálculo del NAV bruto ha tenido en cuenta las siguientes magnitudes:

- Fondos Propios Consolidados: 1.300€m, cifra que incluye el impacto de la refinanciación.
- Plusvalías latentes: las plusvalías latentes (no contabilizadas en balance) consideradas en el cálculo del NAV bruto ascienden a +12€m.
- 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 (+69€m). También se ha ajustado el valor bruto del MTM ("marked-to-market") de los instrumentos de cobertura (+33€m).

NNAV: El NAV neto de impuestos (NNAV) se ha situado al cierre del ejercicio en 2.072€m (0,09 euros por acción). Para su cálculo se ha ajustado el NAV bruto en 657€m correspondiente a los impuestos diferidos contabilizados ajustados previamente para el cálculo del NAV Bruto y el crédito fiscal latente, considerando en ambos casos el criterio de empresa en funcionamiento que permite la aplicación de bonificaciones por reinversión.

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 netos de impuestos, asciende a 0,09 euros por acción.

Evolución bursátil

La recapitalización de la compañía tras la refinanciación ha permitido aumentar la visibilidad de la compañía en los mercados de capitales nacionales e internacionales. Este hecho ha tenido las siguientes implicaciones:

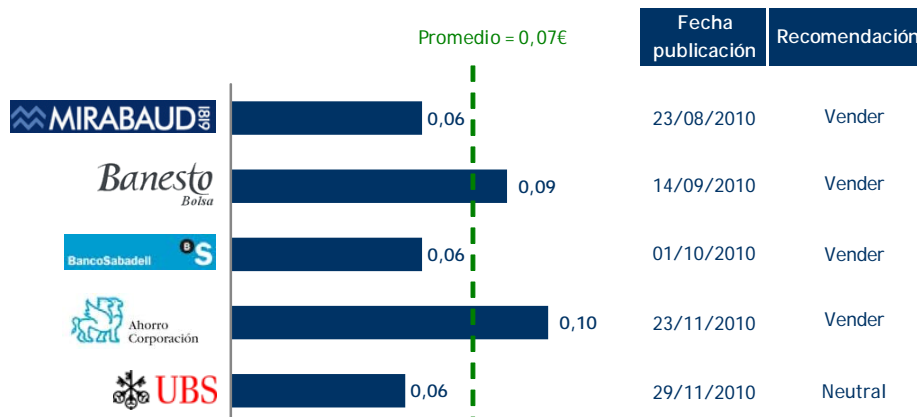
Desde junio 2010 Colonial forma parte del índice de la European Public Real Estate Association (EPRA), así como en el Global Property Index 250 (GPR 250 Index). Ambos constituyen índices inmobiliarios de referencia para empresas cotizadas internacionales.

El índice EPRA aglutina a las empresas europeas cotizadas más importantes del sector y el GPR 250 Index se compone de los 250 valores más líquidos de compañías "property" (inmobiliarias patrimonialistas con inmuebles en alquiler) a nivel mundial.

Cabe destacar que Colonial es la única compañía española que forma parte de ambos índices.

En el segundo semestre de 2010 los analistas financieros, tanto nacionales como internacionales, han iniciado de nuevo la cobertura de la compañía y por tanto el seguimiento y análisis del valor de las acciones.

Recomendaciones analistas (€/acción)



Las acciones de Colonial han cerrado el ejercicio 2010 con una variación del -65% de su valor de cotización, respecto al cierre del ejercicio anterior.

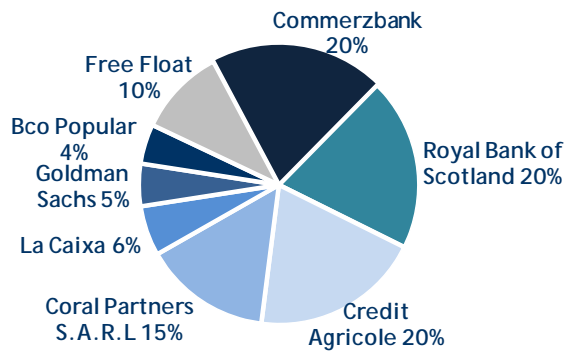
Evolución de la cotización

Acción de Colonial	2010	2009
Capitalización a 30/12/10 (€m)	1,243	272
Precio de cierre (€/ acción)	0.055	0.155
Volumen medio diario (nº títulos)	10,931,401	10,220,960
Efectivo medio diario (€m)	1.2	1.7
Nº acciones en circulación a cierre	22,591,384,625	1,756,194,451
Nº acciones - dilución plena ⁽¹⁾	22,598,712,808	-

⁽¹⁾ Una vez realizada la conversión de todos los bonos convertibles

Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial actual ¹



¹ CNMV 31/12/2010

Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente		
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal		
Xavier Faus Santasusana	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Alberto Ibáñez González	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Jean-Luc Ransac	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Alain Chetrit	Consejero Dominical		Vocal		Vocal
Manuel Menéndez López	Consejero Dominical				
José María Sagardoy Llonis	Consejero Dominical				Vocal
Javier Iglesias de Ussel	Consejero Independiente			Presidente	Vocal
Carlos Fernández-Lerga	Consejero Independiente				Presidente
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera				

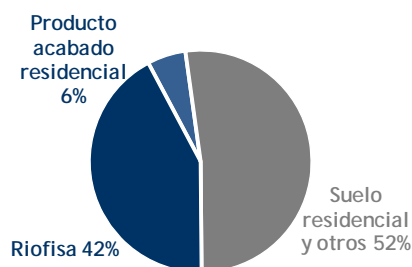
5. Operaciones discontinuadas

Hechos relevantes del negocio discontinuado

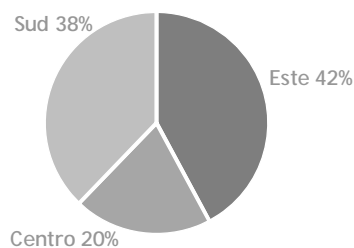
Operaciones discontinuadas - Principales magnitudes

Diciembre acumulado - €m	2010	2009	Var. %
VARIABLES DE NEGOCIO			
Superficie suelo residencial	1.718.581	1.824.861	(6%)
Superficie Riofisa	1.409.037	1.426.220	(1%)
Nº viviendas en stock	252	382	(34%)
VALORACIÓN			
Producto acabado residencial	93	132	(29,5%)
Suelo residencial y otros	867	1.000	(13,3%)
Riofisa	706	784	(10,0%)
Total Valoración Negocio	1.666	1.917	(13,1%)
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Venta comercial (uds)	118	46	156,5%
Venta contable (uds)	130	278	(53,2%)
Ingresos por Ventas de Promociones	35,3	93,2	(62,2%)
Ingresos por Ventas de Suelo	55,7	37,4	48,8%
Otros Ingresos	1,0	1,8	(43,2%)
Ingresos Riofisa	42,1	229,7	(81,7%)
Resultado de actividades Interrumpidas	(378,4)	(53,5)	607%

Valoración - por tipo de producto



Valoración - Desglose suelo residencial



- El negocio residencial y comercial del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2010 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle en 1.666€m. La disminución de valor de la cartera respecto a junio de 2010, ha sido de un 6,7%, si bien en términos homogéneos, ha disminuido un 5,9%.
- La reserva de suelo residencial al cierre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m². El 52% están ubicados en Andalucía y el 48% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma). Al cierre del ejercicio se habían realizado ventas de suelo por valor de 55,7€m.
- Durante el cuarto trimestre del ejercicio, se ha realizado la venta de tres parcelas en Valdebebas (dos de ellas destinadas a la viviendas protegida), por un importe total de 19,7€m correspondientes a 18.053 m². Dicho precio supone una repercusión media de 1.091€/m², valor en línea con la tasación actual. En cuanto a la parcela de vivienda libre (6.381m² sobre rasante), el precio de venta ha sido de 1.800 €/m².
- En el negocio residencial, Colonial continúa con la estrategia de reducir progresivamente su presencia, por lo que el stock de viviendas ha disminuido significativamente respecto el mismo periodo del año anterior. En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 252 unidades (vs. 382 unidades a diciembre de 2009). De las 252 viviendas en stock, 4 viviendas ya han sido pre-ventas, el resto (248 viviendas) están en proceso de venta.
- Durante el ejercicio 2010, las ventas de promociones han ascendido a 35,3€m, correspondientes principalmente a la promoción de Vallecas en Madrid.
- La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso del ejercicio 2010 ha ascendido a 31,0 €m, cifra superior a los 9,3€m registrados en el año anterior, debido principalmente al conjunto de medidas fiscales adoptadas para 2010, relacionadas con la vivienda (subida del IVA en el mes de julio y la eliminación de la deducción a la compra de vivienda habitual para 2011). En los próximos periodos, esta cifra irá disminuyendo, debido a la disminución del stock disponible para la venta que tiene el Grupo.

Estructura financiera actividades discontinuadas

El detalle de la deuda financiera del Grupo Colren a 31 de Diciembre del 2010 es el siguiente:

<i>Estructura de la deuda</i>						
31 Diciembre 2010 - €m	COLREN	Otras filiales	TOTAL	%	Riofisa	%
Préstamo Sindicado	828	0	828	81%	0	0%
Deuda Hipotecaria / Leasings	46	150	196	19%	405	98%
Deuda No Hipotecaria	0	0	0	0%	7	2%
Total Deuda bruta	873	150	1.023	100%	412	100%
Tesorería	(40)	(33)	(73)		(27)	
Total Deuda Neta	833	117	950		385	
Vida Media (años)	4,0	7,3	4,5		2,0	

- El préstamo sindicado proviene de la reestructuración del sindicado del Grupo Colonial formalizado el pasado 19 de Febrero del 2010 y cuyos principales detalles se describen en el anexo 6.5. El margen aplicable a la deuda sindicada de Colren es de 400 p.b., acumulables al principal y liquidables en el vencimiento del crédito, que es el 31 de Diciembre del 2014.
- Este préstamo tiene un tramo de 275 €m garantizado con un "Warrant "convertible, bajo determinadas circunstancias, en acciones de Colonial.
- A 31 de diciembre de 2010 hay contratadas 159€m de coberturas de tipos de interés, asignadas íntegramente a la deuda de las otras filiales.
- El resultado financiero neto de las entidades reclasificadas como actividades discontinuadas es de (56,5) €m de los cuales (37,9) €m corresponden al gasto financiero capitalizable € (PIK con vencimiento el 31 de Diciembre de 2014) del préstamo sindicado y (17,4) €m que corresponden al resultado financiero de Riofisa.

6. Anexos

6.1 Balance Consolidado

6.2 Cartera de activos - Ubicación

6.3 Cartera de activos - Detalles

6.4 Estructura Societaria

6.5 Detalles Filiales

6.6 Principales términos de la reestructuración financiera

6.7 Datos de contacto

6.8 Disclaimer

6.1 Anexo - Balance Consolidado

	2010	2009
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	247,1	494,1
<i>En explotación</i>	3.946,5	4.114,5
<i>En curso, anticipos</i>	558,8	532,8
Inversiones Inmobiliarias	4.505,3	4.647,3
Resto activos no corrientes	781,0	805,7
Activos no corrientes	5.785,4	5.947,1
Existencias	0,0	1.160,7
Deudores y otras cuentas a cobrar	48,3	50,8
Otros activos corrientes	106,0	161,5
Activos Disponibles para la Venta	1.923,6	1.318,0
Activos corrientes	2.077,9	2.691,0
TOTAL ACTIVO	7.863,3	8.638,0
PASIVO		
<i>Capital Social</i>	2.711,0	210,7
<i>Otras reservas</i>	(614,3)	(822,6)
<i>Resultados del Ejercicio</i>	(739,3)	(474,0)
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	1,8	1.403,5
<i>Valores Propios</i>	(59,0)	(61,9)
Fondos propios	1.300,2	255,8
Minoritarios	993,0	969,8
Patrimonio Neto	2.293,2	1.225,6
Deuda ent.crédito y otros pasivos financ. no corrientes	3.308,1	5.876,1
Pasivos por impuestos diferidos	180,1	173,0
Otros pasivos no corrientes	135,1	235,1
Pasivos no corrientes	3.623,3	6.284,2
Deuda ent.crédito y otros pasivos financ. corrientes	50,1	277,4
Acreedores y otras cuentas a pagar	70,3	198,9
Otros pasivos corrientes	114,2	65,5
Pasivos asociados a activos para la venta	1.712,1	586,5
Pasivos corrientes	1.946,8	1.128,2
TOTAL PASIVO	7.863,3	8.638,0

6.2 Anexo - Ubicación activos

Barcelona

BARCELONA
LOCALIZACIÓN DE
ACTIVOS FEBRERO 2011
COLONIAL PROPERTY
LOCATIONS FEBRUARY 2011

- PRIME CENTRAL BUSINESS DISTRICT
- BUSINESS DISTRICT

	1 TORRE BCN		8 AV. DIAGONAL 530-532		15 COMPLEJO DE OFICINAS ILLACUNA
	2 PG. DELS TIL·LERS 2-6		9 AV. DIAGONAL 409		16 COMPLEJO DE OFICINAS SANT CUGAT NORD
	3 AV. DIAGONAL 682		10 VIA AUGUSTA 21-23		17 COMPLEJO DE OFICINAS SANT JOAN DESPÍ
	4 AV. DIAGONAL 609-615		11 TORRE MARENOSTRIUM		
	5 BERLÍN 38-48 / NUMANCIA 46		12 AUSIÀS MARC 148		
	6 TRAVESSERA DE GRÀCIA 11		13 DIAGONAL GLÒRIES		
	7 AMIGÓ 11-17		14 COMPLEJO DE OFICINAS PARC CENTRAL		

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

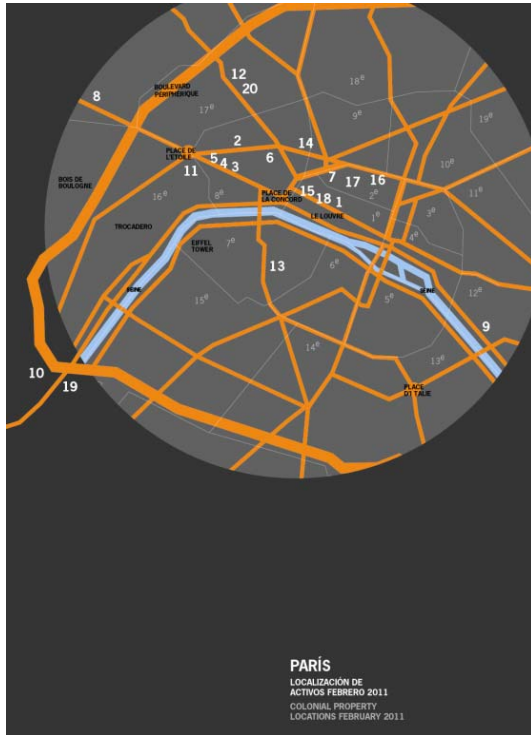
Madrid

The image displays a map of Madrid with 15 numbered locations marked. A legend indicates that blue dots represent the 'PRIME CENTRAL BUSINESS DISTRICT' and green dots represent the 'BUSINESS DISTRICT'. The map labels include CHAMARTÍN, PLAZA CASTILLA, PASO DE LA CASTELLANA, CUATRO CAMINOS, PLAZA COLÓN, ALCALÁ, SOL, PARQUE DEL RETIRO, ATOCHA, CASA DE CAMPO, and M-30/M-40 roads.

Number	Address
1	ALFONSO XII, 62
2	ALCALÁ, 30-32
3	PASEO DE RECOLETOS, 37-41
4	PASEO DE LA CASTELLANA, 43
5	MIGUEL ANGEL, 11
6	JOSÉ ABASCAL, 56
7	CAPTÁN HAYA, 53
8	CENTRO NORTE
9	TORRES ÁGORA, M-30
10	RAMÍREZ DE ARELLANO, 37
11	MARTÍNEZ VILLERGAS, 49
12	LÓPEZ DE HOYOS, 35
13	PASEO DE LA CASTELLANA, 52
14	FRANCISCO SILVELA, 42
15	ÓRTEGA Y GASSET, 100

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



6.3 Anexo - Detalles activos

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel		
AV. DIAGONAL, 409	4.531					0	4.531
AV. DIAGONAL, 530	11.154					1.688	12.842
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.748					18.989	40.737
AV. DIAGONAL, 682	8.622					600	9.222
PEDRALBES CENTRE	0	6.762				0	6.762
AUSIAS MARC / LEPANT	6.379					1.792	8.171
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	12.447					1.704	14.151
GLORIES - Diagonal	11.672					536	12.208
ILLACUNA	20.451					13.620	34.071
TILOS	5.143					3.081	8.224
VIA AUGUSTA, 21-23	3.558					0	3.558
TORRE BCN	4.235					3.398	7.633
TORRE DEL GAS ⁽¹⁾	22.750					19.370	42.120
SANT CUGAT NORD	27.904					21.061	48.965
SAMONTA 21	22.248					7.121	29.369
P. CASTELLANA, 52	7.524					587	8.111
RECOLETOS, 37	17.202					5.340	22.542
CASTELLANA, 43	5.998					2.464	8.462
MIGUEL ANGEL, 11	6.300					3.049	9.349
JOSE ABASCAL, 56	12.349					6.425	18.774
ALCALA, 30-32	9.088					1.700	10.788
ALFONSO XII, 62	13.135					2.287	15.422
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725					3.654	9.379
ORTEGA Y GASSET 100	7.792					2.563	10.355
CAPITAN HAYA	16.015					9.668	25.683
SERRANO GALVACHE	30.650					15.689	46.339
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140					4.105	11.245
CENTRO NORTE	13.997	6.949			8.073	42.343	71.362
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					4.923	10.911
EDIFICIOS SINGULARES	341.744	13.711			8.073	197.757	561.285
RESTO LOCALES		5.955					5.955
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	341.743	19.666			8.073	197.757	567.240
PARC CENTRAL	11.524					17.951	29.474
TRAVESSERA DE GRACIA, 11	4.862					2.049	6.911
AMIGÓ	4.090					2.189	6.279
SAMONTA 19				3.905			3.905
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	371						371
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	248						248
VIA AUGUSTA, 21-23	1.280						1.280
TORRE BCN	5.600						5.600
AV. DIAGONAL, 530	630						630
PEDRALBES CENTRE		57					57
HOTEL MARINA DE LA TORRE					11.519		11.519
MARTINEZ VILLER GAS, 49	22.328					8.741	31.069
CENTRO NORTE	1.728						1.728
ORENSE		4.868					4.868
PROYECTOS & REHABILITACIONES	52.660	4.925	0	3.905	11.519	30.930	103.938
TOTAL ESPAÑA	394.403	24.591	0	3.905	19.592	228.687	671.178

6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel		
CALL-LDA	28.648	5.648	0	0	2.134	5.614	42.044
CAPUCINES	0	2.243	0	0	0	0	2.243
EDOUARD 7	28.112	16.044	4.509	0	4.502	9.930	63.097
HANOVRE LB	110	0	61	0	0	296	467
ILOT RICHELIEU	24.392	0	0	0	5.095	10.248	39.735
C. ELYSEES 90	2.359	491	0	0	0	0	2.849
CEZANNE SAINT HONORE	23.134	1.849	0	0	0	3.288	28.271
PRONY-WAGRAM	7.100	0	0	0	449	3.119	10.668
SAINT AUGUSTIN	0	0	0	0	0	163	163
IENA	7.285	0	0	0	0	5.463	12.748
108-112 WAGRAM	4.177	877	0	0	0	0	5.054
WASHINGTON PLAZ	37.201	460	0	0	2.241	13.272	53.174
HAUSS. 104-110	5.899	339	0	0	0	1.325	7.562
NEUILLY	5.621	492	0	0	0	2.737	8.850
ISSY LES MOULINEAUX	6.026	0	0	0	0	2.321	8.347
RIVES DE SEINE	20.270	0	0	0	1.760	6.589	28.619
ROME-VIENNE	0	0	0	0	0	163	163
103 GRENELLE	15.177	258	0	0	0	1.872	17.307
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	215.510	28.700	4.570	0	16.181	66.400	331.362
WASHINGTON PLAZA	2.368					2.313	4.681
CALL-LDA		1.032				8.563	9.595
108-112 WAGRAM						638	638
247 ST HONORE		172			16.147	5.705	22.024
C. ELYSEES 8288		1.769				3.036	4.805
C. ELYSEES 92	4.209	3.396				36	7.641
CEZANNE SAINT HONORE	1.277					1.504	2.781
C. ELYSEES 90	1.619						1.619
QUAI LE GALLO	31.003				1.275	8.434	40.712
NEULLY						842	842
PRONY-WAGRAM						532	532
IENA						360	360
HANOVRE LB	2.893					1.401	4.294
PROYECTOS & REHABILITACIONES	43.369	6.369	0	0	17.422	33.364	100.524
TOTAL FRANCIA	258.879	35.069	4.570	0	33.603	99.764	431.886
TOTAL GRUPO COLONIAL	653.282	59.660	4.570	3.905	53.195	328.451	1.103.064

6.4 Anexo - Estructura societaria



Notas:

- (1) GAV de activos ostentados directamente + GAV JVs + 100% GAV SFL + participación SIIC
 (2) Deuda Holding + Deuda JVs + 100% Deuda SFL
 (3) GAV de activos ostentados directamente + GAV Otras filiales + GAV Riofisa
 (4) Deuda Colren individual + Deuda Otras filiales + Deuda Riofisa

6.5 Anexo - Detalles Filiales

■ Principales Magnitudes

Principales Magnitudes

Segundo semestre acumulado	SFL			SIIC		
	2010	2009	Var. %	2010	2009	Var. %
Nº Activos	20	23	(13%)	37	35	6%
Superficie Total	431.886	493.230	(12%)	193.188	128.678	50%
Ocupación oficinas	87,2%	93,6%	(6,4 pp)	96,6%	96,3%	0,3 pp
Ocupación total	89,0%	94,0%	(5 pp)	96,6%	96,3%	0,3 pp
Ingresos por rentas	175	183	(4%)	63	63	(0%)
EBITDA rentas	162	173	(6%)	57	60	(5%)
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas</i>	93%	94%	(1 pp)	92%	96%	
EBITDA recurrente	148	159,2	(7%)	54	56	(4%)
EBITDA venta de activos	(34)	(14)	(142%)	2	4	50%
EBITDA Total	114	145	(22%)	56	60	(7%)
Resultado Financiero	(48)	(41)	(17%)	(22)	(26)	18%
Beneficio Neto	165	(252)	165%	12	(6)	297%
GAV	2.960	3.094	(4%)	1.428	1.138	26%
Deuda Financiera Neta	1.202	1.117	8%	525	525	0%
LTV	35,6%	34,2%		36,8%	46,1%	
NAV	1.890	1.843	3%	851	577	48%
Nº acciones (millones)	47	47	0%	43	27	56%
NAV (€/acción)	40,6	39,6	3%	20,0	21,2	(5%)

6.5 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

▪ Operación SIIC de París

SFL (filial francesa de Colonial) adquiere una participación del 29,999% de SIIC de París (SDP) a cambio de 2 activos ubicados en París "La Défense" y 50 €m en dinero.

Descripción de la transacción - estructura

1. SFL aporta 2 activos (Coface y Miroirs) a SIIC de París a cambio de una participación de aproximadamente 36%.
2. Realia recompra acciones de SIIC de París (SDP) a SFL en efectivo (€50m).
3. La participación final de SFL en SIIC de París es de 29,999% y Realia mantiene una participación ligeramente por debajo del 60%.



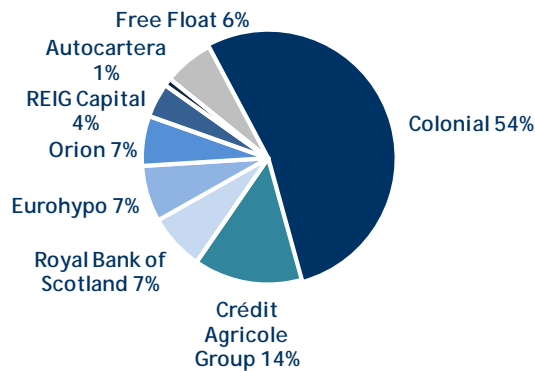
Principales impactos de la operación para SFL

- SFL adquiere una participación en SIIC de París del 29,999%, una compañía con una cartera de oficinas prime en París complementaria con la cartera de SFL.
- SFL desinvierte dos inmuebles no estratégicos ubicados en "La Défense" con arrendatarios con una salida prevista para 2010 (Les Miroirs) y 2012 (Coface).
- Reducción de la deuda en €50m mediante el cash ingresado por la venta del 6,36% de SIIC de París a Realia.
- Pacto de accionistas entre SFL y Realia, sin actuación en concierto que permite proteger la participación minoritaria de SFL en SDP:
 - ✓ SFL tendrá 3 de los 10 miembros en el Consejo de Administración de SIIC de París
 - ✓ Decisiones estratégicas se aprobarán con una mayoría cualificada de 8/10
 - ✓ Derecho de tanteo de compra de acciones de SIIC de París
 - ✓ Opción de venta conjunta en determinadas situaciones

6.5 Anexo - Detalles Filiales (cont.)




■ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial actual ¹



¹ 31/12/2010

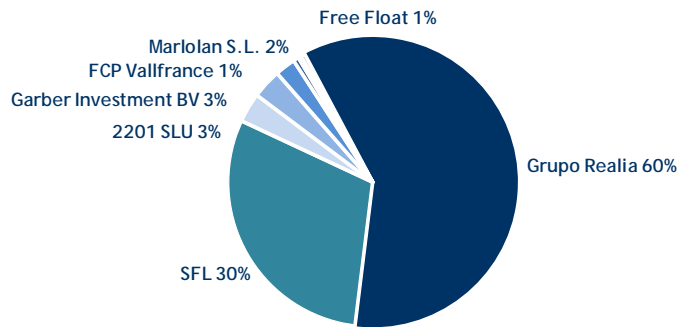
Consejo de Administración SFL

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente	<i>Colonial</i>	Presidente	Vocal	
Anne-Marie de Chalambert	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			Presidente
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal		
Bertrand Letamendia	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Carlos Losada Marrodan	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Luis Maluquer Trepát	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Pere Viñolas Serra	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal	Presidente	
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical		Vocal		Vocal
Aref H. Lahham	Consejero Dominical		Vocal		
Reig Capital Group Luxembourg SARL (Alejandro Hernandez-Puertolas)	Consejero Dominical				
Jean Arvis	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
Jacques Calvet	Consejero Independiente				Vocal
Tony Wyand	Consejero Independiente			Vocal	

6.5 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

■ Accionariado y Gobierno Corporativo SIIC de París

SIIC de París - Estructura accionarial actual ¹



¹ 31/12/2010

Consejo de Administración SIIC de París

Nombre	Título		Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Ignacio Bayón Mariné	Presidente			
Agustín González Sánchez	Consejero Dominical		Vocal	
Jaime Lloréns Coello	Consejero Dominical			
Realia Business S.A. (Iñigo Aldaz Barrera)	Consejero Dominical			
Juan Antonio Franco Díez	Consejero Dominical			Vocal
Carmina Ganyet i Cirera	Consejero Dominical			
Pere Viñolas Serra	Consejero Dominical			
Bertrand Julien-Laferrrière	Consejero Dominical			
Jean-Marie Soubrier	Consejero Independiente		Presidente	Presidente
2201 S.L. (Jean Marc Dieu)	Consejero Independiente			Vocal

6.6 Anexo - Principales términos de la refinanciación financiera

El acuerdo de refinanciación de la deuda, contemplaba el cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Compromiso de los bancos acreedores tenedores de las obligaciones convertibles emitidas por la Sociedad Dominante de ejecutar la conversión en capital. Con fecha 24 de marzo 2010, han sido convertidas 13.061.219 obligaciones convertibles por importe de 1.413.664 miles de euros, que han supuesto la creación de 5.654.654.674 acciones. En consecuencia, se ha incrementado el capital social y la prima de emisión en 678.559 y 735.105 miles de euros, respectivamente.
- Someter a la Junta General de Accionistas dos ampliaciones de capital. La primera de ellas mediante aportaciones dinerarias respetando el derecho de suscripción preferente de los accionistas por importe de 1.950€m, y con un precio de emisión de 0,12 euros por acción. El importe de dicha emisión se destinaría por la Sociedad Dominante, hasta un máximo de 50€m, a atender la gestión ordinaria de sus negocios. Cualquier exceso sobre estos 50€m se destinaría a repagar el préstamo sindicado.

La segunda ampliación, con aportaciones no dinerarias, por el mismo importe que la primera deducidas las cantidades recibidas en exceso de los 50€m en aplicación de lo anterior, y con un máximo de 1.900€m. La suscripción se realizaría por las entidades financieras participantes en el préstamo sindicado, por entidades de crédito con préstamos bilaterales, así como por parte de determinados accionistas significativos, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en los créditos mantenidos contra la Sociedad Dominante.

Ambas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 30 de junio de 2010, por un importe conjunto de 1.821.387 miles de euros.

- Escisión y aportación a la sociedad dependiente Colren, S.L.U. de la rama de actividad del negocio de suelo y promoción, que incluye las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., a la cual se aporta un proyecto en el área de Sevilla. Los pasivos asignados a esta rama de actividad incorporan deuda del anterior préstamo sindicado por importe de 795€m, de los que 275€m son convertibles en acciones de Colonial bajo determinadas condiciones.

Con fecha 11 de marzo de 2010, la Sociedad Dominante ha realizado la aportación no dineraria del 100% de los activos y pasivos vinculados del proyecto inmobiliario denominado "Proyecto Entrenúcleos" a la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

El proyecto de escisión fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 20 de abril de 2010 y éste ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 1 de julio de 2010. Por su parte, la Junta General de Accionistas autorizó el Consejo de Administración para la emisión de warrants convertibles en acciones de Colonial por importe de 275€m. Con fecha 28 de julio de 2010 se ha formalizado la escritura pública relativa a los warrants relacionados con la financiación de Colren, S.L.U.

Los pasivos financieros bilaterales aportados a Colren, S.L.U., incluyendo los asociados a la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., ascendían a 146€m.

Con estas operaciones mercantiles se ha culminado el proceso de filialización del negocio de suelo y promoción de Grupo Colonial en Colren, estructurando la deuda de dicho subgrupo sin recurso financiero a Colonial.

- Aportación a la sociedad dependiente Abix, S.L.U. del proyecto inmobiliario Llacuna, sito en Barcelona. Dicha sociedad dependiente debía asumir la deuda con garantía existente en el momento de la aportación, que ascendía a 52€m, más la reasignación de 36€m del préstamo sindicado. De esta última deuda, 23€m serán convertibles en acciones de Colonial bajo determinadas circunstancias, para lo que se emitirán warrants por dicho importe.

Con fecha 19 de noviembre de 2010, la Sociedad Dominante ha realizado la aportación no dineraria del 100% de los activos y pasivos vinculados del proyecto inmobiliario Llacuna a la sociedad dependiente Abix, S.L.U. y la reasignación de los 35€m del préstamo sindicado más los intereses devengados hasta la fecha de aportación, que ascendían a 1,4€m. Asimismo, con fecha 25 de enero de 2011 se ha formalizado la escritura pública relativa a los warrants relacionados con la financiación de Abix, S.L.U.

- Tras la formalización de los acuerdos anteriores, el importe de la deuda principal vinculada a la actividad ordinaria de gestión patrimonial de la Sociedad Dominante recoge hasta un importe total de 1.801€m del anterior préstamo sindicado, que tiene como garantía las acciones mantenidas por la Sociedad Dominante en las sociedades dependientes SFL, Torre Marenostrum, S.L. y FCC, así como la hipoteca sobre determinados edificios en renta situados en España. Dicha deuda tiene un vencimiento 31 de diciembre de 2014.

El préstamo sindicado incluido en el acuerdo de refinanciación contempla el cumplimiento de determinadas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2010, se han cumplido dichas ratios. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, Grupo Colonial ha cumplido con todos los compromisos adquiridos frente a sus entidades financieras acreedoras.

6.7 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

Tel. ++34 93 404 7898

inversores@inmocolonial.com

Oficina del Accionista

Tel. ++34 93 404 7910

accionistas@inmocolonial.com

Web Colonial

www.inmocolonial.com

6.8 Anexo - Disclaimer

Las previsiones contenidas en esta presentación no han sido verificadas por una entidad independiente y por tanto no debe asumirse la exactitud ni exhaustividad de las mismas. Estas previsiones contemplan riesgos desconocidos, incertidumbres u otros factores que pueden derivar en que los resultados o acontecimientos que se produzcan en la realidad sean diferentes a los expresados en estas previsiones.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

Este documento no constituye una oferta y ninguna parte de este documento deberá tomarse como base para la formalización de ningún contrato o acuerdo.

Forward-looking statements included in this presentation have not been verified by an independent entity and therefore the accuracy and completeness thereof should not be assumed. These provisions forward-looking statements contemplate unknown risks, uncertainties or other factors which can lead to the results or events in reality occurred being different from the expressed in these such provisions forward-looking statements.

Neither the Company nor any of its advisors or representatives assumes any kind of responsibility for the damages or losses derived from any use of this document or its contents.

This document does not constitute an offer offering and no part of this document should be taken as a basis for entering into any contract or agreement.