
Colonial

Resultados primer trimestre 2010

13 de mayo de 2010



Aspectos clave

Materialización del acuerdo de refinanciación

Se está implementando el acuerdo de refinanciación, alcanzado en el mes de febrero, lo que supondrá un refuerzo de la estructura de capital hasta alcanzar los 2.979MM€ de patrimonio neto

- Conversión en acciones del 99,88% de las obligaciones convertibles emitidas por la sociedad. Dicho compromiso se ejecutó el pasado 3 de Marzo de 2010.
- La Junta General de Accionistas aprobó a fecha 20 de Abril del 2010 dos ampliaciones de capital en fase de ejecución cuya materialización se prevé como máximo para finales de julio
 - ✓ La primera de ellas mediante aportaciones dinerarias por importe de 1.950MM€, de los cuales se destinarán, hasta un máximo de 50MM€, a atender la gestión ordinaria de sus negocios.
 - ✓ La segunda ampliación, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en determinados créditos por importe máximo de 1.813MM€ más los intereses devengados por dichos créditos. Este importe ha pasado a ser considerado como instrumento de patrimonio tras la aprobación del Consejo de Administración del acuerdo de refinanciación y la posterior ratificación de dicho acuerdo por la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2010.
- Implementación de la reestructuración societaria
 - ✓ Una sociedad matriz con un perfil puramente patrimonialista con una deuda asociada de 2.095MM€ con un vencimiento a 5 años.
 - ✓ Segregación del negocio residencial a una filial participada al 100% por Colonial.
- Los resultados del primer trimestre incluyen los efectos económicos de la refinanciación desde la fecha de su formalización.
- La nueva estructura societaria del grupo será la siguiente:



Aspectos clave

Evolución Negocio

Negocio Patrimonial: La cartera patrimonial de Colonial muestra indicadores más defensivos respecto el mercado

- Los ingresos por rentas alcanzan los 63,5MM€, cifra inferior a la del ejercicio anterior debido a las desinversiones producidas. En términos comparables, la disminución de rentas es del 6%, muy por debajo de las caídas de rentas de oficinas de la media del mercado.
- Aunque ha aumentado la desocupación por la situación macro-económica y la entrada en explotación de nuevos proyectos, los niveles de eficiencia de la cartera (EBITDA/Ingresos), se mantienen estables.
- Colonial continúa con una cartera de proyectos de más de 86.000m² sobre rasante para su entrada en explotación durante los próximos años. Durante el primer trimestre ha finalizado la rehabilitación del edificio de Recoletos en fase actual de comercialización y cabe destacar que a principios de mayo se ha formalizado un contrato de 7.652m² con Banca Cívica, donde instalará su sede corporativa.

Negocio Residencial

- El stock actual de viviendas acabadas asciende a 361 unidades, que supone una reducción de un 39% desde el primer trimestre del año anterior.
- Durante el primer trimestre se han materializado ventas de viviendas por valor de 6,4MM€ y de suelo residencial por valor de 36,0MM€.

Resultados del Grupo

- El resultado atribuible al Grupo es de 33,2MM€ de pérdidas, básicamente debido a la venta de suelo y promociones con un margen negativo de 17,7MM€, a la imputación de la variación negativa de las valoraciones de instrumentos financieros de 9MM€ y al hecho de que los efectos de la reestructuración no son desde el 1 de enero, sino desde la fecha de su formalización.

Aspectos clave

Principales Magnitudes

Principales variables de negocio

Primer trimestre acumulado	2010		2009	
Cartera en explotación (m² totales & ocupación)				
Barcelona	277.533	88,6%	325.447	95,1%
Madrid	297.085	82,8%	272.812	93,1%
París	405.197	90,9%	434.288	93,4%
Otros	18.984	100,0%	19.693	100,0%
Total Cartera en explotación	998.799	88,4%	1.052.240	94,0%
Proyectos (m² totales)				
Barcelona	54.352		54.352	
Madrid	32.797		55.448	
París	87.996		73.300	
Otros	19.607		19.607	
Total Proyectos	194.752		202.707	
Superficie Total	1.193.552		1.254.947	

Principales magnitudes financieras

Primer trimestre acumulado	2010	2009	Var. %	like for like %
Negocio de Alquiler				
Barcelona	10,1	13,1	(23%)	(10%)
Madrid	12,3	13,2	(7%)	(2%)
París	41,1	51,0	(19%)	(6%)
Ingresos por rentas	63,5	77,2	(18%)	(6%)
EBITDA rentas	56,9	71,3	(20%)	(13%)
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	92%	(03 pp)	
Grupo consolidado				
Ingresos por rentas	63,5	77,2	(18%)	(6%)
Ingresos promociones y suelo	42,4	61,2	(31%)	
Cifra Total de Negocio	105,8	138,4	(24%)	
EBITDA negocio patrimonial	49,2	64,6	(24%)	(12%)
EBITDA venta de activos	(0,2)	(1,7)	(91%)	
EBITDA negocio de residencial	(17,7)	2,7	n.a.	
EBITDA Grupo	31,4	65,5	(52%)	
Resultado antes de impuestos	(31,7)	(13,3)	137%	
Beneficio atribuible al Grupo	(33,2)	1,4	n.a.	
Deuda Financiera Neta consolidada	4.252	6.096	(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

Primer trimestre acumulado - €m	2010	2009	Var. %
Ingresos por rentas	63,5	77,2	(18%)
Ingresos por repercusión gastos	10,3	11,7	(12%)
Gastos repercutibles a los inquilinos	(12,0)	(13,3)	(10%)
Gastos de actividad	(4,9)	(4,3)	14%
EBITDA rentas	56,9	71,3	(20%)
Otros ingresos - negocio patrimonial	0,5	6,0	(91%)
Gastos estructura - negocio patrimonial	(8,2)	(12,8)	36%
EBITDA negocio patrimonial	49,2	64,6	(24%)
EBITDA "like for like"	46,9	53,0	(12%)
Ventas de Activos en renta	7,7	67,0	-
Coste de Ventas	(7,9)	(68,7)	-
EBITDA venta de activos en renta	(0,2)	(1,7)	-
EBITDA negocio residencial	(17,7)	2,7	-
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	31,4	65,5	(52%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	0,0	0,0	-
Amortizaciones y Provisiones	(0,6)	(3,5)	(82%)
Gasto financiero - Negocio Patrimonial	(48,8)	n.a.	n.a.
Gasto financiero - Negocio Residencial	(9,3)	n.a.	n.a.
Gasto financiero - Deuda a capitalizar	0,0	n.a.	n.a.
Activación de gastos financieros	4,4	5,6	n.a.
Varición de valor instrumentos financieros	(9,1)	n.a.	n.a.
Otros resultados financieros	0,4	n.a.	n.a.
Resultado Financiero ¹	(62,4)	(75,3)	(17%)
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	(31,7)	(13,3)	137%
Resultado Negocio Patrimonial	(5,9)	n.a.	n.a.
Resultado Negocio Residencial	(25,8)	n.a.	n.a.
Impuesto de sociedades	15,5	38,3	(60%)
Resultado de actividades Interrumpidas	(8,3)	(4,3)	93%
Socios minoritarios	(8,7)	(19,2)	(55%)
Resultado atribuible al Grupo	(33,2)	1,4	-

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

n.a.: no aplica

Balance Consolidado

€m	1T 2010	4T 2009
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	494,1	494,1
Inversiones Inmobiliarias	4.667,6	4.647,3
Resto activos no corrientes	823,3	805,7
Activos no corrientes	5.985,0	5.947,1
Existencias	1.107,4	1.160,7
Deudores y otras cuentas a cobrar	61,9	50,8
Otros activos corrientes	214,1	161,5
Activos Disponibles para la Venta	1.296,1	1.318,0
Activos corrientes	2.679,6	2.691,0
TOTAL ACTIVO	8.664,6	8.638,0
PASIVO		
Fondos propios ¹	2.001,4	255,8
Minoritarios	977,9	969,8
Patrimonio Neto	2.979,3	1.225,6
Deuda ent.crédito y otros pasivos financ. no corrientes	4.171,4	5.989,1
Pasivos por impuestos diferidos	174,5	173,0
Otros pasivos no corrientes	133,6	122,1
Pasivos no corrientes	4.479,4	6.284,2
Deuda ent.crédito y otros pasivos financ. corrientes	357,1	316,8
Acreedores y otras cuentas a pagar	208,2	198,9
Otros pasivos corrientes	38,9	26,1
Pasivos asociados a activos para la venta	601,6	586,5
Pasivos corrientes	1.205,8	1.128,2
TOTAL PASIVO	8.664,6	8.638,0

¹ Incluye la parte de la deuda que se va aportar a la ampliación de capital aprobada por la JGA celebrada el 20 de abril de 2010

Resultados operativos

- Los ingresos por rentas ascienden a 63,5MM€, cifra un 18% inferior al año anterior. Una vez deducidos los gastos, el EBITDA del negocio patrimonial se sitúa en 49,2MM€. Dicha cifra es un 24% inferior a la del primer trimestre del año anterior.
- No obstante, es importante destacar que para la cartera “like for like” (cartera de activos excluyendo el impacto de los inmuebles vendidos), la disminución del EBITDA rentas es únicamente del 13%, reflejando la elevada calidad y el perfil defensivo del portfolio.

Negocio Patrimonial

Primer trimestre acumulado - €m	2010	2009	Var. %
EBITDA rentas Like for Like	54,6	62,9	(13%)
EBITDA Estructura	(8,2)	(12,8)	(36%)
EBITDA Otros ingresos Like for Like	0,4	2,9	(85%)
EBITDA No comparable	2,4	11,6	(80%)
EBITDA negocio patrimonial	49,2	64,6	(24%)
EBITDA negocio patrimonial Like for Like	46,9	53,0	(12%)

- Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por 7,7MM€ con un margen neto cercano a cero, debido a precios de desinversión similares a la última tasación.
- El negocio residencial se ve afectado por las adversas condiciones de mercado actuales, lo que ha provocado un EBITDA negativo de 17,7MM€.
- Con todo ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias, amortizaciones y provisiones e intereses ha alcanzado los 31,4MM€.

Resultados financieros

- El resultado financiero neto del primer trimestre del 2010 ha sido de (62,4MM€), de los cuales (54,3MM€) corresponden al negocio de patrimonio y (8,1MM€) al negocio residencial. A 31 de marzo de 2009 el resultado financiero ha ascendido a (75,3MM€), lo que ha supuesto una disminución de 12,9MM€, debido principalmente a la disminución de la deuda media (de 6.096MM€ a 4.252MM€) así como la disminución de los tipos de interés.

Resultados financieros negocio patrimonial

- El gasto financiero asciende a (48,8MM€), derivados de un coste medio del ejercicio de 3,50% que incluye un margen de financiación (“Spread”) del 1,46%.
- La activación de gastos financieros correspondientes a la financiación de los proyectos patrimoniales en curso ha sido de +3,2MM€.
- 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 (9,1MM€).

Resultados financieros negocio residencial

- El gasto financiero asociado al negocio residencial asciende a (9,3MM€), con un coste medio de financiación del 3,98% y un margen de financiación (spread) del 3,53%. Cabe remarcar que tras la refinanciación del pasado 19 de febrero, el gasto financiero asociado al negocio residencial se capitaliza durante un máximo de cinco años.
- La activación de los gastos financieros correspondientes a la financiación de los proyectos en curso ha sido de +1,2 MM€.

2. El negocio patrimonial

Situación del mercado ⁽¹⁾

Mercado de oficinas

Barcelona

- El año 2009 ha sido, en términos generales, un año caracterizado por la caída de la actividad en el mercado de oficinas de Barcelona. Todos los indicadores macroeconómicos han reflejado esta situación, si bien una de las consecuencias más preocupantes ha sido el aumento del desempleo. Las compañías siguen enfrentándose a condiciones de financiación muy complicadas y con la necesidad de adaptarse a la situación actual con importantes impactos negativos en el mercado de oficinas de Barcelona.
- A final del primer trimestre de 2010 la superficie total disponible es de 684.596m². Situándose la tasa global de disponibilidad en el 12,23%, lo que denota una cierta estabilización debido a los pocos proyectos que se han entregado durante el período mencionado con tan sólo 39.000m² nuevos de oficinas.
- Las rentas máximas en todas las áreas de Barcelona han experimentado correcciones importantes a lo largo de todo el año 2009 (entre un 18 y 20% de caída) y continúan ajustándose a la baja durante el primer trimestre 2010 debido a la alta tasa de disponibilidad y cierta debilidad por parte de la demanda.

Madrid

- El mercado de oficinas de Madrid se ha visto afectado de lleno por la difícil coyuntura que atraviesa el país desde 2008. En 2009 la contratación llegó a los 310.000 m², un 5% por debajo de la de 2008, una cifra no vista desde hace más de 15 años. La cifra, pese a ser baja, mejoró las previsiones realizadas a principios de año gracias al número de operaciones de gran envergadura que se firmaron en el último trimestre y que venían demorándose desde varios meses atrás.
- Con un total de casi 100.000 m² contratados la cifra de absorción durante el primer trimestre de 2010 dobla la cifra registrada durante el mismo periodo del ejercicio anterior, aunque sigue siendo una cifra modesta si se compara con ejercicios anteriores.

(1) En base a informes de mercado de CBRE, Jones Lang LaSalle, Cushman & Aguirre Newman.

- La tasa de desocupación continuó al alza y se situó en 10,2%, lo que equivale a 1.150.000 m² vacantes y por tanto la mayor oferta de oficinas registrada en los últimos 15 años. Durante este primer trimestre se entregaron 63.570 m² de los que aproximadamente 56.000 m² corresponden a la Torre Caja Madrid, en el complejo de las cuatro torres Business Area en el Paseo de la Castellana.
- Las rentas siguen reajustándose durante el primer trimestre de 2010. En el año 2009 ya disminuyeron entre un 25% y 30% en zonas Prime.

París

- La ocupación durante el año 2009 fue menor que la del ejercicio 2008, aunque con caídas más suaves. Las razones fundamentales de esta tendencia se deben a reducción de costes, racionalización de espacios y rentas más bajas.
- Las rentas prime en el mercado de oficinas han caído entre un 15% y 20% en el 2009, si bien el primer trimestre 2010 muestra primeros indicios de una estabilización de los precios.
- La demanda se situó en 1,8 millones de m² contratados, un descenso del 24% comparado con el ejercicio anterior, siendo el cuarto trimestre mejor de lo esperado con una contratación de 550.000m². La oferta disponible se sitúa en 3,6 millones de m², siendo la tasa desocupación de un 6,8%.

Mercado de inversiones

- Las mejoras en el volumen de contratación y la estabilización en las rentas han ayudado a reactivar el mercado de inversión de oficinas de Barcelona. No obstante el mercado sigue mostrándose cauteloso debido a la falta de liquidez. Las rentabilidades en el mercado de inversión de oficinas se han mantenido estables y parece que las correcciones al alza registradas en los últimos meses del pasado ejercicio han tocado techo.
- El mercado de oficinas de Madrid ha comenzado el año 2010 con la misma falta de energía con que finalizó el 2009, pero con peor resultado en lo que a volumen de inversión se refiere.
- Los inversores siguen atentos a la evolución del mercado y se encuentran a la espera de que se produzca el reajuste completo de las rentas. La demanda sigue centrada en producto prime, del cual existe una oferta escasa, lo que hace que los inversores empiecen a interesarse por zonas secundarias.

Hechos relevantes del negocio de patrimonial

- Los ingresos por renta han alcanzado los 63,5MM€. Un 65% de los ingresos (41,1MM€) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 22,4MM€ restantes han sido generados en España.
- El margen de explotación (EBITDA) de la cartera de alquiler alcanza los 56,9MM€, con un margen sobre ingresos del 90%.

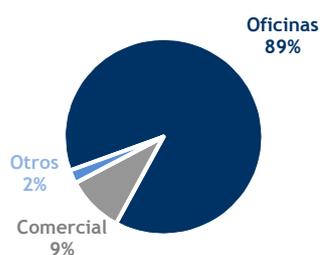
Negocio Patrimonial

Primer trimestre acumulado - €m	2010	2009	Var. %	like for like %
Ingresos por rentas Barcelona	10,1	13,1	(23%)	(10%)
Ingresos por rentas Madrid	12,3	13,2	(7%)	(2%)
Ingresos por rentas París	41,1	51,0	(19%)	(6%)
Ingresos por rentas	63,5	77,2	(18%)	(6%)
Ingresos por repercusión gastos	10,3	11,7	12%	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(12,0)	(13,3)	10%	
Gastos no repercutibles ¹	(4,9)	(4,3)	(14%)	
EBITDA rentas	56,9	71,3	(20%)	(13%)
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>93%</i>	<i>79%</i>	<i>14 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>89%</i>	<i>92%</i>	<i>(03 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>89%</i>	<i>96%</i>	<i>(07 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	92%	(03 pp)	

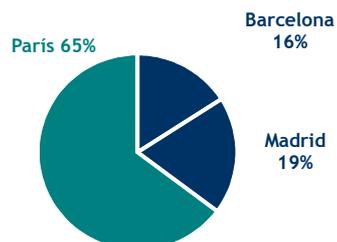
¹Incluye gastos relacionados directamente con los inmuebles sin tener en cuenta los gastos de estructura, como por ejemplo gastos de personal
pp: puntos porcentuales

- En términos comparables los ingresos por rentas son un 6% inferiores a los del mismo período del año anterior (España: -7%, Francia: -6%).
- La mayor parte de los ingresos se concentra en edificios de oficinas (un 89%) y en centros comerciales (un 9%), mientras que por zonas los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial (París 65%, Barcelona 16% y Madrid 19%).

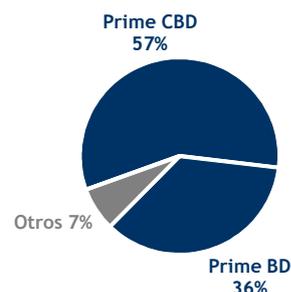
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados

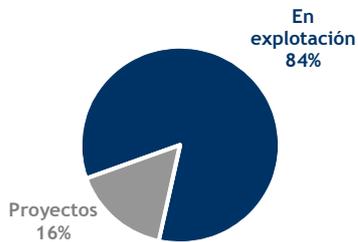


Ingresos - por tipo de producto



- Al cierre del primer trimestre de 2010, el Grupo Colonial cuenta con una cartera alquilable de 1,2 millones de m², concentrada principalmente en activos de oficinas (87% del total). La mayor parte de dicha cartera (84%) se encuentra en explotación a 31 de marzo de 2010.

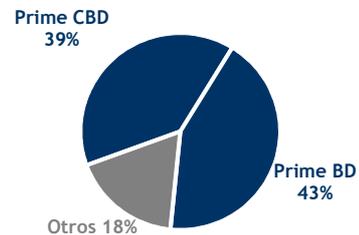
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por tipo de producto



- Durante el primer trimestre de 2010 el Grupo ha formalizado un total de 53.416m² de **nuevos contratos** -altas y renovaciones a mercado- (75% en España y 25% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del (12%) respecto a las rentas anteriores, siendo de un (9%) 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, la evolución de las rentas de Colonial demuestra la elevada calidad y estabilidad de su portfolio.

Gestión de Contratos

Primer trimestre acumulado - m ²	2010	2009
Revisiones y renovaciones - Barcelona	5.898	16.060
Revisiones y renovaciones - Madrid	33.989	6.657
Revisiones y renovaciones - París	8.403	2.534
Total Revisiones y renovaciones	48.290	25.251
% nuevas rentas vs. rentas anteriores	(12%)	3%
Nuevos Contratos	5.127	1.556
Esfuerzo comercial total	53.416	26.807

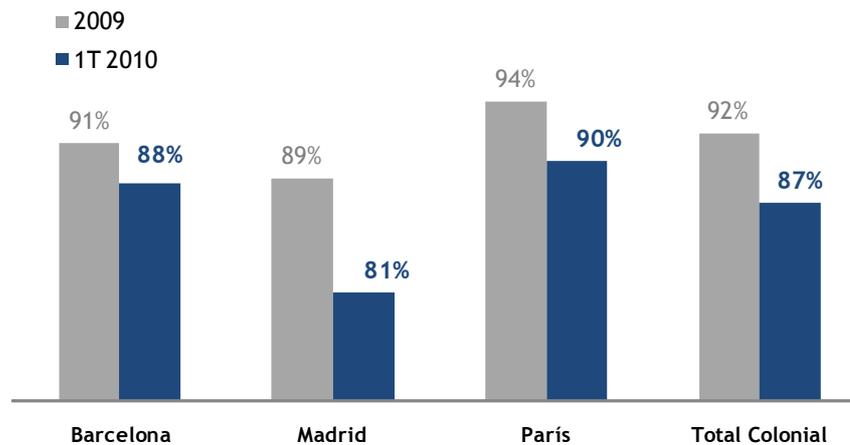
Cabe destacar, que a principios de mayo se ha firmado un contrato de 7.652m² en Recoletos,37 (Madrid) con Banca Cívica, donde ésta instalará su sede corporativa.

- Al cierre del primer trimestre de 2010, la **ocupación** conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el **87%**, cifra inferior a la del cierre del año anterior.

En cuanto a París, la desocupación es puntual debida a la superficie que estaba en rehabilitación de Washington Plaza, que ha entrado en explotación. Si excluimos dicho impacto, la ocupación de París se situaría en el 94%

Así mismo, en el mercado español, gran parte de la superficie desocupada corresponde a la entrada en explotación de Recoletos, así como a inmuebles no estratégicos. Si excluimos dichos impactos, la ocupación de Barcelona y Madrid, se situaría en el 94% y 91% respectivamente.

Ocupación Oficinas



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

Proyectos	Mercado	Entrada en explotación	Superficie s/rasante (m ²)
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	Barcelona	2014	14.801
Illacuna	Barcelona	2010	20.451
Martinez Villergas, 49	Madrid	2011	24.205
Champs Élysées 82/88	Paris	2011	3.538
Champs Élysées 92	Paris	2012	7.313
247 St Honoré	Paris	2011	16.203
Total			86.511



Martinez Villergas, 49 - Madrid

Edificio situado en la confluencia de la M-30 con la Avda. América, en entorno totalmente consolidado, a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad. El edificio ofrece más de 24.000m² de espacios totalmente diáfanos, que responderán plenamente a las necesidades de cualquier empresa, disponiendo de las mejores instalaciones y servicios. Por su configuración y ubicación se trata de un edificio idóneo para una sede corporativa. Dispone de aparcamiento propio.



Illacuna - Barcelona

Proyecto de parque de oficinas situado en el Eix Llacuna, en pleno Distrito de Actividades 22@. El proyecto se desarrolla en un entorno urbano consolidado, objeto de una ambiciosa transformación urbanística.

Este singular complejo inmobiliario albergará en su interior 20.000 m² de oficinas de primer nivel y se erigirá como un referente en la zona. Su diseño vanguardista y la calidad de sus instalaciones, aportarán valor añadido en términos de confort y productividad para las empresas que en él se ubiquen.



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

Este edificio está siendo remodelado y cuenta con 22.000m² 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.

3. El negocio residencial

Hechos relevantes del negocio residencial

- Durante el primer trimestre de 2010, las ventas de promociones han ascendido a 6,4MM€, 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 -17,7MM€.

Negocio Residencial

Primer trimestre acumulado - €m	2010	2009	Var. %
Ingresos por Ventas de Promociones	6,4	23,7	(73%)
Ingresos por Ventas de Suelo	36,0	37,4	(4%)
Ingresos Negocio Residencial	42,4	61,2	(31%)
Margen bruto ventas de Promociones	(0,4)	3,3	113%
Margen bruto ventas de Suelo	(13,9)	1,0	1516%
Gastos de actividad	(3,5)	(2,2)	(60%)
Otros ingresos	0,1	0,6	(80%)
Resultado operativo Negocio Residencial	(17,7)	2,7	-

- Al cierre del primer trimestre de 2010, el stock de viviendas vendidas pendientes de entregar asciende a 3,4MM€, equivalentes a 14 viviendas.
- El Grupo Colonial tiene una cartera de promociones que representan 361 viviendas, lo que supone un 39% menos si comparamos con el mismo periodo de 2009, de acuerdo con la estrategia seguida por la compañía. De las 361 viviendas en stock, 14 viviendas ya han sido pre-vendidas (4% del total). El 96% restante (347 viviendas) están en proceso de venta.
- La reserva de suelo al cierre del ejercicio asciende a 1,8 millones de m², un 3% menos que en el mismo periodo del año anterior. El 50% están ubicados en Andalucía y el 50% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma).

4. Estructura financiera

Reestructuración de Colonial

La reestructuración del Grupo Colonial contempla los siguientes acuerdos:

- Ejecución del 99,88% de los tenedores de las obligaciones convertibles emitidas por la sociedad. Dicho compromiso se ejecutó el pasado 3 de Marzo de 2010.
- Dos ampliaciones de capital, la primera de ellas mediante aportaciones dinerarias por importe de 1.950MM€, y un precio de emisión de 0,12 euros por acción, de los cuales se destinarán, hasta un máximo de 50MM€, a atender la gestión ordinaria de sus negocios. Cualquier exceso sobre estos 50MM€ se destinará a repagar el préstamo sindicado.
- La segunda ampliación, con aportaciones no dinerarias de diversos créditos por importe máximo de 1.813MM€ más los intereses devengados por dichos créditos. Esta suscripción se realizaría por parte de las entidades financieras participantes en el préstamo sindicado, por entidades de crédito con préstamos bilaterales, así como por parte de determinados accionistas significativos
- La Junta General de Accionistas aprobó a fecha 20 de Abril del 2010 las dos ampliaciones de capital.
- En consecuencia la nueva estructura societaria y la deuda financiera neta asociada a cada línea de negocio quedará de la siguiente manera:

Negocio Patrimonial			Negocio Residencial & Comercial		
Holding	Joint Ventures	SFL	Sociedad de Desarrollo	Joint Venture	Riofisa
Activos España	España	Activos Francia	Activos Residenciales	Entrenucleos	Activos Comerciales
2.075MM€	135MM€	1.121MM€	821MM€	100MM€	347MM€

Estructura financiera negocio patrimonial

- Mantenimiento de un importe de la deuda principal, de hasta 2.095MM€, vinculada a la actividad ordinaria de gestión patrimonial, que recoge 1.740MM€ de deuda del anterior préstamo sindicado y que tiene como garantía las acciones mantenidas en la filial francesa SFL, Torre Marenostrum, S.L. y FCC, así como la hipoteca sobre determinados edificios en renta situados en España por importe de 1.484MM€. Dicha deuda tiene su vencimiento el 31 de diciembre de 2014.
- Aportación a la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. de un proyecto inmobiliario en Barcelona, que asumirá la deuda con garantía existente en el momento de la aportación, que a

31 de marzo de 2010 asciende a 51MM€, más 35MM€ que se le reasignarán del préstamo sindicado.

Estructura financiera negocio residencial

- Aportación a la sociedad dependiente Colren, S.L.U. la rama de actividad del negocio de suelo y promoción, que incluye las acciones de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. (DUE 2009), a la cual se aporta un proyecto inmobiliario en Sevilla. Los pasivos asignados a esta rama de actividad incorporan deuda del anterior préstamo sindicado por importe de 795MM€, de los que 275MM€ son convertibles en acciones de Colonial bajo determinadas condiciones. Los pasivos financieros bilaterales, incluyendo los de DUE 2009, ascienden a de 145,3MM€.
- Durante el primer trimestre 2010 la deuda ha pasado de 6.046MM€ a 4.252MM€. Cabe remarcar la cancelación de 39MM€ resultado de una operación de compra venta de activos, principalmente suelo en desarrollo en Catalunya y a la clasificación como instrumentos de patrimonio de los préstamos a aportar a la ampliación de capital no dineraria aprobada por el Consejo de Administración y ratificada por la Junta General de Accionistas.

Endeudamiento financiero por líneas de negocio

- El endeudamiento financiero neto de las actividades continuadas del Grupo a 31 de Marzo del 2010 asciende a 4.252MM€, de los cuales 3.331MM€ corresponden al negocio de Patrimonio y 921MM€ al negocio Residencial.
- Dentro de esta deuda se incluyen 2.573MM€ correspondientes un préstamo sindicado de Colonial, firmado con un conjunto de entidades liderados por Calyon Sucursal España, Eurohypo AG sucursal en España, Coral y The Royal Bank of Scotland, cuyo acuerdo de refinanciación se formalizó el pasado 19 de febrero de 2010, junto con diversos acuerdos vinculantes con el resto de entidades financieras. La totalidad de los acuerdos se han formalizado en el “Acuerdo Marco de Refinanciación” que ha devenido eficaz al haber sido emitido por parte del experto independiente un informe favorable sobre el acuerdo de refinanciación y el plan de viabilidad.

Principales magnitudes de deuda

Deuda financiera neta

Primer trimestre acumulado - €m				Vida Media	Gasto Financiero	LTV
	Sindicado	Otra Deuda	Total			
Deuda Neta - Holding ¹	1.773	436	2.209	4,9	34,68	
Deuda neta - SFL	530	592	1.122	2,2	13,68	
Deuda neta - Negocio Patrimonial	2.303	1.028	3.331	4,0	48,36	65,1%
Deuda neta - Negocio Residencial	800	121	921	5,1	9,29	60,1%
Deuda neta consolidada	3.103	1.149	4.252	4,2	57,65	65,3%
Deuda neta - Riofisa	-	347	347	3,1	3,05	
Total Deuda neta Grupo	3.103	1.496	4.599			

¹ Incluye deuda neta en joint ventures

Deuda financiera negocio patrimonial

Estructura de la deuda del negocio patrimonial

Primer trimestre acumulado - €m	Colonial	SFL	Total	%	Vida Media
Préstamo Sindicado sin garantía hipotecaria	289	530	819	25%	3,1
Préstamo Sindicado con garantía hipotecaria	1.484	0	1.484	45%	4,8
Deuda Hipotecaria / Leasings	435	269	704	21%	4,4
Deuda No Hipotecaria / Ctas Ctes	1	322	324	10%	2,0
Total Deuda Neta	2.209	1.121	3.331	100%	4,0

- 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 31 de Marzo el Grupo tiene contratados 3.331MM€ en derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés, lo que sitúa el ratio de cobertura de la deuda neta en el 100%.
- La estructura actual de la cartera de derivados es la siguiente:

Instrumento derivado	Clase de protección	31/03/2010	%
SWAPS	Tipo fijado	1.098	33%
COLLARS	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	1.035	31%
CAPS	Tipo variable con un máximo	1.197	36%
Total Deuda Neta		3.331	100%

- La vida media de la cartera de coberturas es de 1,39 años. (0,61 años para los derivados de Colonial y de 2,65 para los derivados de la filial SFL).
- Según las perspectivas actuales de tipos de interés, la cartera de coberturas actuales sitúa el tipo de interés (Euribor) del Grupo para la deuda cubierta en una media esperada para el 2010 del 2,99%, con un tipo máximo a del 4,23%.
- Con la combinación de los productos contratados y de la cartera de coberturas, el coste financiero medio resultante para el Grupo (sin considerar comisiones) a 31 de Marzo de 2010 es del 3,47% (3,65% incorporando las comisiones) respecto el 3,80% medio para el 2009 (3,89% incorporando las comisiones).

Deuda financiera negocio residencial

Primer trimestre acumulado - €m	Sociedad de Desarrollo	Joint Venture Entrenucleos	TOTAL	Riofisa
Préstamo Sindicado	800	-	800	-
Deuda Hipotecaria / Leasings	46	150	196	381
Deuda No Hipotecaria / Ctas Ctes	(24)	(50)	(74)	(34)
Total Deuda Neta	821	100	921	347

- La vida media de la deuda se sitúa en 5,09 años.
- La estructura financiera de la deuda del negocio residencial contempla la capitalización de los intereses de los préstamos por un periodo de 5 años que no liquida intereses, sino que estos se capitalizan en el propio préstamo. Al no existir un intercambio de flujos de caja no existen coberturas de tipos de interés contratados para el negocio residencial.

5. Evolución en bolsa

Evolución bursátil

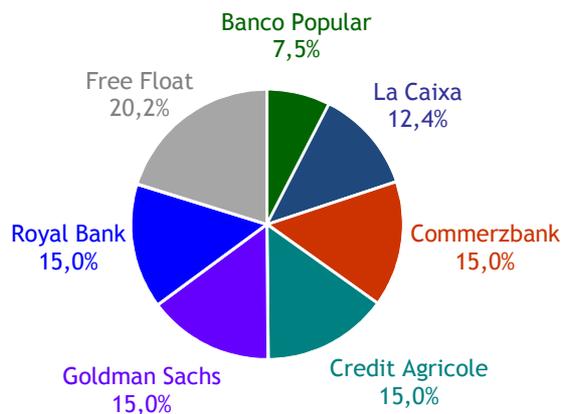
- Después de la conversión de las obligaciones la capitalización bursátil de la compañía se sitúa en torno a 1.000MM€ triplicando su tamaño en bolsa a principios de año.

Acción de Colonial	1T 2010	2009
Capitalización de cierre (MM€)	994	272
Precio de cierre (€/ acción)	0,134	0,155
Revalorización	(14%)	(3%)
Volumen medio diario (nº títulos)	9.794.799	10.220.960
Efectivo medio diario (MM€)	1,5	1,7
Nº acciones en circulación a cierre	7.420.328.070 ¹	1.756.194.451

(1) Considerando las acciones resultantes tras la conversión de las obligaciones convertibles

Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial actual¹



¹ Datos CNMV 31/03/2010

6. Anexos

6.1 Magnitudes financieras

6.2 Cartera de activos

6.3 Datos de contacto

6.1 Anexo - Magnitudes financieras

Balance Consolidado

€m	1T 2010	4T 2009
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	494,1	494,1
<i>En explotación</i>	4.122,4	4.114,5
<i>En curso, anticipos y provisiones</i>	545,2	532,8
Inversiones Inmobiliarias	4.667,6	4.647,3
Resto activos no corrientes	823,3	805,7
Activos no corrientes	5.985,0	5.947,1
Existencias	1.107,4	1.160,7
Deudores y otras cuentas a cobrar	61,9	50,8
Otros activos corrientes	214,1	161,5
Activos Disponibles para la Venta	1.296,1	1.318,0
Activos corrientes	2.679,6	2.691,0
TOTAL ACTIVO	8.664,6	8.638,0
PASIVO		
<i>Capital Social</i>	889,5	210,7
<i>Otras reservas</i>	(589,9)	(822,3)
<i>Resultados del Ejercicio</i>	(33,2)	(474,0)
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	1.797,2	1.403,5
<i>Diferencias de Cambio</i>	(0,3)	(0,4)
<i>Valores Propios</i>	(61,9)	(61,9)
Fondos propios ¹	2.001,4	255,8
Minoritarios	977,9	969,8
Patrimonio Neto	2.979,3	1.225,6
Deuda ent.crédito y otros pasivos financ. no corrientes	4.171,4	5.989,1
Pasivos por impuestos diferidos	174,5	173,0
Otros pasivos no corrientes	133,6	122,1
Pasivos no corrientes	4.479,4	6.284,2
Deuda ent.crédito y otros pasivos financ. corrientes	357,1	316,8
Acreedores y otras cuentas a pagar	208,2	198,9
Otros pasivos corrientes	38,9	26,1
Pasivos asociados a activos para la venta	601,6	586,5
Pasivos corrientes	1.205,8	1.128,2
TOTAL PASIVO	8.664,6	8.638,0

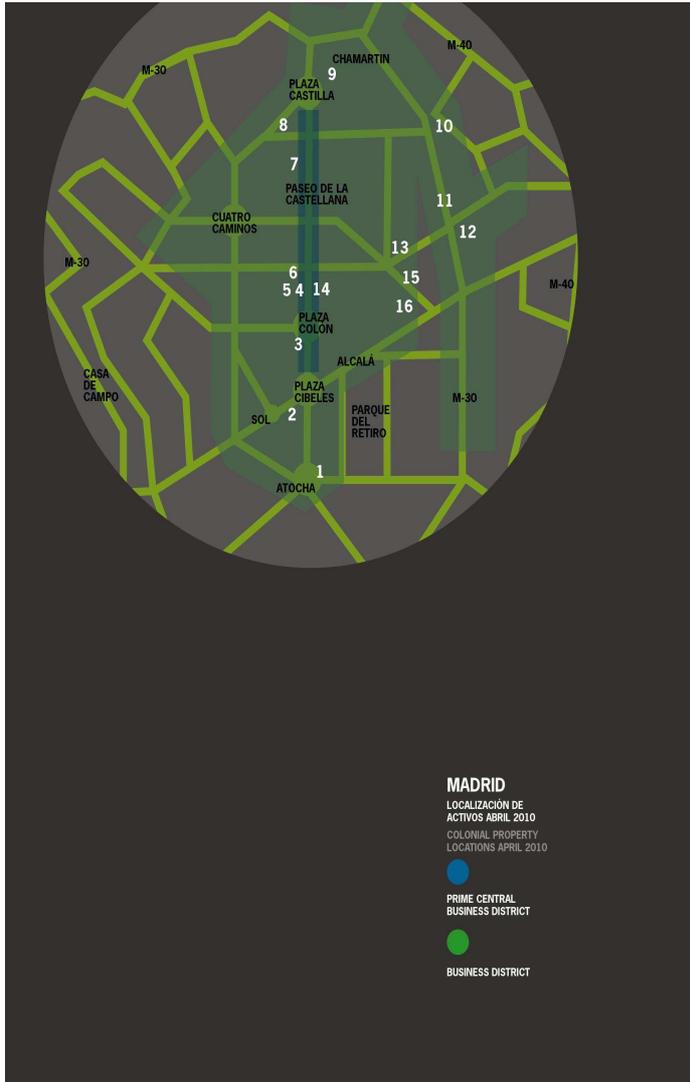
¹ Incluye la parte de la deuda que se va aportar a la ampliación de capital aprobada por la JGA

6.2 Anexo - Ubicación activos

Barcelona

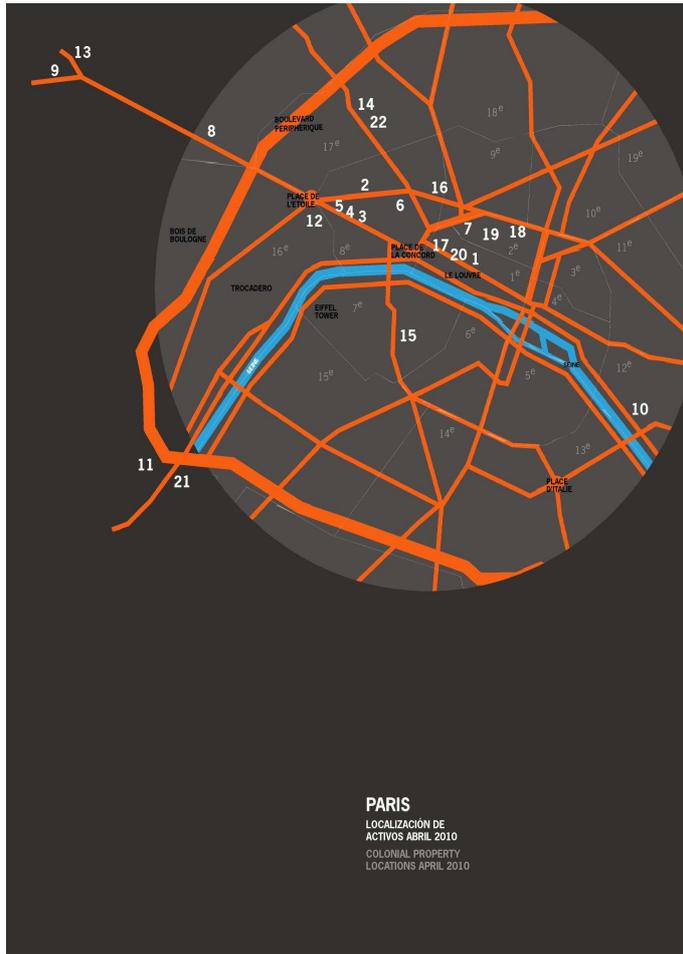


Madrid



	1 ALFONSO XII, 62		9 CENTRO NORTE
	2 ALCALÁ, 30-32		10 TORRES ÁGORA/M-30
	3 PASEO DE RECOLETOS, 37-41		11 RAMÍREZ DE ARELLANO, 37
	4 PASEO DE LA CASTELLANA, 43		12 MARTÍNEZ VILLEGAS, 49
	5 MIGUEL ÁNGEL, 11		13 LÓPEZ DE HOYOS, 35
	6 JOSÉ ABASCAL, 56		14 PASEO DE LA CASTELLANA, 52
	7 SOR ÁNGELA DE LA CRUZ, 3		15 FRANCISCO SILVELA, 42
	8 CAPITÁN HAYA, 53		16 ORTEGA Y GASSET, 100

París



PARIS
LOCALIZACIÓN DE
ACTIVOS ABRIL 2010
COLONIAL PROPERTY
LOCATIONS APRIL 2010

	1 CENTRE D'AFFAIRES LE LOUVRE		9 MICHELET LA DEFENSE (OCFACÉ)		17 CAPUCINES, 12
	2 WASHINGTON PLAZA		10 RIVES DE SEINE		18 HANKOVRE, 6
	3 GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES		11 LE GALLO, 46		19 IOT RICHELIEU
	4 CHAMPS-ÉLYSÉES, 90		12 ENAL, 96		20 247 RUE SAINT HONORE
	5 CHAMPS-ÉLYSÉES, 92		13 LES MIRRORS		21 LE VASSEAU (2 ALLÉE DES MOULINS-AUX)
	6 CEZANNE SAINT HONORE		14 WAGRAM, 131		22 PRION-WAGRAM (108-112 AVENUE DE WAGRAM)
	7 EDOUARD VI		15 LOS GRENELLE (TELEGRAPH)		
	8 CHARLES DE GAULLE, 176 (NEULLY)		16 HAUSSMAN, 104-110		

6.3 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

Tel. ++34 93 404 7936
inversores@inmcolonial.com

Oficina del Accionista

Tel. ++34 93 404 7898
accionistas@inmcolonial.com

Web Colonial

www.inmocolonial.com