
Colonial

Resultados tercer
trimestre 2010

15 de noviembre de 2010



Aspectos clave

Evolución Negocio

El carácter defensivo de la cartera de Colonial, ha permitido mitigar la caída de las rentas, en un entorno de fuerte corrección de precios de alquiler en los mercados.

Negocio Patrimonial

- Los ingresos por rentas alcanzan los 203,3MM€, lo que supone una disminución del 5% respecto a la cifra del ejercicio anterior.
- Durante el tercer trimestre de 2010 el Grupo ha formalizado un total de 131.776m² de **nuevos contratos** -altas y renovaciones a mercado- (72% en España y 28% en Francia).
- Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos caen un 12% 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 formalizados en el edificio 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. A principios de mayo Banca Cívica instaló su sede corporativa (7.652 m²) y durante el mes de julio se firmaron 1.910m² con el bufete internacional de abogados Jones Day. Así mismo indicar que a finales del tercer trimestre, se alquilaron 3.450m² a Altran Innovacional, en el edificio de LLacuna, edificio ubicado en el distrito de 22@ en Barcelona y cuya entrada en explotación se ha realizado a finales de este trimestre.

Negocio Residencial

- De acuerdo con la estrategia de reducir la presencia del negocio residencial, el Grupo Colonial ha disminuido el stock de viviendas casi a la mitad respecto el mismo periodo del año anterior. En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 283 unidades (vs. 529 unidades a septiembre 2009). De las 283 viviendas en stock, 13 viviendas ya han sido pre-vendidas, el resto (270 viviendas) están en proceso de venta
- La cartera de suelo al cierre del tercer trimestre del ejercicio es de 1,7 millones de m².
- En la medida que lo permitan los mercados se seguirá desinvirtiendo progresivamente en estos activos no estratégicos.

Aspectos clave

Resultados del Grupo

- El resultado recurrente del negocio de alquiler es positivo y asciende a 51,8 MME.
- No obstante, dicho resultado se ve minorado por impactos negativos de negocios no estratégicos, variaciones del valor de activos (que no suponen una salida de caja) y efectos extraordinarios.

<i>Análisis del resultado</i>	<u>€m</u>
EBITDA negocio patrimonial	158,3
Gastos financieros recurrentes negocio patrimonial	(106,5)
Resultado recurrente negocio patrimonial	51,8
Ventas de activos	(15,4)
Resultado negocio residencial	(20,5)
Variación valor de los activos & amortizaciones	(82,4)
Resultado financiero negocio residencial	(27,6)
Resultado financiero extraordinario	(25,6)
Resultado de actividades Interrumpidas	(58,9)
Impuesto y minoritarios	(60,0)
Resultado atribuible al Grupo	(238,7)

Aspectos clave

Principales Magnitudes

Principales variables de negocio

Tercer trimestre acumulado	2010		2009	
Cartera en explotación (m² totales & ocupación)				
Barcelona	296.265	79,6%	293.443	91,9%
Madrid	280.154	88,1%	272.462	89,5%
París	391.201	91,5%	420.757	93,8%
Otros España	2.277	-	18.984	88,0%
Total Cartera en explotación	969.898	87,2%	1.005.647	92,1%
Proyectos (m² totales)				
Barcelona	48.716		54.352	
Madrid	37.665		55.448	
París	96.505		71.101	
Otros España	11.519		19.607	
Total Proyectos	194.405		200.509	
Superficie Total	1.164.303		1.206.155	

Principales magnitudes financieras

Tercer trimestre acumulado	2010	2009	Var. %	like for like %
Negocio de Alquiler				
Barcelona	29,9	37,4	(20%)	(8%)
Madrid	35,2	38,0	(8%)	(3%)
París	138,2	139,5	(1%)	(7%)
Ingresos por rentas	203,3	214,9	(5%)	(6%)
EBITDA rentas	186,9	203,3	(8%)	(12%)
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas</i>	<i>92%</i>	<i>95%</i>	<i>(03 pp)</i>	
Grupo consolidado				
Ingresos por rentas	203,3	214,9	(5%)	(6%)
Ingresos promociones y suelo	60,6	79,4	(24%)	
Otros ingresos	4,0	7,3	(45%)	
Cifra Total de Negocio	267,9	301,6	(11%)	
EBITDA negocio patrimonial	158,3	177,1	(11%)	(14%)
EBITDA venta de activos	(15,4)	(18,7)	(17%)	
EBITDA negocio de residencial	(20,5)	0,3	n.a.	
EBITDA Grupo	122,3	158,8	(23%)	
Resultado antes de impuestos	(119,8)	(508,9)	(76%)	
Beneficio atribuible al Grupo	(238,7)	(369,2)	(35%)	
Deuda Financiera Neta consolidada	4.263	6.060	(30%)	

pp: puntos porcentuales

n.a.: no aplica

Índice

1. Resumen de los estados financieros
2. El negocio patrimonial
3. El negocio residencial
4. Estructura financiera
5. Evolución en bolsa
6. Anexos

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Tercer trimestre acumulado - €m	2010	2009	Var.
Ingresos por rentas	203,3	214,9	(11,6)
Ingresos por repercusión gastos	31,4	34,3	(2,9)
Gastos repercutibles a los inquilinos	(40,2)	(39,4)	(0,8)
Gastos no repercutibles	(7,6)	(6,6)	(1,1)
EBITDA rentas	186,9	203,3	(16,4)
Otros ingresos - negocio patrimonial	4,0	7,3	(3,3)
Gastos estructura - negocio patrimonial	(32,6)	(33,4)	0,8
EBITDA negocio patrimonial	158,3	177,1	(18,9)
EBITDA "like for like"	135,6	156,9	(21,3)
Ventas de Activos en renta	101,2	261,0	(159,8)
Coste de Ventas	(116,7)	(279,7)	163,1
EBITDA venta de activos en renta	(15,4)	(18,7)	3,2
EBITDA negocio residencial	(20,5)	0,3	-
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	122,3	158,8	(36,5)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	(81,3)	(433,6)	352,3
Amortizaciones y Provisiones	(1,1)	17,0	-
Gasto financiero - Negocio de Alquiler	(127,8)	n.a.	n.a.
Activación de gastos financieros	11,5	n.a.	n.a.
Variación de valor instrumentos financieros	(15,8)	n.a.	n.a.
Resultado Financiero Negocio Patrimonial	(132,1)	n.a.	n.a.
Resultado Financiero Negocio Residencial	(27,6)	n.a.	n.a.
Resultado Financiero ¹	(159,7)	(251,0)	91,4
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	(119,8)	(508,9)	389,1
Impuesto de sociedades	(15,7)	133,8	(149,4)
Resultado de actividades Interrumpidas	(58,9)	(108,7)	49,7
Socios minoritarios	(44,3)	114,6	(158,8)
Resultado atribuible al Grupo	(238,7)	(369,2)	130,5

n.a.: no aplica

¹ La distinción entre negocio patrimonial y residencial se aplica a partir de la fecha de formalización del acuerdo de refinanciación

Balance Consolidado

	3T 2010	2009
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	494,1	494,1
<i>En explotación</i>	4.089,6	4.114,5
<i>En curso, anticipos</i>	592,7	532,8
Inversiones Inmobiliarias	4.682,3	4.647,3
Resto activos no corrientes	792,5	805,7
Activos no corrientes	5.968,9	5.947,1
Existencias	1.065,5	1.160,7
Deudores y otras cuentas a cobrar	51,1	50,8
Otros activos corrientes	199,4	161,5
Activos Disponibles para la Venta	1.123,1	1.318,0
Activos corrientes	2.439,2	2.691,0
TOTAL ACTIVO	8.408,1	8.638,0
PASIVO		
Fondos propios	1.797,4	255,8
Minoritarios	966,9	969,8
Patrimonio Neto	2.764,3	1.225,6
Deuda ent.crédito y otros pasivos financ. no corrientes	4.134,7	5.876,1
Pasivos por impuestos diferidos	182,3	173,0
Otros pasivos no corrientes	236,1	235,1
Pasivos no corrientes	4.553,1	6.284,2
Deuda ent.crédito y otros pasivos financ. corrientes	275,3	277,4
Acreedores y otras cuentas a pagar	166,3	198,9
Otros pasivos corrientes	91,4	65,5
Pasivos asociados a activos para la venta	557,7	586,5
Pasivos corrientes	1.090,7	1.128,2
TOTAL PASIVO	8.408,1	8.638,0

Resultados operativos

- Los ingresos por rentas ascienden a 203,3MM€, cifra un 5% inferior al año anterior. Una vez deducidos los gastos, el EBITDA del negocio patrimonial se sitúa en 158,3MM€. Dicha cifra es un 11% inferior a la del tercer trimestre del año anterior.
- En términos "like for like" (cartera de activos excluyendo el impacto de los inmuebles vendidos, así como ingresos extraordinarios), la disminución del EBITDA rentas es del 14%

Negocio Patrimonial

Tercer trimestre acumulado - €m	2010	2009	Var. %
EBITDA rentas Like for Like	165,7	188,6	(12%)
EBITDA Estructura	(32,6)	(33,4)	(2%)
EBITDA Otros ingresos Like for Like	2,6	1,7	54%
EBITDA negocio patrimonial Like for Like	135,6	156,9	(14%)
EBITDA No comparable	22,7	20,3	12%
EBITDA negocio patrimonial Total	158,3	177,1	(11%)

- Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por 101,2MM€, que corresponden principalmente a los activos Sor Ángela de la Cruz (42,0MM€) y el complejo turístico Sancti Petri (45,0MM€).
- Los ingresos del negocio residencial ascienden a 60,0MM€, de los cuales 24,0MM€ corresponden a las ventas de promociones y 36,0MM€ a la venta de suelo.
- Con todo ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias, amortizaciones y provisiones e intereses ha alcanzado los 122,3MM€.

Resultados financieros

- El resultado financiero neto del tercer trimestre del 2010 ha sido de -159,7MM€ (-253,4MM€ en 2009), de los cuales -132,1 MM€ corresponden al negocio de patrimonio y -27,6MM€ al negocio suelo y residencial. La disminución respecto a 2009 ha sido de 93,7MM€, debido principalmente a la disminución de la deuda neta (6.060MM€ a 30 de Septiembre 2009 vs 4.263MM€ a 30 de Septiembre 2010). El tipo de interés medio para los tres trimestres del 2010 ha sido del 4,22% (4,58 % incluyendo el impacto de comisiones de financiación) mientras que la media para el

mismo periodo de 2009 fue del 3,98% (4,07 % sin incluir el impacto de comisiones de financiación).

Resultados financieros negocio patrimonial

El resultado financiero de -132,1MM€ se desglosa en :

- Gasto financiero de -131,4MM€, derivado de un coste medio del ejercicio del 4,30% incluyendo un margen de financiación ("spread") del 1,55%. (4,57 % incluyendo el impacto de la periodificación de las comisiones de financiación).
- Ingreso financiero de +3,6MM€ incluyendo dividendos y participaciones en capital de 1MM€, así como ingresos financieros de cuentas corrientes y préstamos de 2,5MM€.
- La activación de gastos financieros correspondientes a la financiación de los proyectos patrimoniales en curso ha sido de +11,5MM€.
- 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 -15,8MM€ (-7,9MM€ de Colonial y -7,9MM€ de SFL), debido a la caída de los tipos de interés y el impacto en P&L de las instrumentos derivados que no tienen tratamiento de cobertura. Este impacto puede verse minimizado por subidas de tipos de interés y por la asignación de dichos instrumentos a pasivos financieros.

Resultados financieros negocio de suelo y residencial

El resultado financiero de -27,6MM€ se desglosa en :

- Gasto financiero neto de -31MM€, con un coste medio de financiación del 4,61% y un margen de financiación (spread) del 3,68%. Cabe remarcar que tras la refinanciación del pasado 19 de febrero, los intereses asociados a dicho negocio se capitalizan hasta el vencimiento de los créditos.
- La activación de los gastos financieros correspondientes a la financiación de los proyectos en curso ha sido de +3,4 MM€.

2. El negocio patrimonial

Situación del mercado ⁽¹⁾

Mercado de oficinas

Barcelona

- Finalizado el tercer trimestre de 2010, el stock se sitúa en los 5.817.446 m², en el mercado de oficinas de Barcelona.
- La contratación de oficinas este trimestre ha ascendido a 59.220 m², un 13% más que el trimestre anterior. El 80% de la superficie contratada ha sido en alquiler y 20% en compra.
- La tasa de disponibilidad media de oficinas de Barcelona ha ascendido más de medio punto, situándose en el 13,55%. Es especialmente relevante la tasa de disponibilidad en la zona prime, que asciende a 9,27%
- Los precios del alquiler en Barcelona siguen descendiendo ligeramente en todas las zonas, tal y como viene siendo habitual desde hace dos años. Situándose en los 19,50€/m²/mes en la zona prime.

Madrid

- Finalizado el tercer trimestre de 2010, el stock se sitúa en los 14.667.266 m², debido a la incorporación al mercado en aproximadamente 100.000 m² de nuevos proyectos o rehabilitaciones, lo que supone un incremento del 8,4% con respecto al trimestre anterior.
- El volumen de contratación ha sido un 60% más alto que el mismo período del ejercicio anterior. Sin embargo el volumen de espacio contratado ha sido inferior que durante el primer trimestre 2010 y muy por debajo del segundo trimestre. Cabe destacar que no han existido operaciones de más 6.000 m².
- La tasa de disponibilidad en el mercado de Madrid se sitúa en el 10,2%.
- Las rentas han seguido disminuyendo durante este tercer trimestre en todas las zonas, de manera moderada, situándose los precios en zona prime alrededor de los 27,25 €/m²/mes

París

- La demanda de oficinas en Ile-de-France continua estable con 1.614.384 m² comercializados, lo que supone un aumento de un 28% con respecto al mismo periodo del ejercicio 2009.
- La tasa de desocupación durante el primer semestre de 2010 se sitúa en un 7% lo que supone 3,6 millones de m² disponibles.
- Los precios medios de alquiler en área de CBD en París rondan los 750€/m²/año, lo que supone un aumento del 7%.

Mercado de inversiones

- En Madrid la principal demanda se mantiene muy centrada en el CBD y la zona Prime de Madrid. Los inversores privados siguen muy activos, si bien la percepción del mercado es que empiezan a disminuir el número de inversores con capacidad de invertir.
- En Barcelona los inversores privados continúan siendo los protagonistas del mercado pero la tendencia de sus preferencias están cambiando ligeramente, pues se ha dado cuenta de que el inmueble perfecto no va a salir al mercado, por ello empiezan a plantearse adquisiciones con parámetros más abiertos.
- En consecuencia se empieza a observar una reducción de yields que podría llegar a 25pb (del 6,0% al 5,75%) para productos prime.
- El mercado de inversiones francés continua con su lenta mejoría durante este tercer trimestre y la inversión se sitúa en un €6,6 billones desde el inicio del ejercicio, siendo los inversores locales quienes dominan el mercado con dos tercios de la inversión total.

⁽¹⁾ Fuentes: Informes Jones Lang Lasalle a Septiembre de 2010

Hechos relevantes del negocio patrimonial

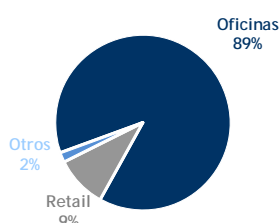
- Los ingresos por renta han alcanzado los 203,3MM€. Un 68% de los ingresos (138,2MM€) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 65,1MM€ restantes han sido generados en España.
- El margen de explotación (EBITDA) de la cartera de alquiler alcanza los 186,9MM€, con un margen sobre ingresos del 92%.

<i>Negocio Patrimonial</i>				
Tercer trimestre acumulado - €m	2010	2009	Var. %	like for like %
Ingresos por rentas Barcelona	29,9	37,4	(20%)	(8%)
Ingresos por rentas Madrid	35,2	38,0	(8%)	(3%)
Ingresos por rentas París	138,2	139,5	(1%)	(7%)
Ingresos por rentas	203,3	214,9	(5%)	(6%)
Ingresos por repercusión gastos	31,4	34,3	(9%)	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(40,2)	(39,4)	(2%)	
Gastos no repercutibles ¹	(7,6)	(6,6)	(16%)	
EBITDA rentas	186,9	203,3	(8%)	(12%)
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>93%</i>	<i>96%</i>	<i>(03 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>87%</i>	<i>91%</i>	<i>(04 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>93%</i>	<i>95%</i>	<i>(03 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	92%	95%	(03 pp)	

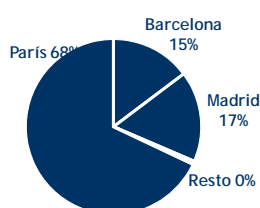
¹Incluye gastos relacionados directamente con los inmuebles sin tener en cuenta los gastos de estructura, como por ejemplo gastos de personal
pp: puntos porcentuales

- Los ingresos por rentas disminuyen un 5%. En España la caída es del 14%, debido principalmente a inmuebles vendidos y entradas en explotación. Ajustando estos efectos, los ingresos por rentas comparables - "Like for Like"- son del -5% (Barcelona: -8% y Madrid: -3%).
- En Francia, los ingresos por rentas se mantienen en línea con el año anterior, en términos comparables se observa una caída del 7%, caída que se ve compensada principalmente por una indemnización cobrada en el inmueble Miroirs, debido a la salida anticipada de un inquilino.
- La mayor parte de los ingresos se concentra en edificios de oficinas, un 89% del total, mientras que por zonas los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial (París 68%, Barcelona 15% y Madrid 17%).

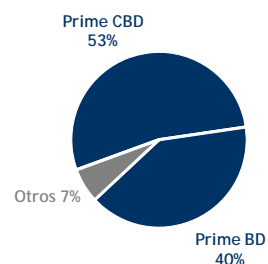
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados

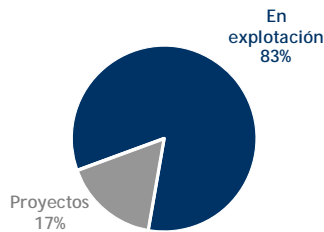


Ingresos - por tipo de producto

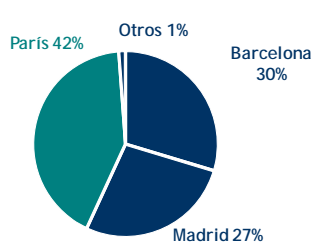


- Al cierre del tercer trimestre de 2010, el Grupo Colonial cuenta con una cartera alquilable de 1,2 millones de m², concentrada principalmente en activos de oficinas. La mayor parte de dicha cartera (83%) se encuentra en explotación a 30 de septiembre de 2010.

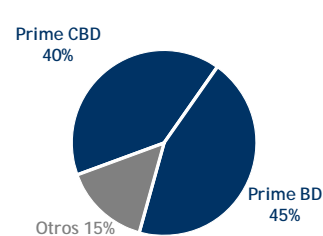
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por tipo de producto



- Durante el tercer trimestre de 2010 el Grupo ha formalizado un total de 131.776m² 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 (12%) respecto a las rentas anteriores, siendo de un (8%) en España y un (17%) en Francia.

Sin embargo, teniendo en cuenta la elevada caída de rentas en los mercados durante los últimos 12 meses, los precios de alquiler contratados en edificios de Colonial se sitúan por encima de la media de mercado, consecuencia de la elevada calidad y estabilidad de su portfolio.

Gestión de Contratos

Tercer trimestre acumulado - m ²	2010	2009
Revisiones y renovaciones - Barcelona	32.679	26.181
Revisiones y renovaciones - Madrid	48.819	23.709
Revisiones y renovaciones - París	29.981	9.915
Total Revisiones y renovaciones	111.479	59.805
<i>% nuevas rentas vs. rentas anteriores</i>	<i>(12%)</i>	<i>(1%)</i>
Total Nuevos Contratos	20.297	5.369
Esfuerzo comercial total	131.776	65.174

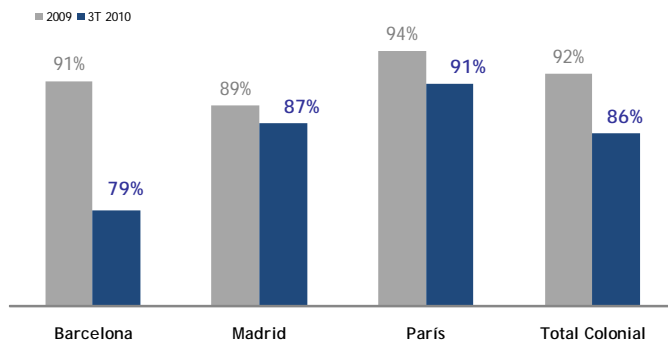
- Entre los contratos formalizados durante este ejercicio, destacamos los contratos formalizados en el edificio de Recoletos, 37 en Madrid, edificio cuya rehabilitación finalizó en el primer trimestre del ejercicio y que cuenta con 17.206 m² de superficie sobre rasante. A principios de mayo, se firmó un contrato de 7.652 m² con Banca Cívica, que ha instalado su sede corporativa y durante el mes de julio se firmaron 1.910m² con el bufete internacional de abogados Jones Day. Así mismo indicar que a finales del tercer trimestre, se alquilaron 3.450m² a Altran Innovacional, en el edificio de LLacuna, edificio ubicado en el distrito de 22@ en Barcelona y cuya entrada en explotación se ha realizado a finales de este trimestre.

- En París destaca la contratación de 4.000 m2 en el edificio Grenelle, este inmueble ubicado en el barrio de las embajadas del centro de París, corresponde a uno de los pocos inmuebles que dispone del prestigioso sello de calidad HOE. Barilla ha implantado en ese inmueble su sede para Europa.
- Al cierre del tercer trimestre de 2010, la **ocupación** conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 86%, cifra inferior a la del cierre del año anterior.

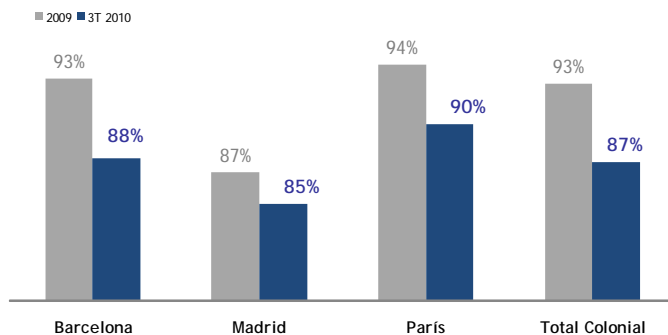
En el mercado español, gran parte de la superficie desocupada corresponde a la entrada en explotación del edificio Recoletos y del edificio Llacuna, así como a inmuebles no estratégicos. Si excluimos dichos impactos, la ocupación de Barcelona y Madrid, se situaría en el 91,3% y 90,6% respectivamente.

En cuanto a París, gran parte de la superficie desocupada 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



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

Proyectos	Mercado	Entrada en explotación	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	Barcelona	2014	14.801
Martinez Villergas, 49	Madrid	2011	24.205
Travessera de Gràcia	Barcelona	2012	8.205
Champs Élysées 82/88	Paris	2011	3.120
Champs Élysées 92	Paris	2012	7.313
247 St Honoré	Paris	2011	16.203
Quai Le Gallo	Paris	2012-2013	32.278
Total			106.125

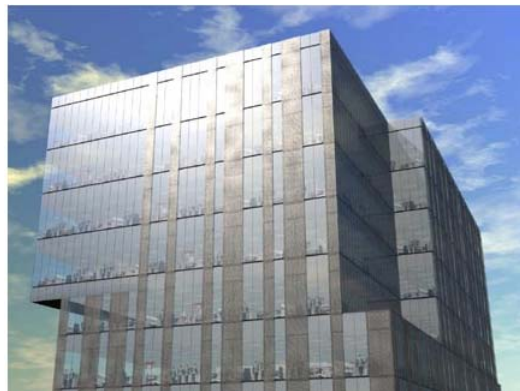
(1) Superficie una vez finalizado el proyecto



Martínez Villergas, 49 - Madrid

Edificio situado en la confluencia de la M-30 con la Avda. América, en entorno totalmente consolidado, a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad.

El edificio ofrece más de 24.000m² de espacios totalmente diáfanos, que responderán plenamente a las necesidades de cualquier empresa, disponiendo de las mejores instalaciones y servicios. Por su configuración y ubicación se trata de un edificio idóneo para una sede corporativa. Dispone de aparcamiento propio.



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 dos edificios 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



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, será remodelado con vistas a la creación de un hotel de 4 estrellas.

- **Desinversiones:** Siguiendo una política activa de rotación de activos se han producido ventas por un importe de 101,2MM€.

Inmuebles vendidos 1S 2010	Uso	Fecha venta	Precio MM€
Claudio Coello, 53-55	Oficinas	mar-10	3,1
Sor Angela de la Cruz, 3	Oficinas	jun-10	42,0
Novo Sancti Petri Hotel	Hotel	jun-10	45,0
VENTAS DE ACTIVOS ESPAÑA			90,1
Projet T8		ene-10	4,6
Pavillon H IV	Hotel	abr-10	6,5
VENTAS DE ACTIVOS FRANCIA			11,1
TOTAL VENTA DE ACTIVOS			101,2

3. El negocio residencial

Hechos relevantes del negocio residencial

- Durante el tercer trimestre de 2010, las ventas de promociones han ascendido a 24,0MM€, correspondientes principalmente a la promoción de Vallecas en Madrid. Así mismo, los ingresos por venta de suelo residencial han alcanzado los 36,0MM€.
- Considerando lo anterior y una vez deducidos los costes de ventas y los gastos de actividad del área, el margen del negocio de promociones y suelo se sitúa en -20,5MM€.

Negocio Residencial

Tercer trimestre acumulado - €m	2010	2009	Var. %
Ingresos por Ventas de Promociones	24,0	40,4	(40%)
Ingresos por Ventas de Suelo	36,0	37,4	(4%)
Ingresos Negocio Residencial	60,0	77,8	(23%)
Margen bruto ventas de Promociones	(0,8)	2,3	135%
Margen bruto ventas de Suelo	(13,9)	1,0	1496%
Gastos de actividad	(6,4)	(4,6)	(39%)
Otros ingresos	0,6	1,6	(66%)
Resultado operativo Negocio Residencial	(20,5)	0,3	-

- Al cierre del tercer trimestre de 2010, el stock de viviendas vendidas pendientes de entregar asciende a 3,2MM€, equivalentes a 13 viviendas.

MOVIMIENTO STOCK VENTA COMERCIAL	SEPTIEMBRE 2010	
	Ventas - €m	Viviendas
Stock inicial de venta comercial pendiente de escriturar	5,3	16
+ Venta comercial del periodo	21,9	83
- Venta contable del periodo	(24,0)	(86)
Stock final de venta comercial pendiente de escriturar	3,2	13

- Implementando la estrategia de reducir la presencia en el negocio residencial, el Grupo Colonial ha disminuido el stock de viviendas casi a la mitad respecto el mismo periodo del año anterior. En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 283 unidades (vs. 529 unidades a septiembre 2009). De las 283 viviendas en stock, 13 viviendas ya han sido pre-vendidas, el resto (270 viviendas) están en proceso de venta.

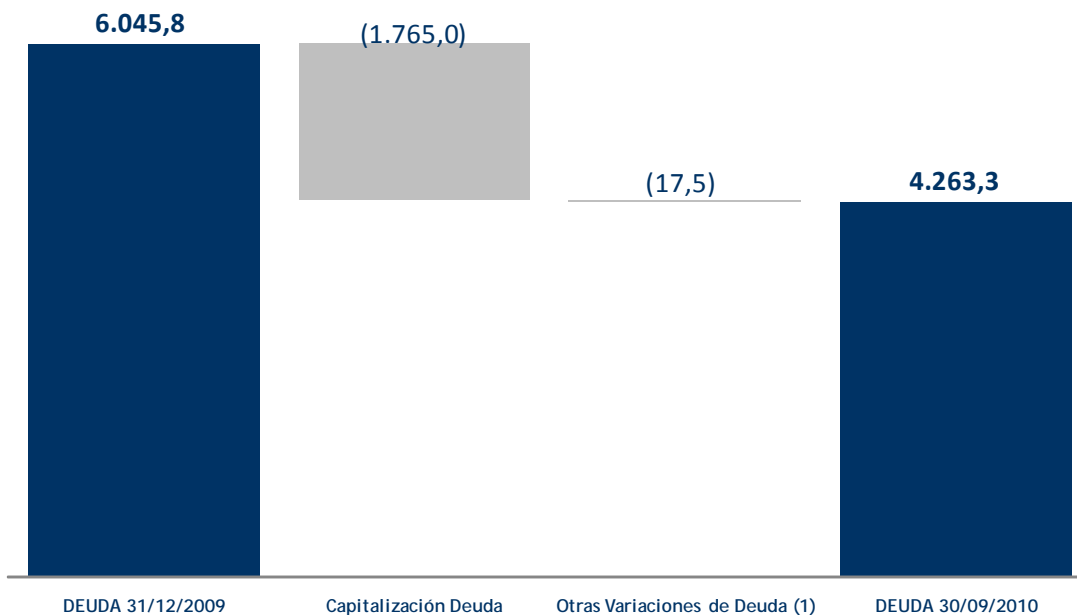
- La reserva de suelo al cierre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m². El 51% están ubicados en Andalucía y el 49% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma). Al cierre del tercer trimestre del ejercicio se habían realizado ventas de suelo por valor de 36,0MM€
- En la medida que lo permitan los mercados, se seguirá desinvirtiendo progresivamente en estos activos.

4. Estructura financiera

Reestructuración de Colonial

- Tras la formalización de los acuerdos de refinanciación firmados por Colonial el pasado 19 de febrero, la deuda financiera neta del Grupo asciende a 4.263MM€ (sin incorporar la deuda de Riofisa, al estar ésta registrada contablemente como Actividad Discontinuada) versus los 6.046MM€ registrados a 31.12.2009. La disminución se ha debido principalmente a las siguientes operaciones:

Evolución Deuda Neta 3T 2010 (MM€)



(1) Cash Flow operativo que incluye intereses capitalizados negocio residencial

- La deuda de Colonial incorpora un préstamo sindicado de 2.626MM€ (de los que 1.484MM€ están asignados al negocio estratégico) que 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 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.

Dicho acuerdo contempla la formalización de las siguientes operaciones:

- Ejecución del 99,88% de los tenedores de las obligaciones convertibles emitidas por la sociedad en 2008. Dicho compromiso se ejecutó el pasado 3 de Marzo de 2010.

- El pasado 29 de junio se formalizaron en escritura pública dos ampliaciones de capital, la primera de ellas mediante aportaciones dinerarias, que ha sido suscrita por importe de 17MM€, a un precio de emisión de 0,12 euros por acción. Dicho importe se destinará a la gestión ordinaria de los negocios de la Compañía. La segunda ampliación, mediante aportaciones no dinerarias de diversos créditos, por importe máximo de 1.804MM€ (1.765MM€ corresponden a deuda y 39MM€ a los intereses capitalizados hasta la fecha de la formalización).
- Aportación a la sociedad dependiente Colren, S.L.U. la rama de actividad del negocio de suelo y residencial. Los pasivos asignados a esta rama de actividad incorporan deuda del préstamo sindicado por importe de 812MM€ (795MM€ de principal más 17MM€ de intereses capitalizados), de los que 275MM€ son convertibles en acciones de Colonial bajo determinadas condiciones.

Dicha rama de actividad incluye las acciones de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. (DUE 2009), a la cual se ha aportado un proyecto inmobiliario en Sevilla. Los pasivos financieros bilaterales, incluyendo los de DUE 2009, ascienden a de 136MM€. La aportación se ha formalizado en escritura pública el pasado 22 de Junio del 2010, siendo efectiva su inscripción en el Registro Mercantil en fecha 08 de Julio del 2010.

Tras la refinanciación, la estructura financiera del Grupo es la siguiente:

Negocio Patrimonial 3.306MM€			Negocio Residencial & Comercial 1.321MM€		
 Holding Activos España	 Joint Ventures España	 SFL Activos Francia	 Colren Activos Residenciales	 Joint Venture Entrenucleos	 Riofisa Activos Comerciales
1.991MM€	135MM€	1.180MM€	843MM€	115MM€	364MM€

Principales magnitudes de deuda

Deuda financiera neta

Tercer trimestre acumulado - €m			Total	Vida Media	Gasto Financiero €m	LTV	Coste Financ.
	Sindicado	Otra Deuda					
Deuda Neta - Holding	1,814	313	2,127	4.6	92.48		4.23%
Deuda neta - SFL	635	545	1,180	2.1	39.60		4.45%
Deuda neta - Negocio Patrimonial	2,449	857	3,306	3.7	132.08	65.53%	4.30%
Deuda neta - Negocio Residencial	815	142	957	5.0	27.58	74.17%	4.61%
Deuda neta consolidada	3,264	999	4,263	3.9	159.66		
Deuda neta - Riofisa	-	364	364	2.5	11.49		
Total Deuda neta Grupo	3,264	1,363	4,627				

Estructura financiera - negocio patrimonial

Estructura de la deuda del negocio patrimonial

Tercer trimestre acumulado - €m	COL	SFL	Total	%
Préstamo Sindicado sin garantía hipotecaria	330	635	965	29%
Préstamo Sindicado con garantía hipotecaria	1.484	0	1.484	45%
Deuda Hipotecaria / Leasings	390	262	652	20%
Deuda No Hipotecaria / Cuentas Corrientes	-77	282	206	6%
Total Deuda Neta	2.127	1.180	3.306	100%
Vida Media (años)	4,6	2,1	3,7	

Las principales características de la deuda asociada al negocio patrimonial son:

- Mantenimiento de un importe de deuda, de 3.306MM€, vinculada a la actividad ordinaria de gestión patrimonial, que recoge 635MM€ del sindicado de SFL y 1.814MM€ de deuda del préstamo sindicado de Colonial.
- El préstamo sindicado de Colonial tiene como garantía las acciones mantenidas en la filial francesa SFL, Torre Marenostum, S.L. y FCC, así como hipoteca sobre determinados edificios en renta situados en España por importe de 1.484MM€. Dicha deuda tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2014.

- La disponibilidad del Grupo a 30 de Septiembre asciende a 255,51MM€ (cuentas corrientes y depósitos no pignorados por 154,84MM€ y deuda no dispuesta por 100,67MM€).

Coberturas

- La política de gestión del riesgo de tipos de interés tiene como objetivo reducir en un 50% la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado Euribor, la cual determina el coste de la financiación del Grupo.
- A 30 de Septiembre el área patrimonial tiene contratados 3.330MM€ en instrumentos derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés, lo que sitúa el ratio de cobertura de la deuda neta en el 100%. Durante el mes de Junio se han formalizado ocho CAPS con fecha de inicio 01 de Julio del 2010 por un valor nominal de 1.000MM€.
- La estructura actual de la cartera de derivados es la siguiente:

Instrumento derivado - €m	Clase de protección	30/09/2010	%	SFL	Colonial	TMN	MTM
SWAP	Tipo fijado	1.097	33%	864	200	34	(43,4)
COLLAR	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	1.036	31%	400	636	0	(43,4)
CAP	Tipo variable con un máximo	1.197	36%	0	1.197	0	10,3
Total nominal cobertura		3.330	100%	1.264	2.032	34	(76,6)
Vida Media (años)		2,2		2,1	2,3	4,5	
% Cobertura		100%		107%	98%	71%	

- Con la combinación de los productos contratados y de la cartera de coberturas, el coste financiero medio resultante para el área de negocio patrimonial a 30 de Septiembre de 2010 es del 4,30% (4,57% incorporando la periodificación de las comisiones de financiación).
- Según las perspectivas actuales de tipos de interés, la cartera de coberturas actuales sitúa el tipo de interés (Euribor) para la deuda cubierta en una media esperada para el 2011 del 1,72%, con un tipo máximo a del 3,41%.
- La vida media de la cartera de coberturas es de 2,2 años (2,3 años para los derivados de Colonial , de 2,1 años para los derivados de SFL y de 4,5 años para los derivados de TMN).

Estructura financiera - negocio residencial

Estructura de la deuda del negocio residencial

Tercer trimestre acumulado - €m	COLREN	JV Ent_DUE	OTRAS FILIALES	TOTAL	%	Riofisa	%
Préstamo Sindicado	815	0	0	815	85%	0	0%
Deuda Hipotecaria / Leasings	46	150	0	196	20%	387	106%
Deuda No Hipotecaria / Cuentas Corrientes	-18	-35	-1	-54	(6%)	-23	(6%)
Total Deuda Neta	843	115	(1)	957	100%	364	100%
Vida Media (años)	4,3	9,7	0,3	5,0		2,5	

- La deuda asociada al negocio de suelo y residencial asciende a 957MM€, sin incorporar los 364M€ asociados a Riofisa al haberse clasificado ésta como Actividad Discontinuada. La parte del préstamo sindicado asociada a este negocio asciende a 795MM€ a los cuales se han añadido 20MM€ de intereses capitalizados, ya que la estructura financiera de la deuda del negocio residencial contempla la capitalización de los intereses de los préstamos hasta su vencimiento.

Coberturas

- A 30 de Septiembre el área de suelo y residencial tiene contratados 160MM€ a través de su filial DUE 2009, situando el ratio de cobertura de la deuda de dicha filial en el 100%.

Instrumento derivado - €m	Clase de protección	30/09/2010	%	MTM
SWAP	Tipo fijado	160	100%	(6,9)
Total nominal cobertura		160	100%	(6,9)

- Con la combinación de los productos contratados y de la cartera de coberturas, el coste financiero medio resultante para el área de negocio de suelo y residencial a 30 de Septiembre de 2010 es del 4,61%.
- La vida media de dicha cobertura es de 7,5 años.

5. Evolución en bolsa

Evolución bursátil

- A fecha 29 de junio se ejecutaron los aumentos de capital mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias aprobados por la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 20 de abril de 2010.
- Como consecuencia de la ejecución de ambos aumentos de capital, se ha ampliado el capital social en 1.821MM€ y se han emitido 15.178MM de acciones nuevas de 0,12 euros de valor nominal. El aumento de capital con aportaciones dinerarias se ha ejecutado en un importe de 17MM€ y el aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias se ha ejecutado por un importe de 1.804MM€.
- Una vez ejecutados los aumentos de capital, y después de la conversión de obligaciones, el capital social de Colonial es de 2.710,9MM€, dividido en 22.591MM de acciones de 0,12 euros de valor nominal.
- Las acciones de Colonial han cerrado el tercer trimestre del ejercicio con una variación del -39%, respecto al cierre del ejercicio anterior.

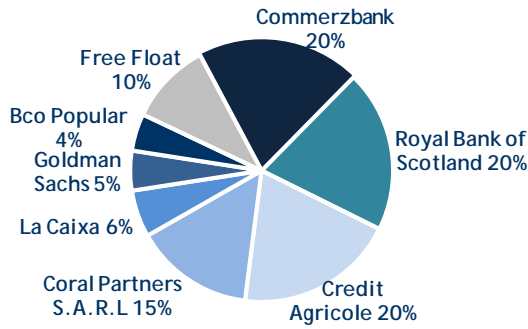
Evolución de la cotización

Acción de Colonial	3T 2010	2009
Capitalización a 30/09/10 (MM€)	2.146	272
Precio de cierre (€/ acción)	0,095	0,155
Volumen medio diario (nº títulos)	9.756.574	10.220.960
Efectivo medio diario (MM€)	1,2	1,7
Nº acciones en circulación a cierre	22.591.214.662	1.756.194.451
Nº acciones - dilución plena ⁽¹⁾	22.598.520.859	-

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

Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial actual ¹



¹ Datos CNMV 26/10/2010

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 Ordís	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				

6. Anexos

6.1 Magnitudes financieras

6.2 Cartera de activos - Ubicación

6.3 Cartera de activos - Desglose superficies

6.4 Estructura Societaria

6.5 Datos de contacto

6.1 Anexo - Magnitudes financieras

Balance Consolidado

	3T 2010	2009
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	494,1	494,1
<i>En explotación</i>	4.089,6	4.114,5
<i>En curso, anticipos</i>	592,7	532,8
Inversiones Inmobiliarias	4.682,3	4.647,3
Resto activos no corrientes	792,5	805,7
Activos no corrientes	5.968,9	5.947,1
Existencias	1.065,5	1.160,7
Deudores y otras cuentas a cobrar	51,1	50,8
Otros activos corrientes	199,4	161,5
Activos Disponibles para la Venta	1.123,1	1.318,0
Activos corrientes	2.439,2	2.691,0
TOTAL ACTIVO	8.408,1	8.638,0
PASIVO		
<i>Capital Social</i>	2.710,9	210,7
<i>Otras reservas</i>	(618,4)	(822,3)
<i>Resultados del Ejercicio</i>	(238,7)	(474,0)
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	1,9	1.403,5
<i>Diferencias de Cambio</i>	(0,4)	(0,4)
<i>Valores Propios</i>	(57,9)	(61,9)
Fondos propios	1.797,4	255,8
Minoritarios	966,9	969,8
Patrimonio Neto	2.764,3	1.225,6
Deuda ent. crédito y otros pasivos financ. no corrientes	4.134,7	5.876,1
Pasivos por impuestos diferidos	182,3	173,0
Otros pasivos no corrientes	236,1	235,1
Pasivos no corrientes	4.553,1	6.284,2
Deuda ent. crédito y otros pasivos financ. corrientes	275,3	277,4
Acreedores y otras cuentas a pagar	166,3	198,9
Otros pasivos corrientes	91,4	65,5
Pasivos asociados a activos para la venta	557,7	586,5
Pasivos corrientes	1.090,7	1.128,2
TOTAL PASIVO	8.408,1	8.638,0

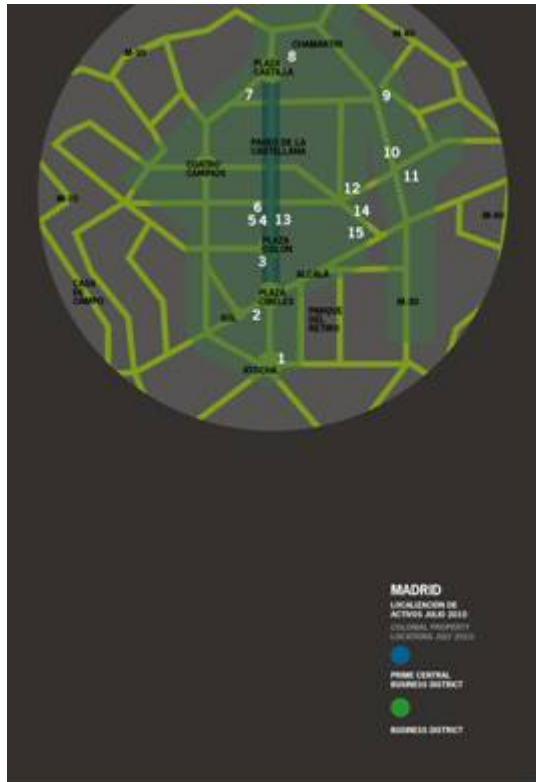
6.2 Anexo - Ubicación activos

Barcelona



6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



1 ALFONSO XII, 62



2 ALCALÁ, 30-32



3 PASO DE RECOLETOS, 37-41



4 PASO DE LA CASTELLANA, 43



5 MIGUEL ANGEL, 11



6 JOSÉ ABASCAL, 56



7 CAPITÁN HAYA, 53



8 CENTRO NORTE



9 TORRES ÁGORA/M30



10 RAMÍREZ DE ARELLANO, 37



11 MARTÍNEZ VILLERGAS, 49



12 LÓPEZ DE HOYOS, 35



13 PASO DE LA CASTELLANA, 52



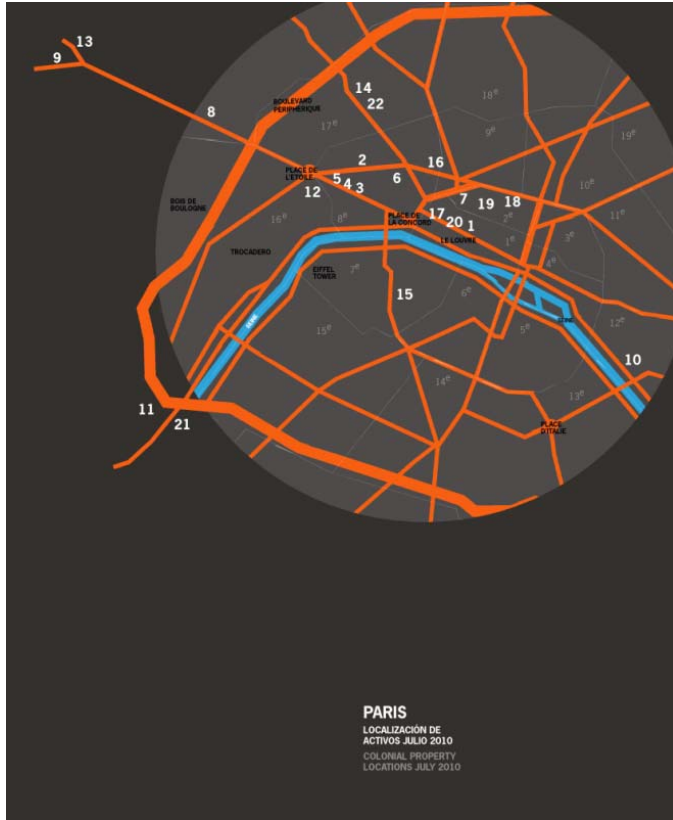
14 FRANCISCO SILVELA, 42



15 ORTEGA Y GASSET, 100

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



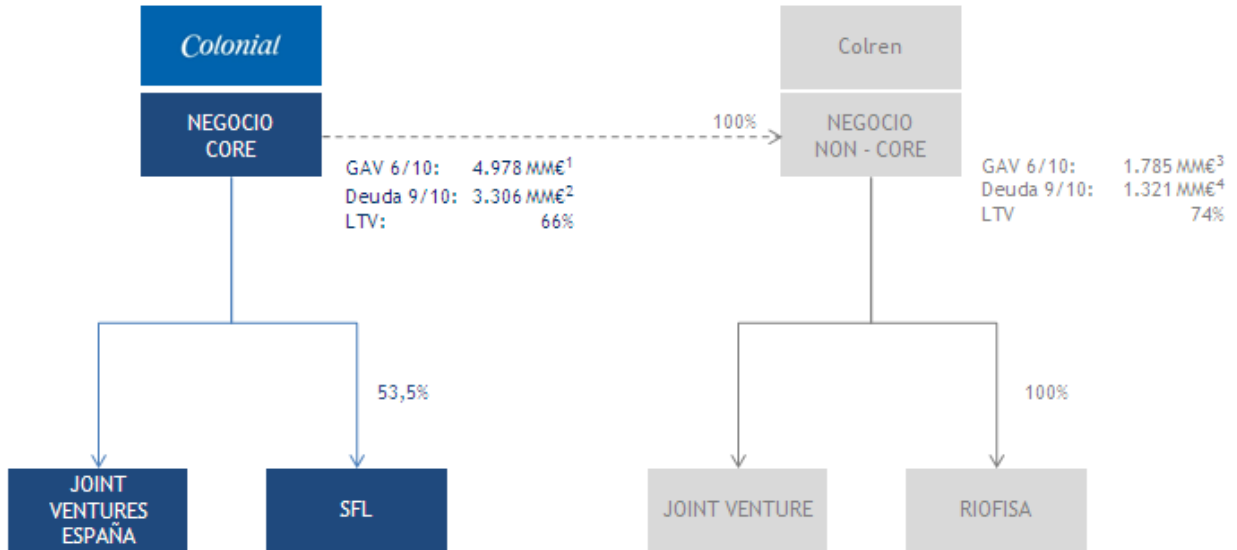
6.3 Anexo - Desglose superficies activos

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	11.783					1.688	13.471
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.500					18.989	40.489
AV. DIAGONAL, 682	8.622					600	9.222
PEDRALBES CENTRE	0	6.819				0	6.819
AUSIAS MARC / LEPANT	6.379					1.792	8.171
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	12.446					1.704	14.150
GLORIES - Diagonal	11.672					536	12.208
GLORIES - Llacuna	20.451					13.620	34.071
TILOS	5.143					3.081	8.224
VIA AUGUSTA, 21-23	3.558					0	3.558
LES PUNXES	5.656		1.465			0	7.121
TORRE BCN	9.835					3.398	13.233
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	17.206					5.339	22.545
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	13.996	6.314			8.968	40.378	69.656
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988				0	4.923	10.911
EDIFICIOS SINGULARES	353.384	13.134	1.465	0	8.968	195.791	572.742
RESTO LOCALES		5.955					5.955
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	353.384	19.089	1.465	0	8.968	195.791	578.697
PARC CENTRAL	11.524					17.950	29.474
TRAVESSERA DE GRACIA, 11-AMIGO	8.952					4.238	13.190
SAMONTA 19				3.905			3.905
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	371						371
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	496						496
VIA AUGUSTA, 21-23	1.280						1.280
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	46.679	4.868	0	3.905	11.519	30.929	97.900
TOTAL ESPAÑA	400.063	23.957	1.465	3.905	20.487	226.720	676.597

6.3 Anexo - Desglose superficies activos (cont.)

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logjst.	Hotel		
CALL-LDA	5.614	5.648			2.134	28.648	42.044
CAPUCINES		2.243					2.243
EDOUARD 7	9.930	16.045	4.509		4.502	28.112	63.098
HANOVRE LB	1.697		61			3.003	4.761
ILOT RICHELIEU	10.248				5.095	24.392	39.735
C. ELYSEES 90		491				3.670	4.161
CEZANNE SAINT HONORE	3.288	1.849				24.411	29.548
PRONY-WAGRAM	3.119				449	7.100	10.668
SAINT AUGUSTIN	163						163
IENA	5.463					7.285	12.748
WASHINGTON PLAZ	13.272	515			2.241	39.569	55.597
HAUSS. 104-110	1.325	339				5.899	7.562
NEUILLY	2.737	492				5.621	8.850
ISSY LES MOULINEAUX	2.321					6.026	8.347
RIVES DE SEINE	6.589				1.760	20.270	28.619
ROME VIENNE	163						163
103 GRENELLE	1.872	258				15.177	17.307
MICHELET LA DEFENSE	4.692				731	26.716	32.139
LES MIROIRS	3.575				442	19.432	23.449
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	76.068	27.879	4.570	0	17.354	265.331	391.201
WASHINGTON PLAZA	2.313						2.313
CALL-LDA	8.563	1.032					9.595
108-112 WAGRAM	638	893	179			4.159	5.869
247 ST HONORE	5.705	172			16.147		22.024
C. ELYSEES 8288	3.036	1.769					4.805
C. ELYSEES 92	36	3.396				4.209	7.641
CEZANNE SAINT HONORE	1.504						1.504
C. ELYSEES 90						307	307
QUAI LE GALLO	8.434				1.275	31.003	40.712
NEULLY	842						842
PRONY-WAGRAM	532						532
IENA	360						360
PROYECTOS & REHABILITACIONES	31.963	7.262	179	0	17.422	39.678	96.505
TOTAL FRANCIA	108.031	35.141	4.749	0	34.776	305.009	487.706
TOTAL PATRIMONIO COLONIAL	508.094	59.097	6.214	3.905	55.263	531.729	1.164.303

6.4 Anexo - Estructura societaria



Notas:

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

6.5 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