

Colonial

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Mercados Primarios
Serrano 47, 8ª planta
28001 Madrid

Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la “**Sociedad**”), en relación con el documento de registro (el “**Documento de Registro**”) de la Sociedad, depositado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,

HACE CONSTAR

Que la versión impresa del Documento de Registro de la Sociedad inscrito y depositado en esa Comisión, se corresponde con la versión en soporte informático que se adjunta. Asimismo, por la presente se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que el Documento de Registro sea puesto a disposición del público a través de su página *web*.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, en Barcelona, a 1 de junio de 2010.

Inmobiliaria Colonial, S.A.
P.r.

Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado

Colonial

DOCUMENTO DE REGISTRO

(REDACTADO SEGÚN ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) Nº 809/2004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004, RELATIVO A LA APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA 2003/71/CE)

Junio 2010

El presente Documento de Registro ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

I.	FACTORES DE RIESGO	1
II.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004).....	11
1.	PERSONAS RESPONSABLES.....	11
1.1	Identificación de las personas responsables.....	11
1.2	Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.....	11
2.	AUDITORES DE CUENTAS	11
2.1	Nombre y dirección de los auditores de cuentas.....	11
2.2	Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas.....	11
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	12
3.1	Información financiera histórica seleccionada.....	12
3.2	Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios.....	14
4.	FACTORES DE RIESGO.....	15
5.	INFORMACIÓN SOBRE Colonial.....	16
5.1	Historial y evolución de Colonial.....	16
5.2	Inversiones.....	20
6.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO Colonial.....	30
6.1	Actividades principales.....	30
6.2	Mercados principales.....	52
6.3	Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.....	56
6.4	Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.....	56
6.5	Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial.....	56
7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	56
7.1	Descripción del grupo en que se integra Colonial.....	56
7.2	Sociedades dependientes de Colonial.....	58
8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.....	59
8.1	Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.....	59
8.2	Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible.....	62
9.	ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS.....	63
9.1	Situación financiera.....	63
9.2	Resultados de Explotación.....	63
10.	RECURSOS FINANCIEROS.....	64
10.1	Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo.....	64
10.2	Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería.....	70
10.3	Requisitos de préstamo y estructura de financiación.....	73
10.4	Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.....	83
10.5	Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.....	83
11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.....	84
12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	85
13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	88
14.	ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.....	88
14.1	Nombre, dirección profesional y cargo en Colonial de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Colonial y desarrolladas fuera de la misma.....	88

14.2.	<i>Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de altos directivos.</i>	96
15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	98
15.1	<i>Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.</i>	98
15.2	<i>Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.</i>	102
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN	102
16.1	<i>Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.</i>	102
16.2	<i>Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.</i>	103
16.3	<i>Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.</i>	103
16.4	<i>Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.</i>	107
17.	EMPLEADOS	107
17.1	<i>General</i>	107
17.2	<i>Acciones y opciones de compra de acciones</i>	108
17.3	<i>Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor</i>	109
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES	110
18.1	<i>Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos del voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.</i>	110
18.2	<i>Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.</i>	110
18.3	<i>El control de la Sociedad</i>	111
18.4	<i>Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.</i>	112
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	112
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.	117
20.1	<i>Información financiera histórica auditada</i>	117
20.2	<i>Información financiera pro-forma</i>	135
20.3	<i>Estados financieros</i>	135
20.4	<i>Auditoría de la información financiera histórica anual</i>	135
20.5	<i>Edad de la información financiera más reciente</i>	139
20.6	<i>Información intermedia y demás información financiera</i>	139
20.7	<i>Política de dividendos</i>	140
20.8	<i>Procedimientos judiciales y de arbitraje</i>	141
20.9	<i>Cambio significativo en la posición financiera del emisor</i>	142
21	INFORMACIÓN ADICIONAL	142
21.1	<i>Capital social</i>	142
21.2	<i>Estatutos y escritura de constitución</i>	148
22.	CONTRATOS IMPORTANTES	152
23.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	156
23.1	<i>Declaraciones o informes atribuidos a expertos</i>	156
23.2	<i>Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos</i>	156
24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA	157
25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	157

I. FACTORES DE RIESGO

El negocio y las actividades de Colonial están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de Colonial, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de Colonial. Asimismo, futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Colonial en el momento actual, podrían también afectar al negocio, a los resultados o a la situación financiera de Colonial.

1. RIESGOS ESPECÍFICOS DE COLONIAL

a) *Elevado endeudamiento de Colonial*

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. Colonial ha conseguido hasta el momento financiar sus inversiones por medio de créditos bancarios. El endeudamiento financiero neto de Colonial creció de forma considerable en los últimos ejercicios, llegando a alcanzar los 8.974 millones de euros a 30 de septiembre de 2008. Posteriormente se ha reducido significativamente hasta situarse en los 6.551 millones de euros (incluyendo la deuda de “*activos mantenidos para la venta*”) a 31 de diciembre de 2009 pero continúa manteniéndose en niveles elevados. Este nivel del endeudamiento puede tener como consecuencia un encarecimiento del coste de la financiación a la que necesite acceder Colonial, al tiempo que conlleva un aumento de los gastos financieros derivados de la misma.

El coste financiero de la Sociedad podría incrementarse en función del nivel del ratio de endeudamiento consolidado de la Sociedad, tal y como se señala en el epígrafe 10.3 del Documento de Registro. A 31 de diciembre de 2009, el ratio de endeudamiento financiero neto se situó en el $x25,45^1$, lo que equivaldría de acuerdo con el contrato de financiación suscrito, a un margen aplicable sobre EURIBOR del 1,75%.

El repago de esta financiación se lleva a cabo en parte a través del flujo de caja y de la venta de activos considerados no estratégicos. Dada la actual crisis del sector financiero internacional y, en particular, del mercado inmobiliario en España, en un futuro Colonial podría no obtener los flujos de caja necesarios para atender los pagos de su deuda, en cuyo caso Colonial se vería obligada a intentar refinanciar de nuevo su deuda. Todo ello, podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

b) *Riesgos derivados de la reciente reestructuración de la deuda de Colonial*

En abril del 2007, Colonial suscribió un préstamo sindicado (el “**Préstamo Sindicado**”) por importe de 7.177 millones de euros con The Royal Bank of Scotland plc, Sucursal en España, Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España y Goldman Sachs International (conjuntamente, los “**Bancos Coordinadores**”). El Préstamo Sindicado se destinó a la cancelación de 2 préstamos, por un importe total de 5.000 millones de euros aproximadamente y a la financiación de la OPA que Colonial realizó, en julio de 2007, sobre el 100% del capital de Riofisa, S.A. (“**Riofisa**”), por un importe de 2.000 millones de euros.

El Préstamo Sindicado incluía determinadas cláusulas de vencimiento o amortización anticipada, en el caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, así como otras condiciones. A 30 de junio

¹ Ratio de endeudamiento: EFN/EBITDA, donde se define el endeudamiento financiero neto como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en los epígrafes del balance consolidado “*Deudas con entidades de crédito*” minorados por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, y el EBITDA como el resultado de explotación ajustado por el importe de las dotaciones a la amortización y las provisiones por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos.

de 2008, el incumplimiento de varias de estas cláusulas de vencimiento anticipado, sobre las que no se obtuvo la dispensa por parte de los Bancos Coordinadores, originó un proceso de reestructuración de la deuda financiera de Colonial que concluyó, en septiembre de 2008, con un acuerdo formal y vinculante con los Bancos Coordinadores del Préstamo Sindicado, así como con el resto de bancos acreedores del sindicato, y otros bancos acreedores sin garantía hipotecaria.

Asimismo, en febrero de 2010, Colonial alcanzó un nuevo acuerdo formal y vinculante (el “**Acuerdo de Refinanciación**”) para reestructurar la totalidad de su deuda financiera, incluyendo, por tanto, una nueva modificación del Préstamo Sindicado, por un importe total de aproximadamente 4.960 millones de euros.

Bajo el Acuerdo de Refinanciación, cuyos aspectos más relevantes se describen en detalle en los epígrafes 10.3.1 y 22 del Documento de Registro, Colonial se obliga, principalmente, a llevar a cabo las siguientes transacciones antes del 30 de julio de 2010:

- Realizar un aumento de capital con aportaciones dinerarias por un importe total de aproximadamente 1.954 millones de euros.
- Realizar un aumento de capital social con aportaciones no dinerarias por el mismo importe que el aumento de capital descrito en el punto anterior menos el importe en efectivo que se suscriba en dicho aumento que exceda de 50 millones de euros, por tanto hasta un importe máximo aproximado de 1.900 millones de euros.
- Realizar una aportación de la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promociones a una sociedad participada al 100% de su capital por Colonial.
- Realizar una emisión de *warrants* convertibles en acciones de Colonial siempre que su cumplan determinadas condiciones.

Asimismo, en el marco del Acuerdo de Refinanciación, los principales tenedores de las Obligaciones Convertibles emitidas en diciembre de 2008, y que representaban un 99,88% de las obligaciones en circulación, suscribieron el compromiso de solicitar la conversión en capital de dichas obligaciones. En marzo de 2010, dichos tenedores ejercitaron su derecho de conversión en acciones de Colonial, tras el que se emitieron un total de 5.654.654.674 nuevas acciones de la Sociedad, representativas de aproximadamente un 76% del capital social resultante tras la citada ampliación.

Sin perjuicio de que los acuerdos relativos a dichas transacciones fueron adoptados por la Junta General de accionistas del pasado 20 de abril de 2010 y que la Sociedad considera que todas las operaciones pendientes relativas a la reestructuración de la deuda de Colonial estarán ejecutadas con anterioridad al 30 de julio de 2010, en el caso de que Colonial no pudiese cumplir con las obligaciones previstas en el Acuerdo de Refinanciación, las entidades financiadoras podrían declarar el vencimiento anticipado de la deuda, lo que podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

c) Riesgos propios de la gestión del patrimonio de Colonial

La principal actividad de Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad. A 31 de diciembre de 2009, la actividad de alquiler representaba el 84% de la valoración total del patrimonio inmobiliario de Colonial.

En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados si Colonial no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no se consiguen nuevos arrendatarios, con la consiguiente disminución de los ingresos. Adicionalmente, en el caso particular de Francia, el precio del alquiler puede sufrir ajustes anuales en

ciertos casos en función de cambios en determinados índices. Por ejemplo, si el precio de mercado del alquiler experimenta una bajada del 25%, o superior, sobre el precio del contrato inicial, el inquilino tiene derecho a que se actualice (reduzca) la renta a precio de mercado. Esta situación provocaría un impacto negativo en los resultados operativos de Colonial.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio (i) existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podrían ocasionar la falta de pago del precio del alquiler y (ii) la adquisición o construcción de inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas.

Todos estos factores podrían ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

d) Riesgos asociados a la promoción inmobiliaria de Colonial

Colonial tiene previsto disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas y no realizar nuevas adquisiciones de suelo, con el objetivo de concentrar exclusivamente su actividad en el negocio patrimonial (negocio de patrimonio en renta o en desarrollo).

A 31 de diciembre de 2009, esta actividad representaba el 16% de la valoración total del patrimonio inmobiliario de Colonial. Aunque, actualmente, Colonial no está iniciando nuevas promociones inmobiliarias, a continuación se describen los riesgos asociados a la actividad de promoción inmobiliaria.

Dentro de los riesgos asociados a la promoción inmobiliaria se puede destacar el incremento de los costes de un proyecto con respecto a los calculados inicialmente. El retraso en la ejecución de los proyectos inmobiliarios acarrearía pagar penalizaciones a los clientes y podría provocar que no se vendieran todas las promociones inmobiliarias proyectadas.

El desarrollo de las promociones inmobiliarias exige, antes de que estas empiecen a generar ingresos, la realización de diversas inversiones con el objeto de adquirir el suelo, la obtención de distintos permisos y licencias y la construcción de importantes elementos de la infraestructura, servicios y oficinas de venta.

Del mismo modo, un proceso más o menos largo a la hora de obtener permisos y licencias puede aumentar los costes previstos y retrasar proyectos iniciados, así como, en su caso, paralizar proyectos en marcha, dando lugar a una disminución de ingresos o a minusvalías en los activos de Colonial.

Todo ello, podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

e) Concentración de las actividades de Colonial en España y en Francia

A la fecha del presente Documento de Registro, la localización geográfica de las actividades de Colonial se concentra principalmente en España y en Francia, a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (“SFL”). A 31 de diciembre de 2009, un 55,7% y un 44,3% de los ingresos totales de Colonial procedieron de España y Francia, respectivamente. En consecuencia, cambios adversos en la situación económica de España o Francia podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

f) La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.

Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos de suelo, patrimonio y promociones. A pesar de que dichos expertos independientes tasan los activos de Colonial aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada elemento de la cartera, la valoración de cartera inmobiliaria es esencialmente subjetiva, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que las componen.

Para realizar las valoraciones de los activos estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que si fueran incorrectas harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria de Colonial pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad como pueden ser la variación de las rentabilidades esperadas debido a los incrementos en los tipos de interés, cambios normativos, etc. De hecho, la valoración de la cartera de activos del Grupo Colonial ha sufrido, en términos homogéneos, un descenso del 12,9% desde el 31 de diciembre de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2009.

En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de Colonial no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que Colonial vendiese activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en bolsa las acciones de Colonial.

g) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo

La totalidad de los contratos de préstamos suscritos por Colonial tienen pactados tipos de interés variables referenciados al EURIBOR. Cualquier variación al alza de este tipo de referencia tiene un impacto inmediato en la cuenta de resultados. Colonial tiene contratados una serie de instrumentos financieros derivados tendentes a cubrir las políticas de gestión del riesgo de tipo de interés. A 31 diciembre del 2009, el ratio de cobertura de la deuda se situaba en un 56,33% de la deuda y la parte cubierta por dichos instrumentos de cobertura situaba el nivel máximo de tipo de interés medio en el 4,37% (véase epígrafe 10.1).

h) Pérdida por parte de SFL de su condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en Francia y cambios en su régimen fiscal favorable.

SFL es una sociedad francesa participada al 53,45% de su capital por Colonial. SFL, como sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (“SIIC”), se beneficia del régimen francés de las SIICs, que proporciona ventajas relevantes para Colonial, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 85% de los resultados de la actividad de alquiler y del 50% de las plusvalías por ventas de activos, así como de la exención en impuestos de las rentas que vengan de actividad de alquiler y de plusvalías sobre activos inmobiliarios.

La eventual pérdida de la condición de SIIC de SFL por cambios en la legislación, o por otros motivos, o el cambio en el tratado de doble imposición vigente actualmente entre España y Francia, podría producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

i) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra Colonial descritas en el epígrafe 20.8, Colonial no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

No obstante lo anterior, Colonial podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por Colonial, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de Colonial podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

j) Posible responsabilidad de Colonial por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas

Colonial contrata o subcontrata, para la mayoría de sus proyectos, trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado y de la capacidad de Colonial, estos contratos se llevan a cabo tanto con grandes empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.).

Los contratistas o subcontratistas con los que contrata Colonial son empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y Colonial supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo lo convenido, dando lugar a que Colonial tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Aunque Colonial verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría conllevar la responsabilidad de Colonial frente a estas obligaciones.

Todo ello, podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de Colonial.

k) Riesgo de daños

Los activos inmobiliarios de Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas. Asimismo, Colonial podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que Colonial es propietario. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, Colonial experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, cualquier accidente que derivase en un procedimiento judicial contra alguna de las sociedades del Grupo Colonial podría perjudicar su reputación. Todo ello, podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

l) Riesgo por deterioro del fondo de comercio de Colonial

La adquisición realizada durante el ejercicio 2006 por parte de Colonial de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) generó un fondo de comercio que representa el exceso del coste de adquisición

(precio pagado en el proceso de adquisición más gastos asociados a la compra) sobre el valor razonable a precios de mercado de la participación en los activos netos identificables de la sociedad adquirida en la fecha de la adquisición, es decir octubre 2006.

El fondo de comercio generado en una operación de adquisición se asigna a las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) del negocio adquirido. El fondo de comercio, reconocido por separado para cada UGE, se somete a pruebas por deterioro del valor anualmente.

En el caso de la adquisición llevada a cabo durante el ejercicio 2006, Colonial asignó el fondo de comercio a la UGE de patrimonio atendiendo al carácter mayoritariamente patrimonialista de la Sociedad.

Para la evaluación del deterioro del fondo de comercio para la UGE de patrimonio se ha comprobado que el valor actual de los flujos de caja de dicha UGE sea superior al valor en libros de la misma cuando menos en el importe del fondo de comercio registrado en el balance. Para realizar esta comprobación se ha utilizado la metodología de descuento de flujos esperados en la actividad de patrimonio, así como un valor residual en el último período calculado a partir de una renta perpetua. Dichos flujos son descontados a una tasa considerada de mercado.

A pesar de lo expresado anteriormente, cualquier variación significativa en los parámetros e hipótesis utilizados en la comprobación del valor podrían conllevar un deterioro en el fondo de comercio asignado a la UGE descrita. En el caso de producirse en el futuro, dicho deterioro se reflejaría en la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad en el momento de detectarse.

A 31 de diciembre de 2009, el importe del fondo de comercio registrado como consecuencia de las diferentes combinaciones de negocios realizadas era de 494.102 miles de euros siendo, por tanto, éste importe el máximo impacto acumulado que podrá registrarse en el patrimonio neto de Colonial como consecuencia de un deterioro en el desarrollo futuro de la actividad de patrimonio. En el epígrafe 20.1 del Documento de Registro se describe la composición del fondo de comercio.

m) Dependencia de personal clave de Colonial

El éxito de la gestión de Colonial depende en cierta medida de algunas personas claves. Si dichas personas dejaran de prestar sus servicios a Colonial, se podría producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

n) Bases imponibles negativas

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas en los ejercicios anteriores, la Sociedad tiene registrado, a nivel consolidado, un saldo de 688 millones de euros como impuestos diferidos de activo. De conformidad con la normativa fiscal vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los eventuales beneficios futuros que se generen en los quince años siguientes. Por tanto, si la Sociedad, durante dicho periodo, no consiguiese obtener los beneficios en cuantía suficientes para compensar las bases imponibles negativas pendientes a día de hoy, o se produjese un cambio en la normativa fiscal actual que eliminase o limitase el derecho a compensar este importe en el futuro, podría tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera futura de Colonial.

2. RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO

a) El sector inmobiliario es un sector cíclico—Desaceleración actual de la actividad inmobiliaria en España.

La actividad inmobiliaria es, *per se*, una actividad sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y en definitiva el valor de los activos está influido, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de por factores demográficos y sociales.

Al margen de la recesión inmobiliaria actual, el mercado español había experimentado hasta la primera mitad de la última década un crecimiento elevado impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del Producto Interior Bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales (preferencia por la adquisición de la vivienda familiar, incremento de la inmigración, etc.).

Sin embargo, la subida a partir de finales de 2005 de los tipos de interés oficiales (que generó importantes tensiones de liquidez), junto a la fuerte desaceleración experimentada por Estados Unidos y algunos países europeos, y sobre todo, la crisis financiera internacional desencadenada en el verano de 2007, han sido factores que han dado un vuelco a las expectativas de un sector inmobiliario, en el que los niveles de precios y *stocks* inmobiliarios habían sobrepasado largamente los niveles de equilibrio.

La ralentización de la actividad del sector inmobiliario, que hasta mediados del año 2007 estaba siendo moderada, se acentuó desde el segundo semestre de 2007 manteniéndose en un nivel bajo o muy bajo de actividad durante todo el año 2008 y 2009. Esta situación ha provocado que, en la actualidad, las sociedades que operan en el sector inmobiliario estén sufriendo un grave ajuste negativo en la valoración de sus carteras de activos y que se mantengan unas expectativas muy adversas para el mercado inmobiliario en general, agravadas por la insolvencia y concurso de numerosas sociedades del sector.

Colonial no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aun mayor de la fase recesiva actual del ciclo del sector inmobiliario, que podría ocasionar una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación y, por tanto provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

b) El sector inmobiliario en España es altamente competitivo

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de Colonial son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios, al igual que ha ocurrido en los 2 últimos años. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario. Todo ello, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

Adicionalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos. Asimismo, los competidores de Colonial podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los de Colonial. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

c) La gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como las restricciones actuales en los mercados de deuda financiera podrían limitar o impedir a Colonial la obtención de financiación para sus inversiones.

Colonial lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, Colonial recurre a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de deuda y ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de Colonial podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

En el transcurso del año 2009, el mercado de deuda financiera se ha visto restringido. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre la financiación obtenida por las empresas.

A pesar del descenso del EURIBOR iniciado en octubre 2008, las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés elevados acompañados de cláusulas más restrictivas y generalmente sujetas a condiciones más gravosas. Incluso en determinados supuestos, las entidades financieras han restringido totalmente la financiación para determinadas adquisiciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio actual o, en su caso, nuevas adquisiciones, o que tenga acceso a condiciones atractivas de financiación.

La Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso a condiciones atractivas de financiación. El uso de deuda y las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad. Adicionalmente, ello implicaría una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de crédito, lo que podría tener un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación para realizar su actividad ordinaria, o potenciales inversiones, o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, Colonial podría ver muy limitada su capacidad para realizar su actividad ordinaria, o adquisiciones de activos, o incluso verse obligada a renunciar a inversiones ya previstas. La situación de los mercados de crédito actuales dificulta, encarece e incluso impide la obtención de financiación.

Todo ello, podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de Colonial.

d) Los aumentos de los tipos de interés afectan negativamente el sector inmobiliario

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, los clientes se financian habitualmente con préstamos hipotecarios para comprar viviendas. Por tanto, un incremento continuado de los tipos de interés, como el que se produjo en 2008, llevaría consigo un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios, con la consiguiente reducción de su atractivo como fuente de financiación para la compra de viviendas. Aunque desde septiembre de 2008 hasta noviembre de 2009, se produjo un acusado descenso del EURIBOR, la compra de viviendas no se ha reactivado aún.

Todo ello, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial. Además, un incremento de los tipos de interés, aumentaría también los costes financieros de Colonial.

e) El sector inmobiliario es un sector regulado y cambios sustanciales en la normativa aplicable podrían ocasionar un impacto sustancial adverso en Colonial.

Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están sujetos a numerosas disposiciones sobre seguridad, medioambiente y otros ámbitos, principalmente en España y Francia. Las Corporaciones Locales, las Comunidades Autónomas y la Administración Central españolas, así como los organismos competentes de Francia y de la Unión Europea, pueden imponer sanciones por no cumplir la normativa aplicable. Un cambio sustancial en dicha normativa podría hacer que Colonial modificara sus planes de desarrollo y que incurriera en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y situación financiera.

Por otro lado, aunque Colonial procura en todo momento que los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación de sus activos inmobiliarios cumplan con la normativa vigente, cualquier cambio en dicha normativa podría dar lugar a que se prohibiera la utilización de algunos de dichos materiales y a que se iniciaran reclamaciones por ello.

f) Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas (incluyendo el coste de desarrollo en el caso del suelo) puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como por ejemplo en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos (véase factor de riesgo 1.f)). En el caso particular del suelo, si las Administraciones competentes decidiesen incrementar la oferta de suelo urbanizable, el precio de alquiler o venta de los activos inmobiliarios podría verse afectado negativamente al existir más suelo disponible.

Aunque Colonial realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida (véase factor de riesgo 1.f)) y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

g) Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. Por tanto, Colonial podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. La actual crisis crediticia está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de los posibles compradores.

h) Restricciones y responsabilidad medioambientales

Las Corporaciones Locales, las Comunidades Autónomas y la Administración Central españolas, así como Francia y la Unión Europea regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza Colonial.

La legislación española vigente en materia medioambiental, si bien faculta a las Comunidades Autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el estado de manera que la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son responsables. Sin embargo, en el caso de que el suelo propiedad de Colonial estuviera contaminado y de que las personas responsables no fueran identificadas, Colonial podría resultar responsable por ello como consecuencia de la responsabilidad subsidiaria que establece dicha normativa básica.

En Francia, el Grupo Colonial, a través de SFL, sociedad participada al 53,45% de su capital por Colonial, está sujeta a diversa normativa medioambiental y de salud pública. En este sentido, la Sociedad es responsable de la correcta monitorización en sus propiedades de sustancias tóxicas y, en su caso, de limpiar la propiedad contaminada o eliminar la sustancia tóxica. Esta responsabilidad afecta tanto a los propietarios pasados como a los actuales, e incluso a los promotores, y en determinados supuestos, la legislación francesa prevé severas responsabilidades con independencia de si se es o no el causante del daño.

No se puede asegurar que esta normativa medioambiental o su interpretación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, no haga que se incurra en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente los resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

3. RIESGOS RELACIONADOS CON LA ESTRUCTURA ACCIONARIAL DE COLONIAL

a) Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y Consejeros

Algunos de los accionistas con representación en el Consejo de Colonial son entidades financieras que a su vez son acreedores de la Sociedad y mantiene participaciones en otras sociedades relacionadas con el sector inmobiliario. Aunque la Sociedad considera que estas sociedades no compiten directamente con ella en el ámbito del negocio patrimonial, que constituye la estrategia central de la Sociedad, no puede garantizarse que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto con las de la Sociedad.

En todo caso, los miembros del Consejo de Colonial están obligados a comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, así como las participaciones o puestos en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Colonial.

Para que los Consejeros puedan llevar a cabo operaciones que, por su vinculación con la Sociedad, den lugar a una situación de conflicto de interés, el artículo 21 del reglamento del Consejo exige la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control.

II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004).

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Identificación de las personas responsables

Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Colonial**”), en su calidad de Consejero Delegado asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Registro. Pedro Viñolas Serra fue designado Consejero Delegado de Colonial en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 15 de octubre de 2008, elevado a público mediante escritura otorgada el 4 de noviembre de 2008, ante el notario de Barcelona, Tomás Giménez Duart con el número 4113 de su protocolo, que causó la inscripción 314 en la hoja registral de la Sociedad.

1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.

Pedro Viñolas Serra declara que tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas

Las cuentas anuales individuales de Colonial, correspondientes a los ejercicios 2009, 2008 y 2007 han sido formuladas de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en España.

Las cuentas anuales consolidadas de Colonial y sus sociedades dependientes (conjuntamente, el “**Grupo Colonial**”), correspondientes a los mismos ejercicios, han sido preparadas de conformidad con las normas internacionales de información financiera (las “**NIIIF**”).

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2009, 2008 y 2007 han sido auditadas por Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”), con domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, número 1, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas

La Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 5 de junio de 2007 acordó designar a Deloitte como auditor de las cuentas anuales de la Sociedad, individuales y consolidadas, de Colonial, por un periodo inicial de 3 años que se ha iniciado en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007.

Asimismo, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 20 de abril de 2010 acordó reelegir a Deloitte como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de la Sociedad, por un periodo de 1 año y que se iniciará en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1 Información financiera histórica seleccionada

En las siguientes tablas se incluyen las magnitudes financieras clave que resumen la situación financiera de Colonial y su evolución durante el periodo 2007- 2009. Grupo Colonial ha optado por aplicar en la formulación de sus cuentas anuales consolidadas el criterio de valor de razonable (“*fair market value*”) a sus inversiones inmobiliarias dentro de las opciones permitidas por la norma NIC 40 de las NIIF.

En cualquier caso, se señala que la información contenida en este epígrafe deberá leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Colonial y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de los estados financieros consolidados que se incluyen en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

En septiembre de 2008, Colonial alcanzó un primer acuerdo de reestructuración de su deuda financiera, que incluyó determinados compromisos de desinversión entre los que figuraba la venta de las participaciones que mantenía en Fomento de Construcciones y Contratas (FCC) y la sociedad filial Riofisa. Como consecuencia de dichos compromisos, en el cierre del ejercicio 2008 Colonial procedió a reclasificar los activos y pasivos asociados a estas participaciones al epígrafe del balance consolidado “*activos mantenidos para la venta*”. Para poder interpretar correctamente las variaciones incluidas en la tabla que se muestra a continuación hay que tener en cuenta el efecto de esta reclasificación.

En concreto, de haberse realizado la misma reclasificación en las cuentas cerradas al 31 de diciembre de 2007, el importe del *Activo no corriente* se habría visto reducido en 3.314.639 miles de euros situándose en 7.501.923 miles de euros y mostrando por tanto una variación del -12,59% al compararlo con el ejercicio 2008. Igualmente, el importe del *Activo corriente* se habría visto incrementado en la misma cantidad situándose en 7.550.176 miles de euros y mostrando por tanto una variación del -52,28% al compararlo con el ejercicio 2008.

Igualmente el efecto en el Pasivo de la Sociedad, de haberse realizado la reclasificación mencionada al cierre de 2007, habría supuesto una disminución de los *Pasivos no corrientes* en 505.230 miles de euros, lo que supondría una variación de 10,26% al compararlo con el ejercicio siguiente, y un incremento de los *Pasivos corrientes* por el mismo importe, lo que supondría una variación de un -64,07% al compararlo con el ejercicio 2008.

Las variaciones más significativas entre los años 2009, 2008 y 2007 tanto de los *Activos corrientes* como de los *Pasivos corrientes* del balance consolidado mostradas en la tabla siguiente se originan en su mayor medida por el efecto de lo descrito anteriormente y se corresponden con la venta de la participación en FCC realizada a finales del 2008 y principios del 2009 y a la importante disminución de valor de los activos de la filial Riofisa, sociedad cuya venta no ha sido completada.

A continuación se recoge la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007.

	31/12/09	Var.	31/12/08	Var.	31/12/07
BALANCE CONSOLIDADO <i>(Información auditada y Según NIIF)</i>	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
ACTIVO					
Activo no corriente.....	5.947.071	-9,31%	6.557.603	-39,37%	10.816.562
% sobre total Activo.....	68,85%	--	64,54%	--	71,86%

	31/12/09	Var.	31/12/08	Var.	31/12/07
BALANCE CONSOLIDADO (Información auditada y Según NIIF)	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Activo corriente.....	2.690.958	-25,31%	3.602.798	-14,94%	4.235.537
% sobre total Activo	31,15%	--	35,46%	--	28,14%
Total Activo	8.638.029	-14,98%	10.160.401	-32,50%	15.052.099
Patrimonio Neto	1.225.591	-11,23%	1.380.709	-67,55%	4.254.989
% sobre total Pº Neto y Pasivo.....	14,19%	--	13,59%	--	28,27%
PASIVO					
Pasivo no corriente	6.284.210	-13,55%	7.268.866	2,41%	7.097.856
% sobre total Pasivo	84,78%	--	82,79%	--	65,74%
Pasivo corriente	1.128.228	-25,32%	1.510.826	-59,16%	3.699.254
% sobre total Pasivo	15,22%	--	17,21%	--	34,26%
Total Pasivo	7.412.438	-15,57%	8.779.692	-18,68%	10.797.110
% sobre total Pº Neto y Pasivo.....	85,81%	--	86,41%	--	71,73%
Total Patrimonio Neto y Pasivo	8.638.029	-14,98%	10.160.401	-32,50%	15.052.099

PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS (Según NIIF)	31/12/09	31/12/08	31/12/07
Ratio de apalancamiento (Total Balance/Pº Neto).....	x7,05	x7,36	x3,54
Endeudamiento Financiero Neto ⁽¹⁾ EFN/EBITDA	x25,45	x30,27	x35,54
Total Deuda Bancaria/Patrimonio Neto	502,08%	505,53%	216,87%
Endeudamiento Financiero Neto EFN/EFN+Pº Neto.....	83,15%	83,26%	67,83%
Endeudamiento Financiero Bruto ⁽²⁾ EFB/Total Balance	71,37%	68,72%	61,43%
Retorno sobre Activos promedio-ROA (EBIT/Act Medio).....	-3,07%	-12,60%	5,19%
Retorno sobre Pº Neto promedio-ROE (Bº Neto/Pº Neto)	-50,18%	-294,88%	4,53%
GAV ⁽³⁾ /acción ⁽⁴⁾	0,95	1,28	6,66
NNAV ⁽⁵⁾ /acción ⁽⁴⁾	0,12	0,24	2,12
Beneficio/acción ⁽⁶⁾	n.r	n.r	n.r

(1) Endeudamiento Financiero Neto: Endeudamiento Financiero Bruto minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos. Tal como se define en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.

(2) Endeudamiento Financiero Bruto: suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en los epígrafes del balance consolidado "Deudas con entidades de crédito", tal como se define en el epígrafe 10.1. del presente Documento de Registro.

(3) Valor bruto de mercado (*Gross Asset Value*) conforme a la valoración practicada por el correspondiente experto independiente al fin de cada periodo, tal como se detalla en el apartado "Resumen de los informes de tasación de los inmuebles de Colonial" del epígrafe 6.1.1.V.

(4) Para el cálculo de este ratio se ha tomado en consideración tanto el número de acciones existentes al cierre de cada periodo, como las acciones que pudieran resultar de la conversión de obligaciones convertibles. Igualmente se ha tenido en cuenta el efecto de cualquier ampliación de capital liberada que se haya producido en el periodo considerado 2007-2010.

(5) Valor de liquidación de la Sociedad Neto de Impuestos (*Net Net Asset Value*): según se detalla en el apartado "Cálculo del NNAV (*Net Net Asset Value*) o valor neto de Colonial" del epígrafe 6.1.1. V.

(6) No es representativa.

	2009	Var.	2008	Var.	2007
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Información auditada y Según NIIF)	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Importe neto de la cifra de negocios.....	413.003	-40,22%	690.837	-13,03%	794.309
Ingresos por venta de Activos	285.510	72,54%	165.470	-70,30%	557.096
Cifra total de negocio ⁽¹⁾	698.513	-18,43%	856.307	-36,64%	1.351.405
Resultado de explotación⁽²⁾	237.957	6,17%	224.123	-9,94%	248.867
% sobre cifra total de negocios	34,07%		26,17%		18,42%

	2009	Var.	2008	Var.	2007
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Información auditada y Según NIIF)	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Resultado antes de impuestos.....	-591.952	-74,28%	-2.301.662	-969,92%	264.583
% sobre cifra total de negocios	-84,74%		-268,79%		19,58%
Resultado de actividades discontinuadas	-104.590	-95,59%	-2.372.036	2229,48%	-101.827
% sobre cifra total de negocios	-14,97%		-277,01%		-7,53%
Resultado del ejercicio	-615.003	-84,89%	-4.071.429	-2212,98%	192.687
% sobre cifra total de negocios.....	-88,04%		-475,46%		14,26%

- (1) En la cifra total de negocio se ha incluido el importe de los ingresos por venta de activos al ser esta una actividad ordinaria de las sociedades dentro del sector inmobiliario. Dicho criterio difiere del utilizado en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, donde estas ventas se reflejan por el importe neto de la plusvalía. La cifra total de negocios de los ejercicios 2009, 2008 y 2007 no recoge la actividad de Riofisa que ha sido tratada como actividad discontinuada.
- (2) El Resultado por Explotación incluye los beneficios netos por venta de activos y excluye el resultado por variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

La información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente a 31 de marzo de 2010, es la siguiente:

	31/03/10	Var.	31/12/09
BALANCE CONSOLIDADO (Información no auditada y Según NIIF)	miles €	(%)	miles €
ACTIVO			
Activo no corriente.....	5.985.002	0,64%	5.947.071
% sobre total Activo	69,07%		68,85%
Activo corriente.....	2.679.560	-0,42%	2.690.958
% sobre total Activo	30,93%		31,15%
Total Activo	8.664.562	0,31%	8.638.029
Patrimonio Neto	2.979.305	143,09%	1.225.591
% sobre total Pº Neto y Pasivo.....	34,38%		14,19%
PASIVO			
Pasivo no corriente.....	4.479.430	-28,72%	6.284.210
% sobre total Pasivo	78,79%		84,78%
Pasivo corriente.....	1.205.827	6,88%	1.128.228
% sobre total Pasivo	21,21%		15,22%
Total Pasivo	5.685.257	-23,30%	7.412.438
% sobre total Pº Neto y Pasivo.....	65,62%		85,81%
Total Patrimonio Neto y Pasivo	8.664.562	0,31%	8.638.029

Durante el primer trimestre de 2010, la Sociedad ha formalizado con sus bancos acreedores un acuerdo marco de refinanciación. Dicho acuerdo contempla, entre otros aspectos, la conversión de la mayor parte de las obligaciones convertibles existentes a 31 de diciembre de 2009 y la capitalización de parte de la deuda mantenida por la Sociedad con sus bancos acreedores (véase epígrafe 10.3.1 del presente Documento de Registro). A 31 de marzo de 2010, se han convertido la mayor parte de las obligaciones convertibles por un importe de 1.414.003 miles de euros.

Con el fin de mostrar cuál sería la estructura de capital de la Sociedad como consecuencia de los Acuerdos de Reestructuración firmados el 19 de febrero de 2010 y aprobados en la Junta General de 20 de abril de 2010 se han incluido, formando parte del Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2010 dentro

del epígrafe “*Otros instrumentos de patrimonio*” y rebajando el importe de “*Deudas con entidades de crédito*”, aquella parte de deuda financiera con entidades de crédito que cuenta con un compromiso de ser convertida en capital dentro del marco del mencionado Acuerdo. El importe considerado, junto con los intereses devengados hasta dicha fecha igualmente capitalizables, asciende a 1.795.216 miles de euros (véase epígrafe 10.3.1 del presente Documento de Registro).

	1T2010	Var.	1T 2009
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA <i>(Información no auditada y Según NIIF)</i>	miles €	(%)	miles €
Importe neto de la cifra de negocios.....	105.838	-23,52%	138.391
Ingresos por venta de Activos	7.718	-88,49%	67.038
Cifra total de negocio ⁽¹⁾	113.556	-44,72%	205.429
Resultado de explotación ⁽²⁾	31.364	-52,15%	65.544
<i>% sobre cifra total de negocios</i>	27,62%		31,91%
Resultado antes de impuestos	-31.652	137,27%	-13.340
<i>% sobre cifra total de negocios</i>	-27,87%		-6,49%
Resultado de actividades discontinuadas	-8.349	92,95%	-4.327
<i>% sobre cifra total de negocios</i>	-7,35%		-2,11%
Resultado del periodo	-24.544	-218,92%	20.639
<i>% sobre cifra total de negocios</i>	-21,61%		10,05%

(1) En la cifra total de negocio se ha incluido el importe de los ingresos por venta de activos al ser esta una actividad ordinaria de las sociedades dentro del sector inmobiliario. Dicho criterio difiere del utilizado en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, donde estas ventas se reflejan por el importe neto de la plusvalía. La cifra total de negocios no recoge la actividad de Riofisa que ha sido tratada como actividad discontinuada.

(2) El Resultado por Explotación incluye los beneficios netos por venta de activos y excluye el resultado por variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS (Según NIIF)	31/03/10	31/12/09
Ratio de apalancamiento (Total Balance/Pº Neto).....	x 2,91	x 7,05
Total Deuda Bancaria/Patrimonio Neto	148,65%	502,08%
Endeudamiento Financiero Neto EFN ⁽¹⁾ /EFN+Pº Neto.....	58,96%	83,15%
Endeudamiento Financiero Bruto ⁽²⁾ EFB/Total Balance	51,11%	71,37%
GAV/acción ⁽³⁾	n.a.	0,30
NAV/acción ⁽⁴⁾	n.a.	0,10
Beneficio (Pérdida)/acción ⁽⁵⁾	n.r	n.r

(1) Endeudamiento Financiero Neto: Endeudamiento Financiero Bruto minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos. Tal como se define en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.

(2) Endeudamiento Financiero Bruto: suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en los epígrafes del balance consolidado “Deudas con entidades de crédito”, tal como se define en el epígrafe 10.1. del presente Documento de Registro.

(3) Valor bruto de mercado (*Gross Asset Value*) conforme a la valoración practicada por el correspondiente experto independiente al fin de cada periodo, tal como se detalla en el apartado “*Resumen de los informes de tasación de los inmuebles de Colonial*” del epígrafe 6.1.1.V. Para el cálculo de este ratio se ha tomado en consideración el número de acciones existentes al cierre de cada periodo.

(4) Valor de liquidación de la Sociedad (*Net Asset Value*), tomando en consideración el mismo número de acciones que para el cálculo del ratio GAV/acción, según se detalla en el apartado “*Cálculo del NAV (Net Asset Value) o valor neto de Colonial*” del epígrafe 6.1.1. V.

(5) Beneficio/acción=beneficio atribuible a la Sociedad (después de minoritarios) dividido entre el número de acciones existentes al cierre de cada periodo.

n.a.: No aplica. El Grupo Colonial realiza la valoración de su patrimonio con periodicidad semestral.

n.r.: No es representativa.

4. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo relativos a Colonial se encuentran recogidos en la Sección I del presente Documento de Registro.

5. INFORMACIÓN SOBRE Colonial

5.1 *Historial y evolución de Colonial*

5.1.1 Nombre legal y comercial

La denominación completa de la Sociedad es Inmobiliaria Colonial, S.A. o abreviadamente, y en el ámbito comercial, “Colonial”.

5.1.2 Lugar y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 39608 General, Folio 63, Hoja B-347795 y está provista del código de identificación fiscal A-28027399.

5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no son indefinidos

Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) se constituyó como sociedad anónima española, por un periodo indefinido, en diciembre de 1946. Dicha sociedad fue objeto de una oferta pública de adquisición, en octubre de 2006, por parte de Grupo Inmocaral (anteriormente denominada Grupo Fosforera, S.A. y, antes, Fosforera Española S.A.), que se constituyó a su vez por periodo indefinido en noviembre de 1956. En abril de 2007 se produjo la fusión por absorción de Grupo Inmocaral (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). La Sociedad resultante adquirió la denominación social de la sociedad absorbida, es decir, Inmobiliaria Colonial, S.A.

5.1.4 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social.

Colonial es una sociedad de nacionalidad española, que tiene su domicilio social y fiscal en Barcelona, Avda. Diagonal, 532. El teléfono de contacto de Colonial es el (+34) 93 404 79 00.

Legislación

Colonial tiene la forma jurídica de sociedad anónima y se rige por la Ley de Sociedades Anónimas cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre (la “LSA”) y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores.

Asimismo, Colonial, como sociedad que opera en el sector inmobiliario, está afectada por normativa específica de dicho sector de la que se incluye un breve resumen en el apartado siguiente:

Marco jurídico regulador

a) Alquiler

La actividad de alquiler de locales de oficinas y de locales comerciales se instrumentaliza a través de contratos de arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En España, estos contratos se rigen por los Títulos I, IV y V de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y por la voluntad de las partes; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

b) Promoción inmobiliaria

La actividad de construcción y rehabilitación está afectada en España, en primer lugar, por la legislación urbanística que se encuentra desarrollada en dos ámbitos legislativos distintos: el estatal y

el autonómico. En el ámbito estatal, las reglas del Derecho urbanístico en España se contienen en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en vigor desde el 27 de junio de 2008.

En segundo lugar, la actividad de construcción en España se encuentra afectada por diversas normas estatales y autonómicas sobre edificación. Así, la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, impone a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotores y constructores entre otros) determinadas obligaciones y responsabilidades, así como el deber de garantizar el adecuado desarrollo del mismo con el fin de asegurar durante un determinado período la calidad de la edificación en general.

Asimismo, Grupo Colonial opera también en otros países como Francia, principalmente, y Rumanía y Bulgaria en los que existe igualmente normativa específica sobre el sector inmobiliario. En el caso particular de Francia, el Grupo Colonial, a través de su sociedad filial SFL, está sometido, a diversa normativa regulatoria relativa a construcción, salud pública, medioambiental, seguridad, arrendamientos comerciales y autorizaciones administrativas, entre otras.

5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de Colonial

Introducción

La actual Colonial es la consecuencia de la fusión llevada a cabo en abril de 2007 entre las sociedades Grupo Inmocaral e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). La sociedad resultante de dicha fusión ha mantenido la denominación y domicilio social de la segunda.

Oferta pública de adquisición sobre el 100% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

En octubre de 2006 se liquidó la oferta pública de adquisición de acciones (“OPA”) de la sociedad ya extinguida Inmobiliaria Colonial, S.A. (“**Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida)**”) formulada por Grupo Inmocaral en virtud de la cual dicha sociedad adquirió el 93,41% del capital de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

Como consecuencia de la formulación de dicha OPA, la Sociedad se vio obligada a formular una OPA sobre SFL, sociedad filial francesa de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) que cotiza en la Bolsa de París.

La oferta se dirigió a todas las acciones de SFL que no eran propiedad de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), aproximadamente un 20,64% del capital social. Tras el resultado positivo de la OPA, Colonial consolidó una participación del 89,67% del capital de SFL.

A la fecha del presente Documento de Registro, tras la venta del 33% de la participación en SFL fruto del acuerdo de reestructuración de la deuda de septiembre de 2008, Colonial posee una participación en la sociedad filial SFL del 53,45% de su capital social.

Compra del 15% de Fomento de Construcciones y Contratas S.A. (FCC)

En diciembre de 2006, Acciona, S.A. transmitió a la Sociedad 19.671.780 acciones de FCC, representativas, en aquel momento, del 15,066% de su capital social. El precio total de la compraventa fue de 1.534 millones de euros, lo que implicaba un precio por acción de 78 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha del presente Documento de Registro, Colonial, en el marco de la reestructuración de su deuda financiera acordada en septiembre de 2008, se ha desprendido de la práctica totalidad de su participación en dicha sociedad, manteniendo actualmente una participación del 0,999%.

Fusión con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida)

En abril de 2007, se inscribió en el Registro Mercantil la fusión de Grupo Inmocaral con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). Como consecuencia de la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil, Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) se disolvió sin liquidación, transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio social a favor de la Sociedad, que adquirió por sucesión a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como derechos y obligaciones, que componían el patrimonio social de la sociedad absorbida.

Como consecuencia de la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil, y tal y como se acordó por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada en febrero de 2007, la Sociedad modificó su denominación y domicilio social pasando a tener los de la sociedad absorbida extinguida, esto es, Inmobiliaria Colonial, S.A. con domicilio social en Avda. Diagonal 532 de Barcelona.

Oferta pública de adquisición sobre el 100% del capital social de Riofisa

En abril de 2007 se formuló por parte de Colonial una oferta pública de adquisición sobre 45.132.060 acciones de Riofisa, S.A. (“**Riofisa**”), representativas del 100% de su capital social, a un precio de 44,31 euros por acción.

En este sentido, en agosto de 2007, la CNMV hizo público el resultado positivo de la OPA sobre Riofisa, que fue aceptada por un número de 44.864.335 acciones, lo que representaba un 99,41% del capital social de la sociedad afectada.

El resto de la participación hasta el 100% se adquirió a través de una orden de compra mantenida al precio de la OPA y de una reducción de capital con devolución de aportaciones mediante la amortización de las acciones no poseídas por Colonial, acordada por la Junta General de Riofisa celebrada en septiembre de 2007.

En diciembre de 2007, la Junta General de la Sociedad aprobó, entre otros, el proyecto de fusión por absorción de Colonial, como sociedad absorbente, y las entidades mercantiles Riofisa, Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L. (en las que Colonial participa directa o indirectamente en la totalidad de su capital social), como sociedades absorbidas, sin que dicha fusión fuera ejecutada ni por tanto objeto de inscripción en el Registro Mercantil.

No obstante lo anterior, la Junta General de Colonial de 21 de noviembre 2008 aprobó la revocación del acuerdo de fusión de Colonial con Riofisa y Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L. adoptado por la Junta General de diciembre de 2007. Esta decisión se quedaba enmarcada dentro de los compromisos adquiridos por la Sociedad en el acuerdo de reestructuración de la deuda de septiembre de 2008.

Fusión con determinadas sociedades filiales

En febrero de 2008, se inscribió en el Registro Mercantil la fusión de Colonial con las sociedades Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Dehesa de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A., Inversiones Tres Cantos, S.L., Inversiones Notenth, S.L., Subirats-Coslada Logística, S.L. y Diagonal Les Punxes, S.L. (sociedades en las que Colonial participaba, directa o indirectamente, en la totalidad de su capital

social). Como consecuencia de la inscripción de la fusión, estas sociedades se disolvieron sin liquidación y la totalidad de sus respectivos patrimonios sociales se transmitieron en bloque a favor de la Sociedad, que adquirió por sucesión a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como derechos y obligaciones, que componían el patrimonio de estas sociedades absorbidas.

El objetivo último de esta fusión fue optimizar la estructura y gestión de la Sociedad, adecuando la realidad jurídica a la fáctica, dado que dichas sociedades se encontraban completamente integradas en el plan de acción de Colonial y compartían con ella los mismos o similares objetivos, intereses económicos y de negocio.

Cambios relevantes en el accionariado

En abril de 2008, un grupo de bancos y cajas de ahorro acreedores del principal accionista de la Sociedad en dicho momento y de las sociedades participadas por éste, en concreto, Banco Popular Español, S.A., Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona ("la Caixa"), Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja), Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra (Caixanova), Banco Pastor, S.A. y Caja de horros de Salamanca y Soria (Caja Duero), alcanzaron la condición de accionistas de Colonial como consecuencia de la formalización de unos contratos de reestructuración de préstamos y dación en pago de las acciones de Colonial. Dichas entidades formalizaron un acuerdo de accionistas que contenía, entre otros extremos, la constitución de un sindicato de accionistas y, por tanto, la regulación del ejercicio de los derechos de voto inherentes a la participación de los accionistas en Colonial.

Como consecuencia de lo anterior, dichas entidades alcanzaron una participación del total de 23,85% del accionariado de la Sociedad. Este hecho supuso la entrada en el Consejo de Administración de la Sociedad de representantes de dichas entidades, de los que actualmente mantienen representación la Caixa y el Banco Popular.

En septiembre de 2008, Banco Popular y la Caixa dejaron de formar parte del acuerdo de accionistas y, por tanto, del sindicato de accionistas. En este mismo sentido, en octubre de 2008, el resto de entidades decidieron resolver el acuerdo de accionistas y, consiguientemente, disolver el sindicato de accionistas que a través del mismo se articulaba.

Reestructuración de la deuda

En septiembre de 2008, Colonial alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de su deuda financiera con los Bancos Coordinadores del préstamo sindicado, así como con el resto de bancos acreedores del sindicato, y otros bancos acreedores sin garantía hipotecaria, por un importe aproximado de 6.500 millones de euros. Dicho acuerdo supuso la venta de la participación financiera de la Sociedad en FCC, del 33% de la participación mantenida en SFL, así como el compromiso de venta de la totalidad de la participación mantenida por la Sociedad en Riofisa. Asimismo, en el marco de la reestructuración de la deuda, la Sociedad emitió obligaciones convertibles por importe de 1.310 millones de euros.

Durante el ejercicio 2009 y, tras el ejercicio de las opciones de compra de las acciones de FCC y de SFL por parte de los bancos acreedores y de la enajenación de un edificio sito en Madrid, la Sociedad procedió a amortizar 666.354 y 66.856 miles de euros del Préstamo Sindicado, respectivamente. Asimismo, y como consecuencia de los acuerdos alcanzados con una entidad de crédito, se cancelaron 43.744 miles de euros adicionales, mediante la venta de determinadas promociones inmobiliarias y solares. Sin embargo, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, la Sociedad no pudo culminar el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa, una de las obligaciones principales de Colonial bajo el acuerdo de reestructuración de septiembre de 2008.

Como consecuencia del incumplimiento de determinadas cláusulas de vencimiento anticipado del préstamo sindicado, la Sociedad y los bancos acreedores iniciaron negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda que culminaron en febrero de 2010, fecha en la que Colonial formalizó un acuerdo con el sindicato de bancos y alcanzó diversos acuerdos vinculantes con el resto de entidades financieras acreedoras para la refinanciación de su deuda financiera por un importe global aproximado 4.960 millones de euros (véase epígrafe 10.3.1 y 22 del presente Documento de Registro). En el marco del acuerdo de refinanciación de su deuda, Colonial se obligó, principalmente, a llevar a cabo antes del 30 de julio de 2010, (i) un aumento de capital con aportaciones dinerarias por un importe total de aproximadamente 1.954 millones de euros; (ii) un aumento de capital social con aportaciones no dinerarias por el mismo importe que el aumento de capital descrito en el punto anterior menos el importe en efectivo que se suscriba en dicho aumento que exceda de 50 millones de euros, por tanto hasta un importe máximo aproximado de 1.900 millones de euros; (iii) realizar una aportación de la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promociones a una sociedad participada al 100% de su capital por Colonial; y (iv) realizar una emisión de *warrants* convertibles en acciones de Colonial siempre que su cumplan determinadas condiciones.

Conversión de obligaciones convertibles

En el marco del acuerdo de refinanciación alcanzado en febrero de 2010, los principales titulares de las obligaciones convertibles (representativas del 99%) ejercitaron su derecho de conversión en acciones de Colonial. Tras la conversión de dichas obligaciones convertibles, se emitieron un total de 5.654.654.674 nuevas acciones de la Sociedad, representativas de aproximadamente un 76% del capital social resultantes de la ampliación de capital.

5.2 Inversiones

5.2.1 Principales inversiones realizadas por Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2009, 2008 y 2007

A continuación se incluyen unas tablas resumen de las principales magnitudes de las inversiones, a nivel acumulado, llevadas a cabo por Colonial durante los ejercicios 2009, 2008 y 2007.

Resumen principales inversiones

<i>(Según NIIF)</i>	31/12/09	31/12/08	31/12/07
Valor Neto Contable	miles €		
Fondo de comercio.....	494.102	494.102	1.345.779
Activos intangibles.....	596	1.051	1.736
Inmovilizado concesional.....	-	-	598.708
Inmovilizaciones materiales.....	43.772	46.138	52.416
Inversiones inmobiliarias.....	4.647.314	5.300.562	6.655.938
Existencias.....	1.160.727	1.058.383	2.944.414
Activos mantenidos para la venta.....	1.317.981	2.280.372	571.012
Total.....	7.664.492	9.180.608	12.170.003

Fondo de comercio

El detalle del fondo de comercio, para los períodos considerados, se muestra en la siguiente tabla.

<i>(Según NIIF)</i>	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	miles €		
Coste			
Fondo de Comercio	1.614.779	1.614.779	1.614.779
Total	1.614.779	1.614.779	1.614.779
Deterioro del valor			
Fondo de comercio	1.120.677	1.120.677	269.000
Total	1.120.677	1.120.677	269.000
Valor neto contable	494.102	494.102	1.345.779

El importe del fondo de comercio es consecuencia, principalmente, de las combinaciones de negocios realizadas durante los ejercicios 2006 y 2007 derivadas de las adquisiciones por parte de Colonial (antigua Grupo Inmocaral, S.A.) de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) y de Riofisa. Del importe total de 1.614.779 miles de euros que figuran como Fondo de Comercio (coste), 677.909 miles de euros se corresponden con el fondo de comercio generado tras la adquisición del 93,41% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) junto con su filial SFL por parte de Colonial (antigua Grupo Inmocaral, S.A.) en octubre de 2006; el importe de 936.502 miles de euros se corresponden con el fondo de comercio registrado por Colonial por la adquisición de Riofisa en julio de 2007 junto con las posteriores operaciones de adquisición y amortización de acciones de Riofisa y el importe de 368 miles de euros se corresponden con el fondo de comercio procedente de la combinación de negocios de Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L.

En el ejercicio 2007, Colonial deterioró el valor del fondo de comercio de Riofisa en 269.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2008, se deterioró el valor del fondo de comercio de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) en 184.175 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia del incremento de las rentabilidades exigidas a los distintos activos incluidos en la unidad generadora de efectivo de la actividad patrimonial, lo que se tradujo en una reducción de los valores de dichos activos. Asimismo, se procedió a deteriorar la totalidad del valor pendiente del fondo de comercio correspondiente a Riofisa, por un importe de 667.502 miles de euros, como consecuencia de las incertidumbres existentes sobre su negocio en relación con la capacidad financiera para acometer los proyectos pendientes de centros comerciales y parques empresariales, así como del incremento de las tasas de descuento exigidas a la Unidad Generadora de Efectivo correspondiente.

En el ejercicio 2009 no se ha registrado ningún deterioro adicional del fondo de comercio que se mantiene en 494.102 miles de euros.

Activos intangibles

El detalle de los activos intangibles, para los períodos considerados, se muestra en la siguiente tabla:

Concepto <i>(Según NIIF)</i>	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	miles €		
Aplicaciones informáticas	7.977	7.771	8.184
Propiedad Industrial	9	9	9
Activos intangibles en curso	--	136	--
Total	7.986	7.916	8.193

Concepto (Según NIIF)	31/12/09	31/12/08	31/12/07
Coste	miles €		
Amortización			
Aplicaciones informáticas	7.381	6.856	6.449
Propiedad industrial.....	9	9	8
Total	7.390	6.865	6.457
Valor neto contable	596	1.051	1.736

Inmovilizado concesional

En el inmovilizado concesional se registran los inmuebles que se explotan como consecuencia de una concesión administrativa o alquiler a largo plazo. El coste de adquisición incluye adicionalmente la capitalización de los costes por intereses de préstamos solicitados para la construcción de los inmuebles. El inmovilizado concesional se clasifica bajo el epígrafe de “*inmovilizado concesional en curso*” hasta el momento en que el activo esté disponible para su utilización.

La siguiente tabla muestra los movimientos del inmovilizado concesional e inmovilizado concesional en curso, para los periodos considerados:

Concepto (Según NIIF)	Concesional	Concesional en curso	Deterioro de valor	Total
	miles €			
Importe neto a 31 diciembre 2007.....	456.154	146.604	(4.050)	598.708
Coste:	(479.771)	(146.604)	--	(626.375)
<i>Altas.....</i>	9.869	5.758	--	15.627
<i>Trasposos.....</i>	2.659	(2.659)	--	--
<i>Trasposos a mantenido para la venta.....</i>	(492.299)	(149.703)	--	(642.002)
-Amortización:	23.617	--	--	23.617
<i>Dotación del periodo.....</i>	(10.414)	--	--	(10.414)
<i>Trasposos a mantenido para la venta.....</i>	34.031	--	--	34.031
-Deterioro del valor:	--	--	4.050	4.050
<i>Dotación del periodo.....</i>	--	--	(145.855)	(145.855)
<i>Trasposos a mantenido para la venta.....</i>	--	--	149.905	149.905
Importe neto a 31 diciembre 2008	--	--	--	--
-Coste	--	--	--	--
-Amortización	--	--	--	--
-Deterioro del valor	--	--	--	--
Importe neto a 31 diciembre 2009.....	--	--	--	--

La totalidad de los inmuebles del Grupo Colonial que se explotan como consecuencia de una concesión administrativa o alquiler a largo plazo son propiedad de Riofisa. Durante el ejercicio 2008, como consecuencia del primer acuerdo de reestructuración de la deuda y de los compromisos de desinversión adquiridos, Colonial reclasificó la totalidad del “*Inmovilizado concesional*” al epígrafe de “*Activos no corrientes mantenidos para la venta*”, junto con el resto de activos de Riofisa. Las variaciones producidas partir de esa fecha hasta la finalización del ejercicio se detallan en este mismo epígrafe en el apartado “*Activos mantenidos para la venta*”.

Inmovilizaciones materiales

El siguiente cuadro muestra los movimientos de las distintas categorías de activos que integran el inmovilizado material, para los periodos considerados.

Concepto (<i>Según NIIF</i>)	Inmuebles uso propio	Otro inmovilizado	Construcc. en curso	Total
	miles €			
Importe neto a 31 diciembre 2007	44.328	8.088	--	52.416
-Coste:	725	(3.375)	--	(2.650)
<i>Altas</i>	725	303	--	1.028
<i>Bajas</i>	--	(157)	--	(157)
<i>Traspasos</i>	--	139	--	139
<i>Traspasos a mantenido para la venta</i>	--	(3.660)	--	(3.660)
-Amortización:	(681)	1.495	--	814
<i>Dotación del periodo</i>	(681)	(1.281)	--	(1.962)
<i>Bajas</i>	--	53	--	53
<i>Traspasos a mantenido para la venta</i>	--	2.723	--	2.723
-Deterioro de valor:	(4.442)	--	--	(4.442)
<i>Dotación del periodo</i>	(4.442)	--	--	(4.442)
Importe neto a 31 diciembre 2008	39.930	6.208	--	46.138
-Coste:	73	(617)	--	(544)
<i>Altas</i>	249	108	--	357
<i>Combinación de negocios</i>	--	--	--	--
<i>Bajas</i>	(176)	(725)	--	(901)
<i>Traspasos</i>	-	--	--	--
-Amortización:	(614)	96	--	(518)
<i>Dotación del periodo</i>	(614)	(618)	--	(1.232)
<i>Bajas</i>	--	714	--	714
<i>Traspasos</i>	--	--	--	--
-Deterioro del valor:	(1.304)	--	--	(1.304)
<i>Dotación del periodo</i>	(1.304)	--	--	(1.304)
Importe neto a 31 diciembre 2009	38.085	5.687	--	43.772

Colonial tiene destinadas para uso propio dos plantas y media del edificio situado en la Avenida Diagonal, 532 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 151, rue Saint Honoré de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. Los activos mencionados tienen consideración de “inmuebles para uso propio” y tienen un valor contable de 38.085 miles de euros a 31 de diciembre de 2009.

Inversiones inmobiliarias

Los movimientos de las inversiones inmobiliarias, para los periodos considerados, se muestran en la siguiente tabla:

Concepto (<i>Según NIIF</i>)	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	miles €		
Saldo inicial	5.300.562	6.655.938	5.530.264
Altas	148.909	144.478	205.308
Combinación de negocios	--	--	227.363
Variaciones de perímetro.....	--	--	272.387
Bajas.....	(67.437)	(106.185)	(526.406)
Reclasificación a/de Inmovilizado material.....	--	--	761.413
Trasposos.....	(185.267)	25.412	153.292
Trasposos a/de Activos mantenidos para la venta	(58.697)	(454.368)	(570.611)
Anticipos	(15.892)	(44.230)	60.270
Deterioros del valor.....	56.887	(46.322)	(10.565)
Variaciones de valor.....	(531.751)	(874.161)	553.223
Saldo final	4.647.314	5.300.562	6.655.938

La línea “combinación de negocios” del ejercicio 2007 incluye el importe de las inversiones inmobiliarias a valor de mercado reconocidas en el momento de la adquisición (toma de control) de Riofisa, realizadas durante dicho ejercicio. Las “variaciones de perímetro” del ejercicio 2007 corresponden a los aumentos o disminuciones del importe de las inversiones inmobiliarias derivadas de operaciones societarias con entidades que ya formaban parte del Grupo Colonial. Durante el ejercicio 2007, SFL adquirió el 50% adicional del capital social de la sociedad dependiente SCI Paul Cézanne y realizó con TIAA Lux 1 un intercambio de participaciones, por el que SFL pasaba a ostentar el 100% del capital social de SAS Iéna cediendo su participación en el capital social de SAS Défense y SNC Amarante, todas ellas sociedades que hasta la fecha habían sido contabilizadas por el método de la participación.

Las altas del ejercicio 2008 recogen diversos proyectos de desarrollo y rehabilitación en Barcelona, Madrid y París por importes de 9.963, 6.244 y 118.941 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, se incluyen inversiones en varios de sus inmuebles por importe conjunto de 9.330 miles de euros.

Las altas del ejercicio 2009 corresponden, principalmente, a proyectos de desarrollo y rehabilitación de los inmuebles de SFL, por importe de 106.595 miles de euros, y a las inversiones realizadas en los inmuebles de Colonial Llacuna y Recoletos, por importes de 17.714 y 14.247 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, se han realizado inversiones en el resto de activos de Colonial por importe de 10.353 miles de euros.

Las “bajas” se corresponden, fundamentalmente, con el importe en libros de los inmuebles y locales vendidos por el Grupo Colonial. En concreto, las bajas del ejercicio 2008 corresponden, principalmente, a la enajenación de dos inmuebles de los que Colonial era copropietaria por importes de 85.000 y 26.900 euros, respectivamente, obteniendo un beneficio conjunto de 5.914 miles de euros. Las bajas recogen, adicionalmente, la enajenación de varios locales de Colonial por importe de 720 miles de euros, obteniendo un beneficio neto conjunto de 318 miles de euros.

Las bajas del ejercicio 2009 corresponden, fundamentalmente, a la venta de un inmueble y varios locales por importes de 67.000 y 323 miles de euros, respectivamente, registrándose una pérdida neta de 1.681 y 33 miles de euros, respectivamente.

Los traspasos del ejercicio 2009 corresponden, fundamentalmente, a activos cuyo destino final ha sido reconsiderado por la Sociedad y que han sido reclasificados al epígrafe de existencias, por importe de 131.615 miles de euros, así como al impacto de la mejora introducida por las IFRS relativa a los deterioros del valor (véase párrafo posterior).

Los traspasos a activos mantenidos para la venta del ejercicio 2008 corresponden, fundamentalmente, al traspaso de nueve inmuebles del Grupo SFL y uno de la propia Colonial por importes de 294.502 y 45.528 miles de euros, respectivamente. Asimismo, se incluye el traspaso de todas las inversiones inmobiliarias de Riofisa por importe de 181.001 miles de euros. Durante el ejercicio 2009, se han traspasado 3 activos a mantenidos para la venta, por importe conjunto de 110.696 miles de euros, y un activo que estaba considerado como mantenido para la venta ha dejado de serlo y se ha traspasado a inversión inmobiliaria, por importe de 51.999 miles de euros.

El importe de “*deterioros del valor*” recoge el importe de los deterioros de valor de las inversiones inmobiliarias en desarrollo. Cuando las inversiones inmobiliarias se encuentran en curso de construcción o rehabilitación, son contabilizadas al coste histórico, de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad nº 16 y 40 (NIC 16 y NIC 40). A partir del 1 de enero de 2009, en aplicación de las modificaciones incluidas en el proyecto de mejoras de las IFRS, todos los activos del epígrafe de Inversiones inmobiliarias, incluidos los activos en curso, se registran a valor razonable. Como consecuencia de dicha mejora, el Grupo Colonial procedió a reclasificar los importes incluidos en “*deterioros del valor*” a menor valor del activo en curso correspondiente.

Las “*variaciones de valor*” son el resultado de ajustar, periódicamente, los importes en libros de los activos a su valor razonable, de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por externos independientes (véase epígrafe 6.1.1.V).

Existencias

La siguiente tabla muestra las existencias a 31 de diciembre de los ejercicios 2009, 2008 y 2007.

Concepto (Según NIIF)	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
	miles €		
Terrenos y solares no edificados	1.649.935	1.526.797	2.001.180
Promociones y obras en curso	6.564	69.378	798.127
Promociones terminadas	129.687	170.431	91.317
Anticipos	22.020	2.082	175.046
Provisiones	-647.479	-710.305	-121.256
Saldo final	1.160.727	1.058.383	2.944.414

Los activos incluidos en este epígrafe del balance consolidado están adscritos contablemente al segmento de negocio de promociones y suelo, tal como se detalla en la información recogida en el apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

Durante el ejercicio 2009, el Grupo Colonial ha finalizado la práctica totalidad de las promociones en curso que tenía en cartera. Asimismo, el Grupo Colonial ha registrado bajas por ventas, tanto de terrenos y solares como de promociones terminadas, que han supuesto una disminución del valor contable neto de 126.852 miles de euros, de los que 47.805 miles de euros se corresponden a acuerdos

con entidades de crédito en el marco del acuerdo de reestructuración de septiembre de 2008. Durante el ejercicio 2008, dichos importes ascendieron a 470.046 y 248.908 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, durante el ejercicio 2009 el Grupo Colonial ha reevaluado el destino final de varios activos que han sido reclasificados al epígrafe de existencias por un importe conjunto de 169.084 miles de euros, entre los que se encuentra el importe de un anticipo que asciende a 15.000 miles de euros, ha realizado altas por importe de 17.058 miles de euros y ha registrado reversiones de provisiones por importes de 43.054 miles de euros.

Durante el ejercicio 2008 todos los activos asociados a la participación financiera mantenida en Riofisa fueron traspasados al epígrafe “*Activos mantenidos para la venta*”. El importe traspasado de los activos incluidos en el epígrafe de existencias ascendía a 449.718 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2008 el Grupo registro altas por importe de 228.249 miles de euros, y provisiones por pérdidas por deterioro del valor derivadas de las fuertes caídas sufridas en las valoraciones de los activos incluidos en este epígrafe, por importe de 1.180.295 miles de euros.

Activos mantenidos para la venta

La siguiente tabla muestra el detalle de los movimientos experimentados en el epígrafe de activos mantenidos para la venta del balance consolidado para el periodo considerado:

Concepto <i>(Según NIIF)</i>	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	miles €		
Saldo inicial	2.280.372	571.012	401
Altas	7.182	3.755	--
Bajas.....	-943.022	-345.955	--
Traspasos a mantenido para la venta	36.817	1.567.879	570.611
Provisiones de activos mantenidos para la venta.....	-30.631	-126.754	--
Traspaso a/de activo financiero corriente	-32.737	1.588.707	--
Provisiones de activo financiero corriente.....	--	-978.272	--
Saldo final	1.317.981	2.280.372	571.012
Saldo final de inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta.....	385.823	607.793	571.012
Saldo final de activos de actividades discontinuadas	932.158	1.672.579	--

Los importes anteriores recogen el importe en libros de las inversiones inmobiliarias que el Grupo Colonial estima recuperar en el corto plazo en lugar de por su uso continuado, así como las actividades de FCC y Riofisa que fueron considerados como actividades discontinuadas en el ejercicio 2008.

Durante el ejercicio 2009 fueron ejecutadas las opciones de compra de acciones de FCC concedidas por la Sociedad a sus bancos acreedores y que han supuesto unas bajas por importe de 291.805 miles de euros. El impacto de las opciones de compra ejecutadas durante el ejercicio 2008 supuso un importe de bajas de 285.893 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2009 la Sociedad ha registrado bajas por desinversiones de activos mantenidos para la venta por importe de 235.338 miles de euros. Durante el ejercicio 2008 dichas bajas supusieron 60.062 miles de euros.

Finalmente, durante el ejercicio 2009 la Sociedad ha registrado una disminución del valor en libros de los activos asociados a su participación en la sociedad dependiente Riofisa por importe de 415.879 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia de las valoraciones de dichos activos

efectuadas por terceros independientes y las ventas de activos realizadas.

Durante el ejercicio 2009 la participación en Riofisa ha continuado siendo considerada como discontinuada, mientras que la participación mantenida en FCC se ha considerado como un activo financiero mantenido para la venta (32.737 miles de euros).

A continuación, se detallan por epígrafes tanto los importes de “*Activos no corrientes mantenidos para la venta*” y “*Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*” del balance consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2009 y 2008, como de la “*Pérdida de actividades discontinuadas*” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2009, 2008 y 2007, en que se incluyen todos los activos y pasivos asociados a Riofisa, así como la participación mantenida en FCC.

*Balance consolidado por epígrafes de los activos y pasivos mantenidos para la venta (asociados a las actividades discontinuadas)
(Incluye todos los activos y pasivos de Riofisa y la participación en FCC)*

ACTIVO (Según NIIF y miles de euros)	31/12/09	31/12/08	PASIVO (Según NIIF y miles de euros)	31/12/09	31/12/08
Activos intangibles y Fondo de comercio.....	54	86			
Inmovilizado concesional y en curso	112.120	458.066			
Inmovilizado material	495	937	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	150.240	191.993
Inversiones inmobiliarias	75.200	181.001	Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes.....	50.754	131.332
Activos financieros no corrientes.....	16.170	350.875	Provisiones no corrientes.....	17.719	12.170
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	51.964	120.357	Otros pasivos no corrientes	15.348	36.953
Otros activos no corrientes	--	--			
ACTIVO NO CORRIENTE	256.003	1.111.322	PASIVO NO CORRIENTE.....	234.061	372.448
Existencias	551.764	449.718			
Deudores comerciales y otros	33.194	23.351			
Activos financieros corrientes.....	23.781	18.377	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	254.330	334.363
Activos por impuestos	3.758	8.562	Acreedores comerciales.....	95.832	165.609
Efectivo y medios equivalentes	39.103	18.290	Pasivos por impuestos	2.240	17.848
Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	24.555	42.959			
ACTIVO CORRIENTE	676.155	561.257	PASIVO CORRIENTE.....	352.402	517.820
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		
TOTAL ACTIVO	932.158	1.672.579	NETO	586.463	890.268

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS POR EPÍGRAFE DE LAS ACTIVIDADES DISCONTINUADAS (Incluye la actividad de Riofisa y el resultado de la participación financiera en FCC)	2009	2008	2007
	miles €		
Importe neto de la cifra de negocios	195.145	125.273	45.977
Coste de las ventas	-189.208	-86.713	-32.809
Otros ingresos	14.529	9.041	7.153
Gastos de personal	-6.873	-6.864	-4.683
Otros gastos de explotación	-29.169	-29.318	-2.264
Amortizaciones	-5.914	-11.741	-4.854
Resultados netos por venta de activos.....	-16.685	3.149	-1.033
Pérdida de explotación.....	-38.175	2.827	7.487
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	-17.069	-100.506	643
Resultado por variación de valor de activos y por Deterioro.....	-64.893	-1.352.902	-295.084
Ingresos financieros	--	--	-1.981
Resultado sociedades por método de participación	--	30.404	111.172
Gastos financieros	-22.587	-41.843	-14.349
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	-	-978.273	0
Gastos financieros capitalizados	1.679	9.774	3.572
Pérdida antes de impuestos	-138.111	-2.452.516	-184.578
Impuesto sobre las ganancias	33.521	80.480	82.751
Pérdida consolidada neta de actividades continuadas.....	-104.590	-2.372.036	-101.827
Beneficio / (Pérdida) consolidado neto de actividades discontinuadas	--	--	--
Pérdida consolidada neta.....	-104.590	-2.372.036	-101.827
- atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante	-103.263	-2.368.343	--
- atribuido a socios minoritarios.....	-1.327	-3.693	--
Pérdida básica por acción.....	-0,061	-1,461	--
- de actividades discontinuadas	-0,061	-1,461	--

5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso

Negocio de Patrimonio: A la fecha del presente Documento de Registro, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio de Colonial engloba 3 inmuebles en España y 3 en París, representativos de 115.986 m² de superficie, con una inversión en ejecución de obra estimada de 687 millones de euros, de la cual ya se ha ejecutado a la fecha del presente Documento de Registro un 82,8%. Adicionalmente, Colonial posee una serie de edificios parcialmente en rehabilitación, que representan 83.404m².

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS ⁽¹⁾	Superficie Total m ²	Inversión Total (millones €)	% Ejecutada	Entrada explotación
Martinez Villergas	31.069	130	83,9%	2011
Parc Central.....	29.474	43	47,7%	2012
Llacuna 22@	20.973	66	95,5%	2010
92 Champs Elysees	7.641	129	74,5%	2012
G. Champs Elysees	4.805	132	84,8%	2011
247 Saint Honoré	22.024	187	90,0%	2011
Total Proyectos Colonial.....	115.986	687	82,8%	

(1): Datos calculados considerando el criterio de consolidación (imputación del 100% del proyecto si el Grupo Colonial ostenta una participación superior al 50% e imputación proporcional a la participación si ésta es igual o inferior al 50%).

Negocio de Promociones y Suelo: Al cierre del ejercicio 2009, el stock de promociones de viviendas terminadas y en curso era de 382 viviendas con un valor global de 128.481 miles de euros, estando completadas en un 94,9%. Del stock de viviendas a 31 de diciembre 2009, la parte de viviendas vendidas pendientes de entregar ascendía a 5.302 miles de euros, equivalente a 16 viviendas. Al cierre del primer trimestre de 2010 la cartera global de promociones representa 361 viviendas de las que 14 viviendas ya han sido pre-vendidas.

Para más detalle sobre las promociones en curso a 31 de diciembre de 2009, véase el epígrafe 6.1.1.IV b) del presente Documento de Registro.

5.2.3 Principales inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión han adoptado compromisos firmes.

Colonial no ha adoptado ningún compromiso firme relativo a ninguna inversión futura distinta a las actividades habituales descritas en los epígrafes 6.1.1.III.g) y 6.1.1.IV.b) del presente Documento de Registro.

En el marco de estas actividades habituales, a 31 de diciembre de 2009 Colonial dispone de una cartera de proyectos de inmuebles y solares de uso terciario que serán objeto de desarrollo en el futuro. Estas inversiones futuras se encuentran detalladas en la tabla recogida en el epígrafe 6.1.1. III. g). Igualmente, Colonial continuará desarrollando en el futuro la cartera de suelos con la que cuenta en la actualidad, llevando adelante las inversiones necesarias para la finalización de las obras de urbanización de dichos proyectos (véase epígrafe 10.3.1 (i) b del presente Documento Registro).

Sin perjuicio de lo anterior, el cierre del acuerdo de refinanciación de la deuda financiera, tal y como se describe en el epígrafe 10.3.1 y 22, permitirá a Colonial reorientar su estrategia central de negocio con un enfoque claramente patrimonial.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL

6.1 Actividades principales

6.1.1 Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.

I.-INTRODUCCIÓN

Las actividades principales del Grupo Colonial son el arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles, así como la promoción y construcción de edificios de toda naturaleza; la urbanización y parcelación de terrenos para su posterior explotación y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos, así como la promoción y gestión de centros comerciales.

Negocio de Patrimonio

Por “*negocio de patrimonio*” se entiende la administración de la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada mayoritariamente por edificios de oficinas, locales comerciales y parques logísticos, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario (venta de activos).

El negocio de patrimonio o negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad, ubicado fundamentalmente en los centros de negocio de Madrid, Barcelona y París (en esta última a través de SFL, en la que Colonial participa en un 53,45% del capital), constituye la estrategia central de Colonial. Como parte de esta actividad, Colonial mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos de alquiler manteniendo una cartera de importantes proyectos de construcción y rehabilitación de sus inmuebles.

En la actualidad, el patrimonio del Grupo Colonial, por lo que se refiere a las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en renta y en desarrollo, está integrado por 75 edificios y proyectos con una superficie total de 1.191.604 m² distribuidos geográficamente, en 493.230 m² situados en París, 327.910 m² situados en Madrid, 331.873 m² situados en Barcelona, y 38.591 m² situados en el resto España. Este patrimonio en alquiler incluye 6 proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcialmente en rehabilitación, que afectan a una superficie total atribuible al Grupo Colonial de 199.390 m².

A 31 diciembre de 2009, los activos del negocio de alquiler representaban el 73% de los activos inmobiliarios totales de la Sociedad. El 37% de estos activos se sitúan en España y el 63% en Francia (a través de SFL). Los activos del negocio de promoción y suelo representan el 16% de los activos inmobiliarios totales de la Sociedad y el negocio comercial representa el 11% de los activos inmobiliarios totales.

Negocio de promoción y suelo

De forma complementaria al negocio de patrimonio, el Grupo Colonial desarrolla el negocio de suelo y promoción inmobiliaria únicamente en España.

El “***negocio de promociones y suelo***” consiste en la promoción, comercialización y venta de viviendas (promociones), así como en la adquisición de suelo para su posterior desarrollo o venta.

Dentro de la actividad de negocio de promoción y suelo, el Grupo Colonial cuenta con una reserva de suelo de 1.804.999 m², todos ellos en España, distribuidos entre 362.051 m² de suelo residencial en la Zona Este (Cataluña-Levante), 412.019 m² de suelo residencial en la Zona Centro, 894.180 m² de suelo residencial en la Zona Sur y los 136.749 m² restantes engloba otros suelos de uso terciario, tal como se detalla en las tablas recogidas en el apartado IV—Actividad de Promoción y Suelo del epígrafe 6.1.1.

Sin perjuicio de lo anterior, como consecuencia del acuerdo de refinanciación de la deuda financiera, Colonial reducirá de manera significativa su exposición a esta actividad mediante la venta ordenada de activos no estratégicos, incluyendo, entre otros, la venta de suelo, con el fin de reorientar su estrategia central de negocio en el negocio patrimonial (inmuebles de alquiler en renta o en desarrollo).

Actividad discontinuada

Dentro de las actividades discontinuadas se encuentran principalmente las desarrolladas a través de la filial Riofisa. La cartera de proyectos de Riofisa incluye la actividad de promoción y explotación de centros comerciales y parques empresariales en España, Bulgaria y Rumania. Riofisa cuenta con una superficie total de 1.426.220 m², de la que 158.816 m² es superficie en explotación que corresponde a 3 centros comerciales y el resto, 1.267.404 m² corresponden a suelos de uso terciario.

NNAV (Net Net Asset Value) de Colonial

El valor liquidativo de los activos netos después de impuestos (el “***NNAV***”) del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2009 asciende a 903.530 miles de euros, equivalente a 0,12 euros por acción, tal como se detalla en la tabla recogida en el apartado “*Cálculo del NNAV (Net Net Asset Value) o valor neto de Colonial después de Impuestos*” del epígrafe 6.1.1.V del presente Documento de Registro.

II.-RESULTADOS POR SEGMENTOS DE ACTIVIDAD

La conciliación entre la cuenta de resultados consolidada (según NIIF) de Colonial que se incluye en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro y las cuentas de explotación analíticas del presente apartado es la siguiente:

- Los ingresos netos de la cifra de negocios se corresponden con los ingresos por renta, los ingresos por venta de promociones y los ingresos por venta de suelo.
- El coste de ventas se corresponde al coste de ventas de promociones más el coste de ventas de suelo.
- Los otros ingresos se corresponden con los otros ingresos de patrimonio y los otros ingresos de promociones y suelo.
- La partida de gastos de personal y otros gastos de explotación se corresponden con los gastos de actividad de alquiler netos, los gastos de actividad de promociones y los gastos generales.
- El beneficio por venta de activos se corresponde con los ingresos por venta de activos, menos el coste de venta de activos, menos los costes indirectos de ventas.
- El resultado por variación de valor de activos y deterioros, más las amortizaciones y variaciones netas de provisiones, se corresponden con las amortizaciones y provisiones.
- Los ingresos financieros, más el resultado de la Sociedad por método de participación, más el gasto financiero, más los gastos financieros capitalizados y el resultado por deterioro del valor de activos financieros se corresponden con el resultado financiero neto.

En la tabla siguiente se muestra una cuenta de explotación analítica consolidada de Colonial desglosada por segmentos de actividad correspondiente a los ejercicios 2009, 2008 y 2007.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA ANALÍTICA (Según NIIF)

	2009	Var.	2008	Var.	2007
	miles €	%	miles €	%	miles €
Patrimonio					
Ingresos por rentas	282.348	-2,18 %	288.631	-3,96 %	300.528
Ingresos por venta de activos	285.510	72,54 %	165.470	-70,30 %	557.096
Otros ingresos	8.675	-4,11 %	9.047	-1,02 %	9.140
Total Ingresos Patrimonio	576.533	24,48 %	463.148	-46,57 %	866.764
Gastos Actividad Alquiler netos.....	-25.566	-7,25 %	-27.563	5,07 %	-26.233
Coste de Ventas.....	-302.619	92,01 %	-157.603	-70,85 %	-540.690
Gasto Ventas	-6.932	293,64 %	-1.761	-76,01 %	-7.342
= EBITDA Patrimonio	241.416	-12,60 %	276.221	-5,57 %	292.499
Promociones/Suelo					
Ventas Promociones.....	93.224	-49,86 %	185.931	-12,55 %	212.626
Ventas Suelo	37.431	-82,69 %	216.275	-23,08 %	281.155
Otros ingresos	1.788	-78,27 %	8.227	706,57 %	1.020
Total Ingresos Promociones/Suelo	132.443	-67,73 %	410.433	-17,05 %	494.801
Coste Ventas Promociones.....	-76.163	-51,67 %	-157.590	-20,72 %	-198.769
Coste Ventas Suelo	-35.012	-84,77 %	-229.850	-17,97 %	-280.199
Gasto Ventas	5.200	-134,87 %	-14.911	10,30 %	-13.518
= EBITDA Promociones/Suelo	26.468	227,49 %	8.082	249,11 %	2.315
Gastos Generales.....	-30.299	-47,22 %	-57.407	35,39 %	-42.402
=EBITDA	237.585	4,71 %	226.896	-10,11 %	252.412

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA ANALÍTICA
(Según NIIF)

	2009	Var.	2008	Var.	2007
Revalorización Activos	-531.837	-31,30 %	-774.102	-240,09 %	552.580
Amortizaciones y Provisiones	5.484	-100,53 %	-1.040.863	783,12 %	-117.862
=EBIT	-288.768	-81,82 %	-1.588.069	-331,12 %	687.130
Resultado Financiero Neto	-303.184	-57,51 %	-713.593	68,88 %	-422.547
=RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.....	-591.952	-74,28 %	-2.301.662	-969,92 %	264.583
Impuesto de Sociedades	81.539	-86,46 %	602.269	1912,19 %	29.931
=RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS.....	-510.413	-69,96 %	-1.699.393	-677,02 %	294.514
Resultado de actividades interrumpidas	-104.590	-95,59 %	-2.372.036	2229,48 %	-101.827
Minoritarios.....	-140.992	55,25 %	-90.815	-176,58 %	118.588
=RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO	-474.011	-88,09 %	-3.980.614	-5472,02 %	74.099

A continuación, se muestran los ingresos y EBITDA consolidados de Colonial desglosados por segmentos de actividad correspondientes a los ejercicios 2009, 2008 y 2007.

INGRESOS Y EBITDA POR LÍNEAS DE NEGOCIO	2009	(%) s/total segmentos	Variac.	2008	(%) s/total segmentos	Variac.	2007
	miles €		(%)	miles €		(%)	miles €
Ingresos Patrimonio	576.533	81,32%	24,48%	463.148	53,02%	-46,57%	866.764
Venta de Promociones y Suelo	132.443	18,68%	-67,73%	410.433	46,98%	-17,05%	494.801
TOTAL INGRESOS.....	708.976	100,00%	-18,84%	873.581	100,00%	-35,84%	1.361.565
EBITDA Patrimonio.....	241.416	101,61%	-12,60%	276.221	121,74%	-5,57%	292.499
<i>% s/Ingresos</i>	<i>34,05%</i>			<i>31,62%</i>			<i>21,48%</i>
EBITDA Promociones y Suelo.....	26.468	11,14%	227,49%	8.082	3,56%	249,11%	2.315
<i>% s/Ingresos</i>	<i>3,73%</i>			<i>0,93%</i>			<i>0,17%</i>
Gastos Estructura	-30.299	-12,75%	-47,22%	-57.407	-25,30%	35,39%	-42.402
<i>% s/Ingresos</i>	<i>-4,27%</i>			<i>-6,57%</i>			<i>-3,11%</i>
TOTAL EBITDA	237.585	100,00%	4,71%	226.896	100,00%	-10,11%	252.412
<i>% s/Ingresos</i>	<i>33,51%</i>			<i>25,97%</i>			<i>18,54%</i>

Los ingresos de patrimonio en 2009 aumentaron un 24,48% respecto el ejercicio anterior, debido principalmente al aumento de la venta de activos en el ejercicio 2009. En cuanto a la venta de promociones y suelo disminuyeron un 67,73%, situación que ha venido marcada por la brusca desaceleración del negocio residencial.

La OPA formulada por Colonial sobre Riofisa, el 1 de agosto de 2007, por un importe efectivo aproximado de 2.000 millones de euros culminó con resultado positivo al ser aceptada por el 99,41% del capital de Riofisa. A consecuencia de ello, la incorporación de Riofisa en el perímetro de consolidación del Grupo Colonial tiene efectos contables desde el 31 de julio de 2007.

III.-ACTIVIDAD DE PATRIMONIO (NEGOCIO DE PATRIMONIO)

La principal área de actividad del Grupo Colonial es la actividad de patrimonio o negocio de alquiler consistente, principalmente, en el arrendamiento de oficinas.

a) Ingresos consolidados del negocio de patrimonio

A continuación, se incluye una tabla que muestra los ingresos del negocio de patrimonio de Colonial a 31 de diciembre de los ejercicios 2009, 2008 y 2007.

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO PATRIMONIO	2009	% s/total	Variac.	2008	% s/total	Variac.	2007
	miles €	segmentos	(%)	miles €	segmentos	(%)	miles €
Total Ingresos por renta	282.348	39,82%	-2,18%	288.631	33,04%	-3,96%	300.528
<i>España.....</i>	<i>99.367</i>	<i>14,02%</i>	<i>-7,24%</i>	<i>107.118</i>	<i>12,26%</i>	<i>-17,69%</i>	<i>130.132</i>
<i>Francia.....</i>	<i>182.981</i>	<i>25,81%</i>	<i>0,81%</i>	<i>181.513</i>	<i>20,78%</i>	<i>6,52%</i>	<i>170.396</i>
Total Venta Activos.....	285.510	40,27%	72,54%	165.470	18,94%	-70,30%	557.096
<i>España.....</i>	<i>168.746</i>	<i>23,80%</i>	<i>10,49%</i>	<i>152.720</i>	<i>17,48%</i>	<i>-71,53%</i>	<i>536.431</i>
<i>Francia.....</i>	<i>116.764</i>	<i>16,47%</i>	<i>815,80%</i>	<i>12.750</i>	<i>1,46%</i>	<i>-38,30%</i>	<i>20.665</i>
Total Otros Ingresos.....	8.675	1,22%	-4,11%	9.047	1,04%	-1,02	9.140
TOTAL INGRESOS.....	576.533	81,32%	24,48%	463.148	53,02%	-46,57%	866.764
Gastos Actividad Alquiler netos.....	-25.566	-10,76%	-7,25%	-27.563	-12,15%	5,07%	-26.233
Coste de Ventas.....	-302.619	-127,37%	92,01%	-157.603	-69,46%	-70,85%	-540.690
Gasto de Ventas.....	-6.932	-2,92%	293,64%	-1.761	-0,78%	-76,01%	-7.342
EBITDA Patrimonio	241.416	101,61%	-12,60%	276.221	121,74%	-5,57%	292.499
<i>%Margen EBITDA</i>	<i>41,87%</i>			<i>59,64%</i>			<i>33,75%</i>

El "% s/total segmentos" referido al EBITDA se calcula antes de considerar los gastos generales de estructura.

Los gastos de actividad del negocio de patrimonio están formados por los gastos incurridos en concepto de servicios exteriores, tributos y gastos de personal que a su vez engloban las partidas que se detallan a continuación:

- *Gastos por servicios exteriores:* son aquellos gastos incurridos como consecuencia de servicios recibidos básicamente en concepto de reparaciones, mantenimiento, agentes de la propiedad inmobiliaria, seguros, honorarios por servicios profesionales, publicidad, suministros, gastos de comunidad, vigilancia y limpieza.
- *Tributos:* corresponden básicamente a pagos por concepto de IBI, IAE, e ITP, entre otros tributos.
- *Gastos de personal:* gastos derivados básicamente de personal interno asignado a la División de Patrimonio y personal externo, así como gastos por concepto de seguridad social y formación.

Ejercicio 2009

En la cuenta de resultados a diciembre de 2009 (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) el negocio de patrimonio representaba el 73% (5.131.733 miles de euros) del valor de los activos del Grupo Colonial y suponía el 81% del total de ingresos del Grupo Colonial.

Los ingresos por rentas alcanzaron los 282.348 miles de euros, cifra en línea a la del mismo periodo del año anterior. Un 65% de estos ingresos por rentas (182.981 miles de euros) provenían de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 99.367 miles de euros restantes fueron generados en España. Excluyendo el impacto de los inmuebles vendidos en el transcurso del ejercicio, los ingresos por rentas fueron un 2,2% superiores en términos comparables, reflejando la elevada calidad de la cartera en renta. Las ventas de activos de alquiler han generado ingresos por

285.510 miles de euros (véase i) “ventas de activos inmobiliarios” del presente apartado III Actividad de Patrimonio (Negocio de Patrimonio)).

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 241.416 miles de euros, un 12,6% inferior al ejercicio anterior.

Ejercicio 2008

En la cuenta de resultados a diciembre de 2008 (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) el negocio de patrimonio representaba el 66% (5.877.410 miles de euros) del valor de los activos del Grupo Colonial y supone el 53% del total de ingresos del Grupo Colonial.

Los ingresos por rentas alcanzan los 288.631 miles de euros, cifra un 4% inferior a la del año anterior. Un 62,8% de estos ingresos por rentas (181.513 miles de euros) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 107.118 miles de euros restantes han sido generados en España. Excluyendo el impacto de los inmuebles vendidos en el transcurso del ejercicio, los ingresos por rentas son un 4,2% superiores en términos comparables, reflejando la elevada calidad de la cartera en renta.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ha ascendido a 276.221 miles de euros.

Ejercicio 2007

En la cuenta de resultados a diciembre de 2007 (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) el negocio de patrimonio suponía, igualmente, la estrategia central de negocio de Colonial, ya que representaba el 82% (9.534.764 miles de euros) del valor de los activos del Grupo Colonial y aportaba el 63,7% de los ingresos y el 99,2% del resultado de explotación (antes de considerar los gastos de estructura general del Grupo Colonial).

Los ingresos por renta en el ejercicio 2007 alcanzaron los 300.528 miles de euros. De esta cifra, 130.132 miles de euros fueron obtenidos en España y los 170.395 restantes en Francia. Los ingresos por rotación de activos aportaron a la cuenta de resultados un total de 557.096 miles de euros, de los cuales 536.431 miles de euros procedían de ventas efectuadas en España y el resto (20.665 miles de euros) en Francia.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) aumentó, en el ejercicio 2007, hasta los 292.499 miles de euros.

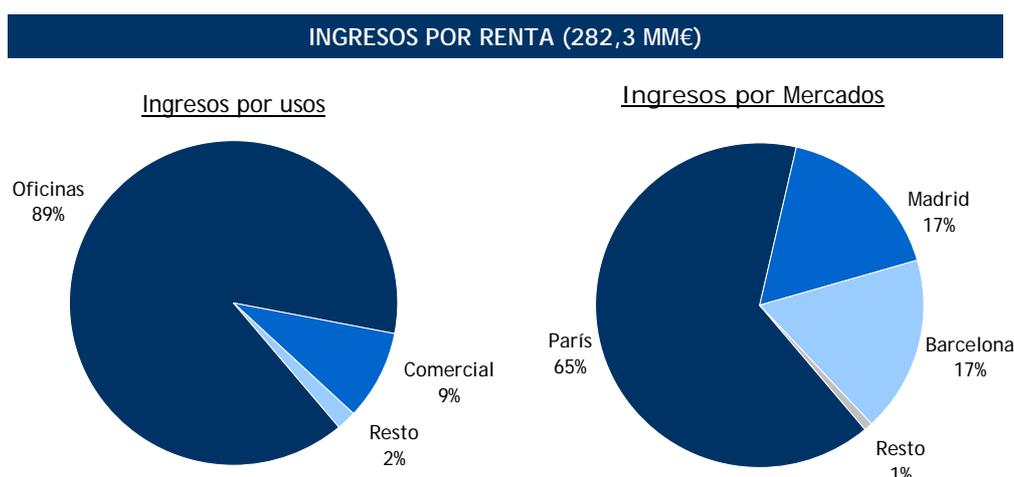
b) Distribución por usos y mercados de los ingresos por alquiler

La siguiente tabla recoge el desglose por distribución geográfica y por usos de los ingresos por rentas de durante los ejercicios 2009, 2008 y 2007 fue la siguiente:

	31/12/2009	Var	31/12/2008	Var	31/12/2007
INGRESOS POR RENTA	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Oficinas Madrid	47.740	-11%	53.339	-18%	65.080
Oficinas Barcelona	46.942	-3%	48.587	-8%	52.986
Logístico	0		0	-100%	8.198
Comercial	2.082	-23%	2.692	10%	2.452
Resto usos	2.602	4%	2.500	76%	1.417
Total España.....	99.367	-7%	107.118	-18%	130.133

	31/12/2009	Var	31/12/2008	Var	31/12/2007
INGRESOS POR RENTA	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Oficinas París	157.349	1%	155.385	8%	143.714
Comercial París	22.431	-4%	23.347	-3%	24.064
Resto usos	3.201	15%	2.781	6%	2.618
Total Francia.....	182.981	1%	181.513	7%	170.396
Total Ingresos	282.348	-2%	288.631	-4%	300.529

A 31 de diciembre de 2009, la distribución geográfica y por usos de los ingresos por rentas del Grupo Colonial es la siguiente:



c) Superficie

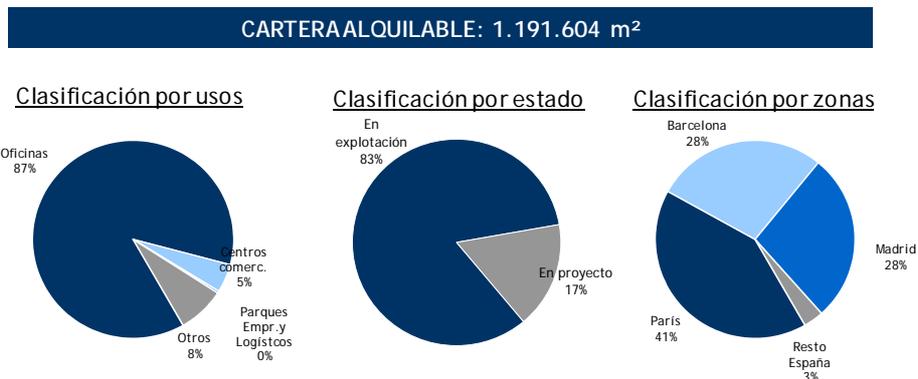
A 31 de diciembre de 2009, Colonial cuenta con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizan casi 1,2 millones de m², de los cuales 1 millón de m² están en explotación. Un 83% de la superficie total se encuentra en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 17% restante se encuentra en proyecto.

La superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2009 se distribuye por usos de la forma siguiente:

Cartera de Patrimonio-Clasificación por Superficie (m²)-31/12/2009

	Superficie en Explotación								Superficie en Proyecto									
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros		Total Cartera Alquilerable		Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Parques Empresariales y Logísticos		Otros		Total Cartera	
París	368.245	31%	27.558	2%	27.445	2%	423.248	36%	46.189	4%	7.243	1%	0	-	16.550	1%	493.230	41%
Barcelona	268.706	23%	7.350	1%	1.465	0%	277.521	23%	50.447	4%	0	-	3.905	0%	0	-	331.873	28%
Madrid	252.738	21%	10.756	1%	8.968	1%	272.462	23%	55.448	5%	0	-	0	-	0	-	327.910	28%
Resto España	0	-	2.277	0%	16.707	1%	18.984	2%	0	-	0	-	0	-	19.607	2%	38.591	3%
Total Colonial	889.689	75%	47.941	4%	54.585	5%	992.215	83%	152.084	13%	7.243	1%	3.905	0%	36.157	3%	1.191.604	100%

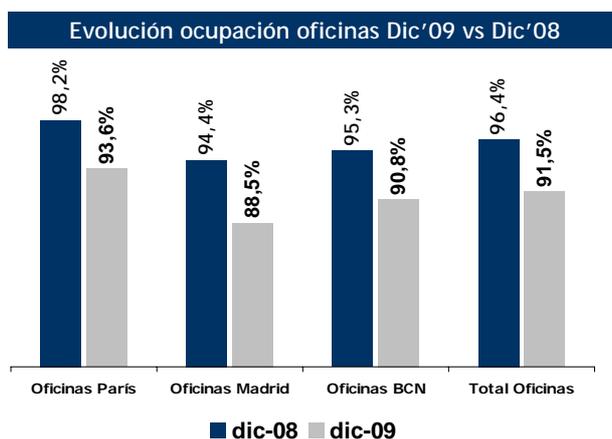
A 31 de diciembre de 2009, la distribución por uso, por estado y por zonas de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial es la siguiente:



d) Evolución de la ocupación

A 31 de diciembre de 2009, la ocupación conjunta de las oficinas del Grupo Colonial alcanza el 91,5%, cifra inferior a la del cierre del año anterior. En cuanto a París, la desocupación es puntual debida a la entrada en explotación de Grenelle. Si excluimos dicho impacto, la ocupación de París se situaría en el 98%. Así mismo, en el mercado español, gran parte de la superficie desocupada corresponde a inmuebles no estratégicos. Si excluimos dicho impacto, las ocupaciones de Madrid y Barcelona serían del 90% y 95,8%, respectivamente.

A continuación, se incluye un gráfico que refleja la evolución de las ocupaciones de las oficinas de Colonial.



La calidad de los activos propiedad de Grupo Colonial, así como la ubicación de los mismos en las zonas más céntricas y prestigiosas de París, Madrid y Barcelona son los factores determinantes para que las oficinas de Grupo Colonial registren porcentajes de ocupación significativamente elevados.

e) Cartera de clientes de Colonial

La base de clientes del negocio de patrimonio de Grupo Colonial está constituida por un conjunto de primeras firmas representativas de los más diversos sectores del tejido empresarial y con una sólida reputación de solvencia financiera.

Ello es posible gracias a la calidad y ubicación de los activos del Grupo Colonial, así como los servicios asociados ofrecidos, que satisfacen los más diversos estándares de calidad exigidos por los inquilinos.

Principales clientes

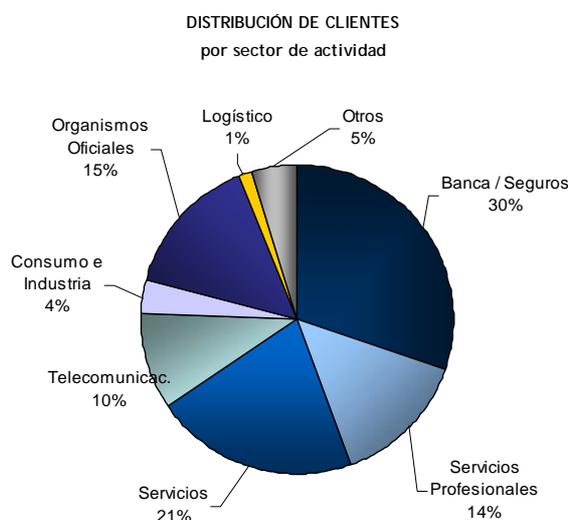
A 31 de diciembre de 2009, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes, es la siguiente:

<u>Cliente</u>	<u>Ranking</u>	<u>Ciudad</u>	<u>% s/Total Rentas</u>	<u>% Acumulado</u>
Coface.....	1	París	4,91%	4,91%
Credit Lyonnais	2	París	4,79%	9,70%
Natixis Immo Exploitation.....	3	París	4,67%	14,37%
Atos Origin Integration.....	4	París	4,56%	18,93%
Freshfields Bruckhaus Deringer	5	París	3,82%	22,75%
THOMSON SA Après Sauvegarde	6	París	3,06%	25,81%
Ministerio de Asuntos Exteriores.....	7	Madrid	2,98%	28,79%
Grupo Caixa.....	8	Barcelona	2,66%	31,45%
Gas Natural Sdg, S.A.....	9	Barcelona	2,30%	33,75%
Tv5 Monde SA	10	París	2,11%	35,86%
Ministerio de Medio Ambiente	11	Madrid	1,96%	37,82%
La Mondiale Groupe.....	12	París	1,93%	39,76%
Comunidad de Madrid	13	Madrid	1,67%	41,43%
Allen & Overy LLP	14	París	1,66%	43,09%
Loterías del Estado	15	Madrid	1,60%	44,68%
Lyonnaisse des Eaux France	16	París	1,42%	46,11%
Ajuntament Barcelona	17	Barcelona	1,14%	47,25%
Ayuntamiento de Madrid.....	18	Madrid	1,09%	48,34%
Admistr. Infraestructuras Ferroviarias	19	Madrid	1,01%	49,35%
Barcelo Arrendamientos Hoteleros.....	20	Cádiz	0,97%	50,32%

Distribución de clientes por sector de actividad

Por sectores de actividad de los clientes/inquilinos, el Grupo Colonial cuenta también con una cartera diversificada, que refleja los diversos sectores de actividad de las economías española y francesa.

El siguiente gráfico recoge la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 31 de diciembre de 2009.



f) Cartera de inmuebles del Grupo Colonial

El Grupo Colonial posee una cartera de activos inmobiliarios, entre los que predominan los edificios de oficinas ubicados en zonas prestigiosas de París, Madrid y Barcelona. La cartera de activos está compuesta por grandes y modernos edificios de oficinas.

A 31 de diciembre de 2009, Colonial cuenta con una cartera de 568.967 m² en explotación en España y 129.407 m² en proyecto. En Francia, la cartera en explotación asciende a 423.248 m², ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se añadirán otros 69.982 m², correspondientes a los proyectos actualmente en curso (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

g) Cartera de proyectos

A 31 de diciembre de 2009, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio de Colonial, cuenta con 3 inmuebles en España, representativos de 81.516 m², con una inversión de 217 millones de euros y 3 inmuebles en París, con una superficie de 34.470 m². Adicionalmente, Colonial posee una serie de edificios parcialmente en rehabilitación.

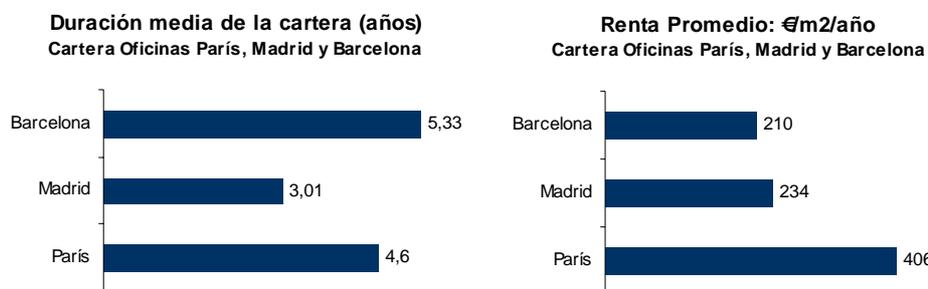
NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS ⁽¹⁾	Superficie Total m²	Inversión Total (millones €)	% Ejecutada	Entrada explotación
Martinez Villergas	31.069	108	100%	2011
Parc Central.....	29.474	43	47,7%	2012
Llacuna 22@	20.973	66	91,4%	2010
92 Champs Elysees	7.641	125	75,3%	2011
G. Champs Elysees	4.805	131	84,3%	2010
247 Saint Honoré	22.024	185	87,7%	2011
Total Proyectos Colonial.....	115.986	658	84,4%	

(1): Datos calculados considerando el criterio de consolidación (imputación del 100% del proyecto si el Grupo Colonial ostenta una participación superior al 50% e imputación proporcional a la participación si ésta es igual o inferior al 50%).

h) Vencimiento de contratos y rentas de mercado

El contrato de alquiler estándar tiene una duración de 5 años en España y de 9 años en Francia (si se considera de “principio” a “fin”). Durante la vida del contrato, hay una revisión anual de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC), en el caso de España, o el Índice de Costes de Construcción (ICC), en el caso de Francia. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar una renovación del mismo, con actualización de las rentas a los nuevos niveles del mercado en ese momento. Asimismo, en el caso de Francia, si el precio de mercado de experimenta una bajada del 25%, o superior, sobre el precio del contrato inicial, el inquilino tiene derecho a que se actualice la renta a precio de mercado. La duración media de los contratos, calculada hasta la fecha de la primera revisión de rentas de mercado (no hasta su vencimiento final) es en París 4,60 años, mientras que en el caso español se sitúa en 5,33 años en Barcelona y 3,01 en Madrid.

A continuación, se incluyen 2 gráficos que muestran, a 31 de diciembre de 2009, la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial.



La renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se sitúa en 210 euros/m²/año, situándose la renta media de mercado en 230 euros/m²/año. Con una renta media de 234 euros/m²/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta media de mercado en 301 euros/m²/año, cifra superior a la registrada por nuestra cartera. El valor medio de las rentas en París alcanza los 406 euros/m²/año, bastante por encima del mercado español, e inferior a la media de las rentas de mercado en la capital francesa, que se sitúan en 540 euros/m²/año.

El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el ejercicio 2009, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 85.640 m² (86% en España y 14% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del -3,3% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un aumento del 1% con las rentas anteriores en Francia.

i) Ventas de activos inmobiliarios

A 31 de diciembre de 2009, los ingresos por venta de activos del Grupo Colonial se han situado en 285.510 miles de euros, dichas ventas se han realizado a un 7% por debajo de las valoraciones de mercado correspondientes y suponen un incremento del 73% con respecto a los ingresos por ventas de activos a 31 de diciembre de 2008.

A continuación se incluye una tabla que muestra los inmuebles vendidos en el ejercicio 2009:

INMUEBLES VENDIDOS EN 2009	Ciudad	Uso Principal	Fecha Venta	Precio Venta (miles €)
Castellana 108	Madrid	Oficinas	ene-09	67.000
Diagonal, 405	Barcelona	Oficinas	may-09	14.000
Ciudad de Ronda (Carlos V)	Madrid	Comercial	may-09	2.450
63 Haussmann	París	Oficinas	may-09	27.000
Vigny.....	París	Oficinas	may-09	27.800
11 Prony	París	Oficinas	jun-09	27.000
Velasquez	París	Oficinas	jun-09	12.476
62 Beaubourg	París	Oficinas	jun-09	22.300
Av.Josep Tarradellas 2-6.....	Barcelona	Oficinas	jul-09	60.000
Dr.Trueta	Barcelona	Oficinas	dic-09	24.465
Otros.....				1.019
Total venta inmuebles				285.510
Coste venta				-302.619

j) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad a 31 de diciembre de 2009

Con posterioridad a 31 de diciembre de 2009 no ha habido cambios en el negocio de patrimonio de Colonial.

IV.-ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN Y SUELO

La segunda gran área de actividad del Grupo Colonial es la promoción inmobiliaria de viviendas, así como la gestión de suelo. Esta actividad consiste en la promoción, comercialización y venta de viviendas (promociones), así como en la adquisición de suelo, para su posterior desarrollo o venta (venta de suelo).

a) Ingresos de la actividad de promoción y suelo

A 31 de diciembre de 2009, la actividad de promoción y suelo representa el 16% (1.157.093 miles de euros) del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Colonial.

El total de ingresos del negocio de promociones y suelo a 31 de diciembre de 2009, alcanza los 132.443 miles de euros, de los que 93.224 pertenecen a la venta de promociones, 37.431 miles de euros a la venta de suelo y 1.788 miles de euros de otros ingresos, derivados de la gestión de suelos.

A continuación, se incluye una tabla que muestra los ingresos de la actividad de promoción y suelo de Colonial a 31 de diciembre de los ejercicios 2009, 2008 y 2007.

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO DE PROMOCIONES/SUELO	31/12/09	(%) s/total segmentos ⁽¹⁾	Variac.	31/12/08	(%) s/total segmentos ⁽¹⁾	Variac.	31/12/07 ⁽²⁾
	miles €		(%)	miles €		(%)	miles €
Ventas Promociones.....	93.224	13,15%	-49,86%	185.931	21,28%	-12,55%	212.626
Ventas Suelo	37.431	5,28%	-82,69%	216.275	24,76%	-23,08%	281.155
Otros Ingresos	1.788	0,25%	-78,27%	8.227	0,94%	706,57%	1.020
TOTAL INGRESOS.....	132.443	18,68%	-67,73%	410.433	46,98%	-17,05	494.801
Coste Ventas Promociones.....	-76.163	-32,06%	-51,67%	-157.590	-69,45%	-20,72%	-198.769
Coste Ventas Suelos	-35.012	-14,74%	-84,77%	-229.850	-101,30%	-17,97%	-280.199
Gastos Actividad	5.200	2,19%	-134,87%	-14.911	-6,57%	10,30%	-13.518
EBITDA Promociones/Suelo	26.468	11,14%	227,49%	8.082	3,56%	249,11%	2.315
<i>Margen Bruto venta Promociones.....</i>	<i>18,30%</i>			<i>15,24%</i>			<i>6,52%</i>
<i>Margen Bruto venta Suelo.....</i>	<i>6,46%</i>			<i>-6,28%</i>			<i>0,34%</i>
<i>%Margen EBITDA.....</i>	<i>19,98%</i>			<i>1,97%</i>			<i>0,47%</i>

(1): El “% s/total segmentos” referido al EBITDA se calcula antes de considerar los gastos generales de estructura.

(2): Las cifras correspondientes al ejercicio 2007 no incluyen importes correspondientes a Riofisa, considerada como actividad discontinuada a partir de 2008, para facilitar la comparación con años posteriores.

Ejercicio 2009

Las ventas contables de viviendas han ascendido a 93.224 miles de euros, correspondientes principalmente a las promociones de Vallecas en Madrid y de Sant Cugat en Barcelona.

Los ingresos por venta de suelo residencial han alcanzado los 37.431 miles de euros, al cierre del ejercicio 2009.

Considerando lo anterior, y una vez deducidos los gastos de actividad del área, el margen de contribución del negocio de promociones y suelo al cierre del ejercicio 2009 asciende a 26.468 miles de euros.

Ejercicio 2008

Las ventas contables de viviendas han ascendido a 185.931 miles de euros, correspondientes, principalmente, a las promociones de Vallecas en Madrid y de Sant Cugat-Can Matas en Barcelona.

Los ingresos por venta de suelo residencial han alcanzado, al cierre del ejercicio, los 216.275 miles de euros.

Considerando lo anterior, y una vez deducidos los gastos de actividad del área, el margen de contribución del negocio de promociones y suelo al cierre del ejercicio 2008 asciende a 8.082 miles de euros.

Ejercicio 2007

Las ventas contables de viviendas han ascendido a 212.626 miles de euros, que corresponden principalmente a las promociones de Vallecas y Claudio Coello en Madrid y de Sabadell y Sant Cugat-Can Matas en Barcelona.

Los ingresos por venta de suelo al cierre del ejercicio han alcanzado los 281.155 miles de euros, cifra en línea con la valoración de mercado a diciembre de 2006 de los suelos vendidos. Los solares vendidos están ubicados principalmente en Dos Hermanas (Sevilla), y Sant Just, Sant Cugat y Hospitalet (Barcelona).

Considerando estos elementos y una vez deducidos los gastos de actividad del área, el EBITDA del negocio de promociones y suelo al cierre del ejercicio 2007 asciende a 2.315 miles de euros.

b) Actividad de promoción de viviendas

Promociones de viviendas entregadas

A 31 de diciembre de 2009, las ventas de promociones ascendieron a 93.225 miles de euros, correspondientes principalmente a 278 viviendas ubicadas en las promociones residenciales detalladas en la siguiente tabla:

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO DE PROMOCIONES/SUELO	31/12/2009		
	Ubicación	Nº Viviendas	Ventas ⁽¹⁾ (miles €)
Madrid Vallecas	Madrid	110	27.388
Sant Cugat Can Matas	Barcelona	114	46.127
Sant Cugat Vullpalleras.....	Barcelona	32	13.477
Girona Químics	Girona	3	683
Lleida Pardiñas.....	Lleida	19	5.104
Otros.....		-	446
Total Venta Contable		278	93.225

(1) Incluye viviendas, locales comerciales, trasteros y plazas aparcamiento.

Definición del producto

El Grupo Colonial está especializado en la vivienda plurifamiliar y de primera residencia con un triple nivel de acabado, dentro del segmento medio del mercado. Geográficamente, la mayoría de promociones en curso se sitúan en Cataluña y, en menor presencia en, Madrid.

El tamaño medio de las promociones del Grupo Colonial es entorno a 150 viviendas por fase y promoción, de manera que cuando el proyecto es de mayor tamaño se divide en varias fases con el objetivo de reducir el riesgo de la inversión y maximizar la política de precios. Dentro de cada promoción la variedad de viviendas es elevada, para adaptarse a la vivienda de la zona, si bien el producto más habitual es el de 2-3 dormitorios.

Los clientes objetivo son parejas de entre 25 y 40 años de clase media, que acceden por primera vez a la vivienda o bien que adquieren una vivienda de mayor calidad o estándares que la suya anterior, y que viven en zonas cercanas al centro urbano.

Dentro de la actividad de promoción de viviendas, el Grupo Colonial realiza de manera directa las funciones que considera como estratégicas y de mayor valor añadido: búsqueda de terrenos en las mejores ubicaciones, planificación del producto, supervisión del proceso de construcción en plazos y calidad, supervisión comercial, y gestión y atención del cliente una vez firmado el contrato de compraventa y hasta más allá de la entrega de la vivienda. De esta forma, la Sociedad subcontrata totalmente el diseño, la construcción y la comercialización de las viviendas.

Importe de la venta comercial

La comercialización de las viviendas comienza a la vez que las obras de construcción y continúa durante todo el período de construcción, que se alarga aproximadamente 18 meses de media. El comprador de la vivienda firma un contrato y, antes de la entrega de la vivienda, abona generalmente entre un 10% y un 20% del precio total. Por lo tanto, resulta de gran importancia estudiar la evolución de las ventas comerciales o pre-ventas, a modo de indicador adelantado de las ventas contables que se producirán en los próximos dos años, cuando se hagan entrega de las llaves a sus propietarios.

En el transcurso del ejercicio 2009 se han vendido comercialmente 46 viviendas. El importe de la venta comercial ha sido positivo (9.261 miles de euros).

La actividad comercial del ejercicio 2009 ha venido marcada por la brusca desaceleración de la demanda, así como por la sensible disminución del stock disponible de viviendas para la venta por parte del Grupo Colonial, al no haberse iniciado nuevas promociones de viviendas.

En la siguiente tabla, se muestra el stock final de venta comercial a 31 de diciembre de 2009:

MOVIMIENTO STOCK VENTA COMERCIAL	31/12/2009	
	Ventas (miles €)	Viviendas (Unidades)
Stock Inicial de Venta Comercial.....	89.266	248
+Venta comercial ejercicio.....	9.261	46
-Venta contable ejercicio.....	-93.224	-278
Stock Final de Venta Comercial de Colonial.....	5.301	16

Los 5.301 miles de euros de stock final de venta comercial de Colonial, a 31 de diciembre de 2009, se desglosan en la siguiente tabla:

Promociones en Curso	Ubicación	Stock Final de Viviendas	Importe de la Venta Comercial. (miles €)	Stock Final de Venta Comercial
Madrid Vallecas	Madrid	115	1.603	7
Sant Cugat Can Matas	Barcelona	102	3.017	6
Sant Cugat Vullpalleras.....	Barcelona	23	259	1
Girona Químics	Girona	51	0	0
Lleida Pardiñas.....	Lleida	59	290	1
Sabadell.....	Barcelona	31	0	0
Otros.....		1	132	1
Total promociones en curso.....		382	5.301	16

c) Gestión de suelo

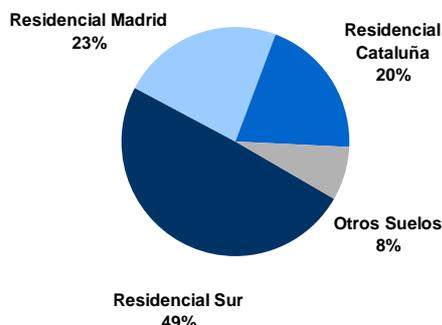
A 31 de diciembre de 2009, la reserva de suelo de Grupo Colonial totaliza 1,8 millones de m², de los cuales aproximadamente un 50% están ubicados en Andalucía y el 50% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma).

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

A 31 de diciembre de 2009, el detalle de la reserva de suelo de Colonial es el siguiente:

RESERVA DE SUELO	Ubicación	Superficie Edificable (m²)
Zona Este (Catalunya)		
Terrassa Aeg	Barcelona	66.191
Llinars	Barcelona	84.910
Viladecans 2	Barcelona	20.717
Sitges	Barcelona	12.296
Castelló Sector 27	Castellón	19.929
Castelló Ua. 26_27_29	Castellón	32.227
Valls	Tarragona	38.525
Sant Esteve De Sesrovires	Barcelona	74.425
Parkestil (Torreuropa)	Barcelona	12.831
Total Suelo Este		362.051
Zona Centro (Madrid)		
Ampl. Castellana	Madrid	8.850
Valdecarros	Madrid	19.800
Torrejon De Velasco	Madrid	94.131
Valdebebas	Madrid	68.462
Tres Cantos	Madrid	220.776
Total Suelo Centro		412.019
Zona Sur		
M Ojacar	Sevilla	28.207
Los Naranjos	Sevilla	139.282
Mairena	Sevilla	28.763
Las Salinas	Sevilla	140.755
Entrenucleos	Sevilla	557.173
Total Suelo Sur		894.180
Otros (uso logístico)		
Castellar del Vallès	Barcelona	40.217
Prat de Llobregat	Barcelona	95.552
Otros		980
Otros Suelos		136.749
Total Reserva Suelo		1.804.999

A continuación se incluye un gráfico muestra el desglose de la reserva de suelo por mercado del Grupo Colonial (sin incluir Riofisa) a 31 de diciembre de 2009.



d) Cambios en el negocio de promociones con posterioridad a 31 de diciembre de 2009

Con fecha 19 de febrero de 2010, se ha formalizado el “Acuerdo Marco de Refinanciación” que contempla la 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 aportará un proyecto en el área de Sevilla.

El plan de viabilidad que acompaña el mencionado acuerdo contempla una inversión mínima en los proyectos actuales de Colonial y la venta progresiva de las promociones terminadas en un horizonte de 5 años.

V.-RESUMEN DE LOS INFORMES DE TASACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL GRUPO COLONIAL

El patrimonio global inmobiliario del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2009 (incluyendo el de sus filiales SFL y Riofisa) fue valorado por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y BNP Paribas Real Estate en 7.037.591 miles de euros, con una reducción de valor de 1.892.594 miles de euros, un 21% inferior a la valoración a 31 de diciembre de 2008. En términos homogéneos (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 ejercicios sin tener en cuenta las altas y bajas del periodo), el valor disminuyó en 903.278 miles de euros, un 13% menos que los activos comparables a diciembre de 2008.

A 31 de diciembre de 2009, la cartera de inmuebles de edificios destinados al alquiler en renta (negocio de patrimonio) ha sido valorada en 5.131.733 miles de euros, con una reducción de valor de 745.677 miles de euros, un 13% inferior a la valoración a 31 de diciembre de 2008. En términos homogéneos el valor ha disminuido en 456.445 miles de euros, un 10% menos que los activos comparables a diciembre de 2009.

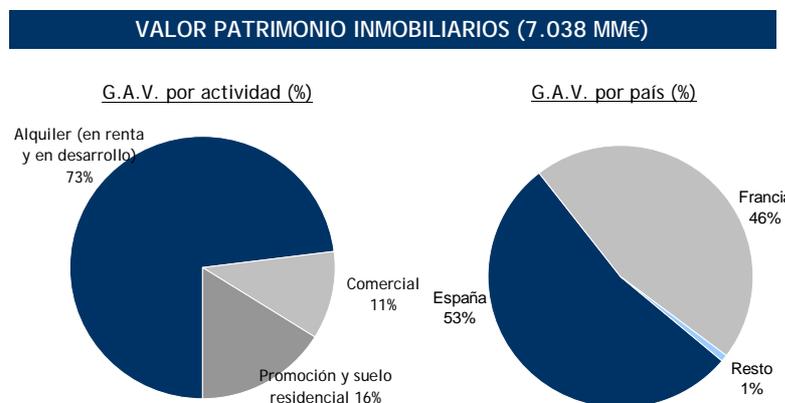
Los informes de tasación han sido elaborados de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) y se detallan en el apartado “*Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de tasación de los inmuebles*” del presente capítulo.

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2009 y 2008.

VALORACIÓN DE ACTIVOS	31/12/2009		31/12/2008		Variac. dic09/dic08		Var. Homogénea dic09/dic08	
	miles €	% s/total	miles €	% s/total	miles €	%	miles €	%
Negocio Patrimonio								
España.....	1.907.509	27%	2.250.074	25%	-342.565	-15%	-141.070	-8%
Negocio Patrimonio								
Francia.....	3.224.224	46%	3.627.336	41%	-403.111	-11%	-315.375	-10%
Total Negocio								
Patrimonio (en renta y								
en desarrollo)	5.131.733	73%	5.877.410	66%	-745.676	-13%	-456.445	-10%
Negocio Residencial								
(Promociones y Suelo) ...	1.157.093	16%	1.438.931	16%	-281.838	-20%	-149.127	-13%
Negocio Comercial.....	748.765	11%	1.613.844	18%	-865.079	-54%	-297.706	-28%
Total Activos								
Inmobiliarios.....	7.037.591	100%	8.930.185	100%	-1.892.593	-21%	-903.278	-13%

De la variación total de 1.892.593 miles de euros, 903.278 miles de euros son consecuencia de la pérdida de valor de la cartera homogénea, aproximadamente 500.000 miles de euros corresponden a proyectos comerciales, principalmente de Riofisa, que se han abandonado y el resto de la variación corresponde a las ventas realizadas durante el año.

El siguiente gráfico muestra el valor de los activos del Grupo Colonial, desglosado por actividad y por país, a 31 de diciembre de 2009.



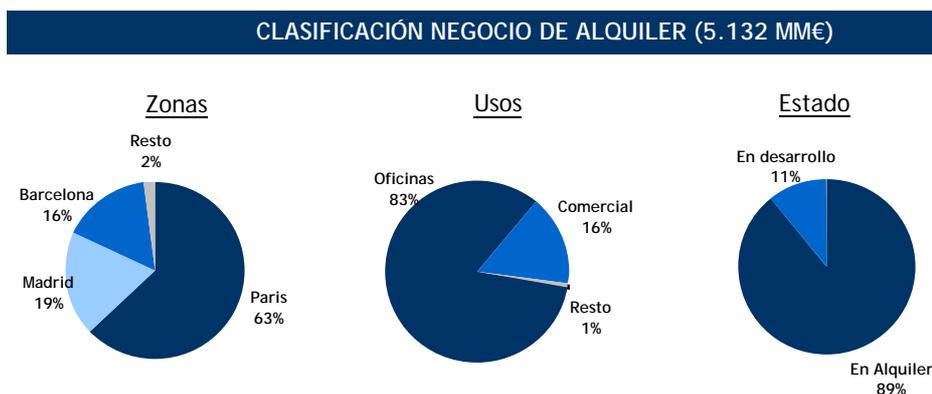
Valoración de los activos asociados al negocio de patrimonio

A 31 de diciembre de 2009, el negocio de alquiler representa un 73% del valor total de los activos (5.131.733 miles de euros), un 13% inferior respecto a la valoración de diciembre de 2008 (en términos comparables, se ha observado una reducción del 10% respecto a diciembre de 2008 registrado por el valor de los activos de alquiler del Grupo Colonial), el negocio de promociones y suelo (1.157.093 miles de euros) representa un 16% y el negocio comercial el 11% restante.

Los inmuebles asociados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial, valorados por CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle y BNP Paribas Real Estate, se corresponden con los activos contabilizados en el Balance de Colonial dentro de las partidas “inmovilizaciones materiales” e “inversiones inmobiliarias” por la parte correspondiente a los proyectos destinados al negocio de patrimonio, según se detallan en el epígrafe “Resumen principales inversiones” del epígrafe 5.2.1 del presente

Documento de Registro. En este sentido, cabe destacar que la valoración de mercado de los activos asociados al negocio de patrimonio no se corresponde con el saldo de las mencionadas partidas del balance debido al hecho de que los activos contabilizados como “*inmovilizaciones materiales*” se recogen por su coste de adquisición mientras dura el desarrollo o rehabilitación de los mismos (y siempre en el caso de los inmuebles destinados a uso propio de la Sociedad).

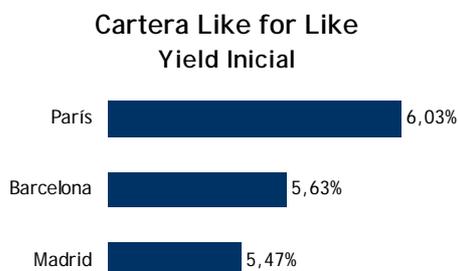
Los siguientes gráficos recogen el valor de los activos del negocio de patrimonio (por zonas, usos y estado) a 31 de diciembre de 2009:



Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 31 de diciembre de 2009, el valor medio de las oficinas en París alcanza los 7.252 euros/m², frente a los 4.939 euros/m² de Madrid y los 3.495 euros/m² de Barcelona.

La rentabilidad (*yield*) inicial o rentabilidad inicial (definida como el cociente entre las rentas, en base anual, de los contratos vigentes generadas por los edificios valorados y el importe de dicha valoración) de la cartera *Like for Like* (en términos comparables, esto es, considerando aquellos activos presentes en ambas fechas de comparación) del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2009, se ha situado en París en el 6,03%, cifra superior a la del año anterior. En Barcelona y Madrid la rentabilidad de la cartera se ha situado en el 5,63% y el 5,47% respectivamente, cifras superiores en Madrid a la alcanzada al cierre del año anterior.

Los siguientes gráficos recogen, a 31 de diciembre de 2009, la rentabilidad (*yield*) inicial de la cartera *Like for Like*, desglosada por ciudades.



Valoración de los activos asociados al negocio de promoción y suelo

Por su parte, los activos asociados al negocio de promociones y suelo valorados por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle, Savills y BNP Paribas Real Estate, se corresponden con los activos contabilizados

en el balance consolidado de Colonial dentro de la partida “*existencias*” por la parte correspondiente a los proyectos destinados al negocio de promoción y suelo, según se detallan en el epígrafe antes mencionado. Dichas existencias se contabilizan, en el balance, por su coste de adquisición, motivo por el cual su saldo no coincide con el valor de mercado determinado por los valoradores para dichos activos.

A 31 de diciembre de 2009, el negocio de promoción y suelo de Colonial fue valorado en 1.157.093 miles de euros, un 20% inferior respecto a la valoración de diciembre de 2008, descenso provocado fundamentalmente por los ajustes en el valor de mercado de la cartera de suelo, que en términos homogéneos descendió un 13% respecto a diciembre.

El siguiente gráfico muestra el valor de los activos del negocio de promoción y suelo del Grupo Colonial, desglosado por usos y zonas, a 31 de diciembre de 2009.



Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de tasación de los inmuebles

La valoración de cada propiedad está basada en la experiencia y conocimiento del mercado del valorador, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor / promotor. Además se han tenido en cuenta evidencias de operaciones de compra venta en el mercado, que reflejan la tendencia general del comportamiento actual de los inversores / promotores. Para determinar el valor de los inmuebles en el mercado se han empleado los siguientes métodos según el tipo de propiedad:

Patrimonio en renta y centros comerciales

La valoración es el resultado de la combinación de métodos de valoración que permiten verificar la consistencia de los valores. El método de valoración adoptado ha sido el de capitalización de ingresos mediante “*Term & Reversion*” contrastado con el método comparativo.

a) Método de capitalización de los ingresos

Este es el método tradicional de valoración de inmuebles. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad o rentabilidades aplicadas a las distintas categorías de ingresos reflejan todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Las rentabilidades se obtienen a partir de una combinación del análisis de inversiones similares formalizadas cuyos precios por lo general vienen fijados por el mercado en función de la rentabilidad bruta y la experiencia general y el conocimiento del mercado (ver definiciones más

abajo), aunque es preciso tener en cuenta el perfil de la rentabilidad de la inversión a lo largo del tiempo, especialmente por lo que se refiere a la rentabilidad inicial en el momento de la valoración.

b) Técnica del valor actual de flujos futuros (DCF)

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etcétera.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas. Las previsiones de crecimiento de la renta se basan en las previsiones econométricas de Jones Lang LaSalle sobre las principales rentas de Madrid, ajustadas a las características de cada inmueble en particular. De esta manera se refleja la previsión del valorador, con criterios comerciales, sobre el crecimiento de la renta.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (TCR) adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

c) Precio de venta por m² (método comparativo)

Este concepto se refiere al precio de venta del inmueble, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado. Se trata de una técnica de valoración poco depurada, de tal forma que si no se introducen los ajustes oportunos, no refleja los flujos de ingresos presentes y futuros derivados de la estructura actual de arrendamientos. Con todo, es un sistema bastante utilizado en el mercado, y, dado que el objetivo de la valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, se ha tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Solares, terrenos y promociones en curso

Para la cartera de terrenos y suelo, se ha aplicado el método residual como la mejor aproximación al valor. Este enfoque se ha complementado con el método comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

d) Método Residual

Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor etc., para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el solar.

Por lo tanto se emplea este método para analizar la postura de un inversor-promotor ante solares de estas características. Se considera pues, el realizar el proyecto más rentable de acuerdo con la estimación futura de demanda de mercado y conforme a la normativa urbanística para obtener unas rentas al más alto nivel de mercado teniendo en consideración la ubicación y las limitaciones de la zona. La metodología seguida, tal y como se explica en el párrafo anterior, refleja el precio que un promotor/ inversor estaría dispuesto a pagar por el solar en su estado actual.

Todas las valoraciones muestran el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compra – venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta. Por lo tanto de acuerdo con la práctica habitual para llegar a la valoración neta se deduce de la cifra de valoración bruta una provisión para los gastos del comprador.

Opciones de compra

Las opciones de compra sobre los terrenos se han valorado sumando (o en su caso, restando), a la cantidad pagada por Colonial-Riofisa, la plusvalía o minusvalía que se haya producido en el valor del inmueble desde el momento en que se inició la opción hasta la fecha de la valoración (diferencia entre el valor de la opción de compra y el valor actual del inmueble).

Cálculo del NNAV (Net Net Asset Value) o valor neto del Grupo Colonial después de impuestos a 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007

	31/12/2009	Var	31/12/2008	Var	31/12/2007
VALOR LIQUIDATIVO DE LOS ACTIVOS DESPUÉS DE IMPUESTOS (NNAV)	miles €	%	miles €	%	miles €
Fondos Propios Consolidados.....	255.765	-64,38%	718.038	-80,24%	3.633.095
+/- Plusvalías/Minusvalías latentes	50.701	-68,30%	159.954	-161,30%	-260.925
<i>Activos de inversión en desarrollo y uso propio.....</i>	<i>6.438</i>	<i>-90,07%</i>	<i>64.810</i>	<i>-58,36%</i>	<i>155.640</i>
<i>Suelo y promoción.....</i>	<i>50.291</i>	<i>-38,31%</i>	<i>81.520</i>	<i>-3,24%</i>	<i>84.247</i>
<i>Activos financieros.....</i>	<i>-6.028</i>	<i>-144,25%</i>	<i>13.624</i>	<i>-100,72%</i>	<i>-500.812</i>
+/- Ajuste Impuestos diferidos sobre plusvalías / minusvalías contabilizadas	85.573	-45,60%	157.299	-63,13%	426.671
+/- Ajuste Marked to Market (MtM) neto contabilizado.....	50.594	-35,04%	77.880	-	-352
Net Asset Value (NAV).....	442.633	-60,24%	1.113.171	-70,69%	3.798.489
<i>NAV por Acción</i>	<i>0,06</i>		<i>0,16</i>		<i>2,17</i>
+/- Impuestos contabilizados y latentes	460.896	-15,77%	547.178	-	-96.374
Net Net Asset Value (NNAV).....	903.529	-45,58%	1.660.349	-55,15%	3.702.115
<i>NNAV por Acción</i>	<i>0,12</i>		<i>0,24</i>		<i>2,12</i>

NNAV: El valor liquidativo de los activos del Grupo Colonial después de impuestos (NNAV) a 31 de diciembre de 2009 asciende a 903.529 miles de euros, equivalente a 0,12 euros por acción, con un descenso del 46% respecto al NNAV neto de diciembre de 2008.

En el cálculo del NNAV neto ha tenido en cuenta las siguientes magnitudes:

Fondos Propios Consolidados: 255.765 miles de euros, cifra que supone un descenso del 64% respecto a los fondos propios de diciembre de 2008.

Plusvalías/minusvalías latentes: las plusvalías/minusvalías latentes (no contabilizadas en balance) consideradas en el cálculo del NAV bruto se han situado en 50.701 miles de euros frente a los 159.954 miles de euros registrados al cierre del ejercicio 2008.

Ajustes: Para la determinación del NAV bruto se ha retrocedido 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 (85.573 miles de euros). También se ha ajustado el valor neto del MtM (“*market-to-market*”) de los instrumentos financieros (50.594 miles de euros).

Ajustes: Para la determinación del NNAV neto ha deducido/adicionado el importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización/depreciación de los activos inmobiliarios, a la deuda y a los instrumentos financieros (460.896 miles de euros).

En el marco de la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad, la Junta General de accionistas de 20 de abril de 2010 acordó dos ampliaciones de capital mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias, cuyo precio de emisión será el de su valor nominal, es decir, 0,12 euros por acción, por lo que el NNAV de Colonial no variará por efecto de dichas ampliaciones.

6.1.2 Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativo que se hayan presentado y, en la medida en que se haya divulgado públicamente su desarrollo, dar la fase en la que se encuentra.

No existen.

6.2 Mercados principales

I.-NEGOCIO DE ALQUILER²

A continuación se resumen las principales características de los mercados de alquiler de los diferentes productos en los cuales está presente el Grupo Colonial.

(I.1) Mercado de oficinas de París, Madrid y Barcelona

Mercado de oficinas en Francia

La ocupación durante el año 2009 fue menor que la del ejercicio 2008, aunque las caídas fueron más suaves durante el segundo semestre del año. Las razones fundamentales de esta tendencia se deben a reducción de costes, racionalización de espacios y rentas mas bajas.

² Fuentes: CB Richard Ellis y Jones Lang LaSalle

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 inicialmente con una contratación de 550.000 m².

La oferta disponible a finales del ejercicio 2009 se sitúa en 3,6 millones de m², lo que supone un aumento del 6% con respecto al trimestre anterior y de un 32 % con respecto al ejercicio anterior. La tasa de desocupación se sitúa en el 6,8%.

La media de las rentas *prime* se encuentra en torno a 55,30 €/m²/mes y no se está sobrepasando los 58,30 €/m²/mes y en estos últimos casos incluirán incentivos comerciales substanciales escritos en los nuevos contratos de arrendamientos, tales como un mes o dos gratuitos de alquiler por cada año suscrito en el nuevo contrato.

París – Precios y Desocupación 2009



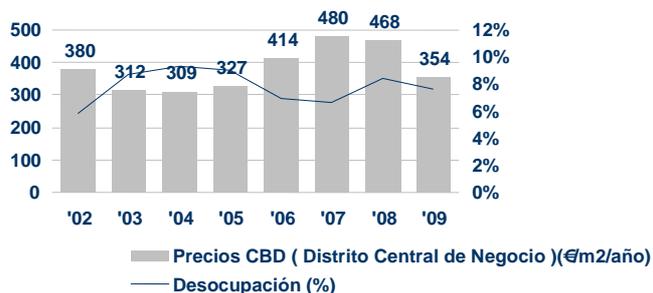
Mercado de oficinas en España

Madrid

Aunque la contratación de oficinas se ha acelerado en el último trimestre del ejercicio 2009, a nivel agregado la absorción bruta alcanzada durante el año 2009 (311.691 m²) ha sido prácticamente un 37% menor a la registrada en el año 2008. El motivo principal de este repunte durante el cuarto trimestre ha sido el cierre de operaciones que venían negociándose durante el año. Detrás de este aumento de la absorción, las empresas más activas en la contratación de espacio han sido las relacionadas con actividades industriales y energéticas y los servicios profesionales. Además, destaca la contratación de unos 28.000 m² por parte de las Administraciones Públicas.

Es cierto que los propietarios tienen mayor predisposición para ofrecer mejores condiciones contractuales y las rentas máximas han caído 27% a lo largo del año, lo que estimula la demanda, pero aún no se puede hablar de un cambio de tendencia. Así que la renta *prime* se sitúa en los 29,5 €/m²/mes y con una la tasa de disponibilidad de un 7,59 %.

Madrid – Precios y Desocupación 2009



Barcelona

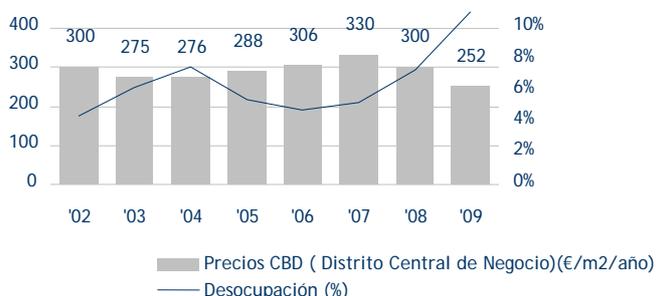
Durante el año 2009 la demanda se ha situado en niveles similares a los registrados a principios de los años noventa, alcanzando una absorción bruta total de 195.900 m², lo que supone una variación interanual del -41% respecto a la del ejercicio 2008.

La tendencia durante este año ha sido el aumento del porcentaje de transacciones en la ciudad de Barcelona (CBD, Centro Ciudad y NBA) al existir una menor diferencia de rentas entre esta y periferia. Aun así, gran parte de la demanda sigue retrasando mucho la toma de decisiones. Muchas empresas siguen esperando mayores caídas de rentas para entrar en el mercado, lo que produce una mayor presión de las mismas a la baja. Sin embargo, sigue creciendo el interés de la demanda por aprovechar el momento y encontrar producto de calidad a mejor precio.

A cierre de 2009, el nivel de renta *prime* se ha situado en 21€/m²/mes, aunque pueden surgir operaciones puntuales con precios superiores. Por su parte, la renta máxima en el Centro Ciudad y Nuevas Áreas de Negocios ha pasado a 17,50 €/m²/mes. La mayoría de propietarios, asumiendo la nueva realidad del mercado, ya aplican fórmulas imaginativas para atraer a la demanda (escalados de renta, bonificaciones, contribuciones, etc.), estrategia que se prevé continuarán el año próximo.

La tasa media de disponibilidad ha aumentado un punto este último trimestre del año, situándose en el 11,06%. La tasa de disponibilidad de la zona *prime* es ya superior a la zona Distrito Central de Negocio (“CBD”), superando la barrera del 5%.

BCN– Precios y Desocupación 2009



(I.2) Mercado de alquiler de centros y locales comerciales

Los centros comerciales y el comercio en general no escapan de la actual situación de crisis. Los operadores están afectados básicamente por la caída del consumo y por tanto sus ventas se ven

afectadas. Por otro lado, los propietarios de los locales afrontan la situación con una gestión más activa en la que se quiere evitar la desocupación.

Se deben ajustar las expectativas, reducir costes y aumentar la imaginación y flexibilidad, todo ello en mayor o menor medida según el potencial del negocio.

El ejercicio 2009, reflejó una reducción en la apertura de centros comerciales y en tamaño (superficie) en comparación con la tendencia de los últimos años.

El descenso acentuado del consumo durante los años 2008 y 2009 tuvo como principal consecuencia que los operadores comerciales se centrasen en optimizar su presencia en las ubicaciones en las que estaban presentes deteniendo o redimensionando sus planes de expansión. El proceso de optimización pasaba en determinados casos por cerrar los locales que no cumplían con los requisitos de rentabilidad exigidos o por la solicitud de bonificaciones o renegociaciones.

Las mayores aperturas en el ejercicio 2009 han sido el nuevo Centro Comercial Plaza Nueva de Leganés (Madrid) con 51.000 m² del promotor Realía y el centro comercial Vilamarina en Viladecans (Barcelona) con 31.500 m² de Metrovacesa. El resto de aperturas son poco destacables con superficies menores a 20.000 m².

Durante el ejercicio 2009 llamó la atención el bajo nivel de ocupación con los que contaban los centros en su apertura. Por ejemplo durante septiembre se inauguraron varios centros con tasas de ocupación por debajo del 50%.

Después de realizar un exhaustivo análisis sobre la situación en la que se encuentran los proyectos en el mercado hasta finales de 2011, se puede comprobar como sigue habiendo incertidumbre en el nivel de certeza de cada proyecto. Poco a poco los proyectos han ido pasando de probables a posibles y de posibles a improbables.

Aún así, se han detectado 54 nuevos proyectos y 11 ampliaciones o segundas fases, lo que supone 1.464.000 m² de nueva superficie bruta alquilable. Estas cifras incluyen proyectos “seguros” y “probables” hasta finales de 2011. Por tanto se excluyen los proyectos “posibles” (en su mayoría en 2011) ya que en esta situación de mercado lo más normal es que se retrasen o no se desarrollen finalmente.

Los proyectos en este momento continúan condicionados por un lado por la financiación, la cual sigue siendo muy restrictiva, y por otro y más importante, por la demanda de los operadores que continúa siendo bajista como consecuencia de los malos resultados del consumo. Esto está provocando que la mayoría de los proyectos que no han comenzado con las obras o no cuentan con un nivel de comercialización por encima del 50% se encuentren posponiendo su desarrollo.

II. MERCADO DE PROMOCIÓN Y SUELO³

Durante el cuarto trimestre del año 2009, la construcción residencial continuó deprimida y registró una caída interanual del 25,5%, 2 décimas más que en el trimestre anterior. No obstante, se apreció una ralentización de la caída de los precios de las viviendas y de las transacciones inmobiliarias, apoyadas por los bajos tipos de interés. A pesar de ello continúa el ajuste en el sector residencial, con un desplome del 44,5% interanual del número de visados de vivienda nueva.

³ Fuente: Sociedad de Tasación (Banco de España) y Ministerio de la Vivienda

El sector de la vivienda, que es el que más ha crecido durante la última fase expansiva, y a pesar de la mejora de algunos de sus indicadores, sigue presentando importantes desequilibrios en cantidades y una importante sobreoferta, lo que continuará ejerciendo presión a la baja sobre los precios. La oferta de nueva vivienda se ha adaptado con agilidad a este escenario, situándose en niveles mínimos. Además, la evolución de la inversión, de la producción y del valor añadido de la construcción muestra que este proceso de ajuste todavía no ha tocado fondo. Frente a esta contracción, la demanda ha mostrado una ligera contención de su descenso durante los meses del verano.

6.3 *Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.*

La actividad del Grupo Colonial no se ha visto afectada por factores excepcionales distintos de las operaciones descritas en el epígrafe 5.1.5 anterior. No obstante, Colonial está influida por los factores descritos en la sección de “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

6.4 *Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.*

Las actividades de Colonial no dependen ni están influenciadas por patentes ni marcas.

6.5 *Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial*

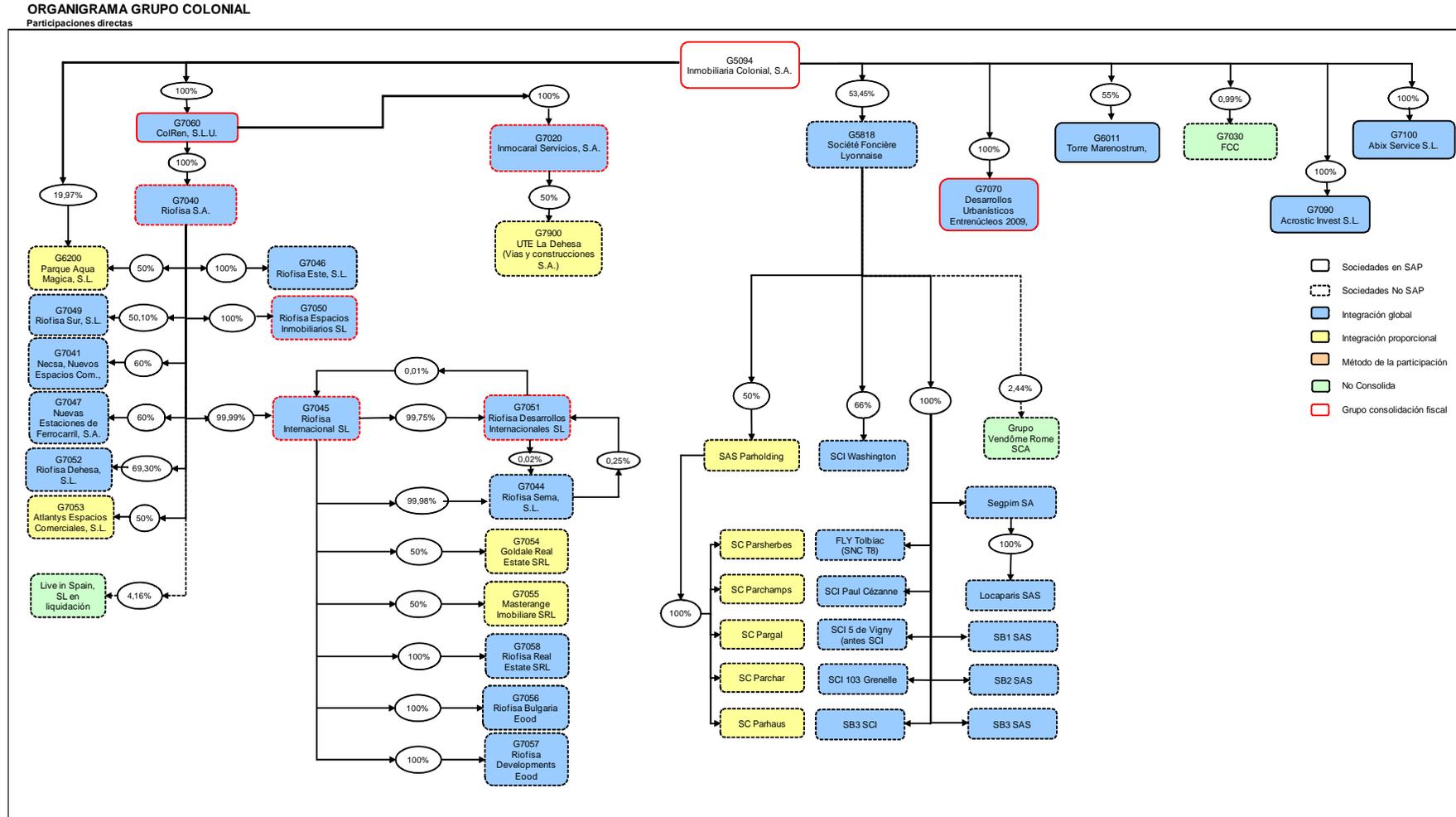
Colonial no ha realizado ninguna declaración relativa a su competitividad.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1 *Descripción del grupo en que se integra Colonial*

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial es la cabecera del Grupo Colonial. Las sociedades del Grupo Colonial son las que se recogen en el epígrafe 7.2 siguiente.

A continuación se incluye un organigrama de las principales sociedades del Grupo Colonial a la fecha del presente Documento de Registro.



7.2 Sociedades dependientes de Colonial

La siguiente tabla recoge las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación de Colonial consolidadas por el método de integración global a la fecha del presente Documento de Registro.

Sociedad	País	% participación		Accionista	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta			
Torre Marenstrum, S.L.....	España	55%	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
Innocaral Servicios, S.A.U.....	España	--	100%	Colren, S.L.U	Inmobiliaria	Deloitte PwC-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Francia	53,45%	--	--	Inmobiliaria Comercialización inmuebles y prestación servicios	Deloitte
Segpim, S.A.	Francia	--	100%	SFL	Comercialización inmuebles y prestación servicios	Bontoux PwC
Locaparis, SAS	Francia	--	100%	Segpim	Inmobiliaria	PwC
SB1, SAS	Francia	--	100%	SFL	Inmobiliaria	PwC
SB2, SAS	Francia	--	100%	SFL	Inmobiliaria	PwC
SB3, SAS	Francia	--	100%	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI SB3	Francia	--	100%	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Washington	Francia	--	66%	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI Cofimmo.....	Francia	--	100%	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Fly Tolbiac.....	Francia	--	100%	SFL	Inmobiliaria	--
SCI 103 Grenelle.....	Francia	--	100%	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Paul Cézanne	Francia	--	100%	SFL ColRen,	Inmobiliaria	PwC
Riofisa, S.A.U.	España	--	100%	S.L.U	Inmobiliaria	PwC
Riofisa Sur, S.L.....	España	--	50,10%	Riofisa	Inmobiliaria	PwC
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales,S.A.	España	--	60%	Riofisa	Inmobiliaria	Deloitte
Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A.....	España	--	60%	Riofisa	Inmobiliaria	Deloitte
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.	España	--	100%	Riofisa	Inmobiliaria	PwC
Riofisa Internacional, S.L.	España	--	99,99%	Riofisa	Inmobiliaria	PwC
Riofisa Internacional, S.L.	España	--	0,01%	RDI ⁽¹⁾	Inmobiliaria	PwC
Riofisa Sema, S.L.	España	--	99,98%	RI ⁽²⁾	Inmobiliaria	--
Riofisa Sema, S.L.	España	--	0,02%	RDI ⁽¹⁾	Inmobiliaria	PwC
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L...	España	--	0,25%	RS ⁽³⁾	Inmobiliaria	--
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L...	España	--	99,75%	RI ⁽²⁾	Inmobiliaria	--
Riofisa Real Estate, S.R.L.....	Rumanía	--	100%	RI ⁽²⁾	Inmobiliaria	--
Riofisa Bulgaria Eood.....	Bulgaria	--	100%	RI ⁽²⁾	Inmobiliaria	PwC
Riofisa Developments Eood.....	Bulgaria	--	100%	RI ⁽²⁾	Inmobiliaria	--
Parque Aqua Mágica, S.L.	España	19,97%	50%	Riofisa	Inmobiliaria	PwC
Riofisa Dehesa, S.L.....	España	--	69,3%	Riofisa	Inmobiliaria	--
Riofisa Este, S.L. (antes Riofisa Procama, S.L.)	España	--	100%	Riofisa	Inmobiliaria	PwC

(1) Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.

(2) Riofisa Internacional, S.L.

(3) Riofisa Sema, S.L.

La siguiente tabla recoge las sociedades incluidas en el Grupo Colonial consolidadas por el método de integración proporcional a la fecha del presente Documento de Registro.

Sociedad	País constitución	% participación			Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta	Accionista		
UTE La Dehesa (Vías y Construcciones, S.A.).....	España	--	50%	IS ⁽¹⁾	Constructora	--
SAS Parholding.....	Francia	--	50%	SFL	Holding	PwC
SC Parsherbes	Francia	--	50%	SAS ⁽²⁾	Inmobiliaria	PwC
SC Parchamps	Francia	--	50%	SAS ⁽²⁾	Inmobiliaria	PwC
SC Pargal	Francia	--	50%	SAS ⁽²⁾	Inmobiliaria	PwC
SC Parhaus	Francia	--	50%	SAS ⁽²⁾	Inmobiliaria	PwC
SC Parchar	Francia	--	50%	SAS ⁽²⁾	Inmobiliaria	PwC
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.....	España	--	50%	Riofisa	Inmobiliaria	PwC
Goldale Real Estate, S.R.L.....	Rumanía	--	50%	RI ⁽³⁾	Inmobiliaria	PwC
Masterange Immobiliare SRL	Rumanía	--	50%	RI ⁽³⁾	Inmobiliaria	PwC

(1) Inmocaral Servicios, S.A.

(2) SAS Parholding.

(3) Riofisa Internacional, S.L.

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.

A fecha 31 de diciembre de 2009, Colonial tiene destinados al alquiler 331.873 m² en Barcelona, 327.910 m² en Madrid, 38.591 m² en resto España y 493.230 m² en Francia. La actividad de Riofisa mantiene inversiones destinadas al alquiler por 1.426.220 m².

	Superficie total (m ²)		
	En Explotación	Proyectos	Total
Barcelona	277.521	54.352	331.873
Madrid.....	272.462	55.448	327.910
Resto España.....	18.984	19.607	38.591
París	423.248	69.982	493.230
Total Colonial.....	992.215	199.389	1.191.604
Total Riofisa	158.816	1.267.404	1.426.220

A continuación se muestra el desglose de los edificios de Colonial:

PATRIMONIO BARCELONA Cartera de Alquiler	Edificios de Oficinas			Centro Comercial	Resid.
	Superficie S / Rasante	Parking	Total Superficie		
CBD Barcelona					
Av. Diagonal, 409	4.531	--	4.531	--	--
Av. Diagonal, 530	11.783	1.688	13.471	--	--
Av. Diagonal, 609-615 (Dau).....	21.998	18.989	40.987	--	--
Av. Diagonal, 682	8.622	600	9.222	--	--
Pedralbes Centre.....	--	--	--	6.807	--

PATRIMONIO BARCELONA Cartera de Alquiler	Edificios de Oficinas			Centro Comercial	Resid.
	Superficie S / Rasante	Parking	Total Superficie		
BD Barcelona					
Ausias Marc /Lepant	6.379	1.792	8.171	--	--
Berlin, 38-48/Numancia, 46	12.817	1.704	14.521	--	--
Glories – Diagonal.....	11.672	536	12.208	--	--
Tilos	5.143	3.081	8.224	--	--
Travessera De Gracia, 11-Amigo	8.952	4.238	13.190	--	--
Vía Augusta, 21-23.....	4.838	--	4.838	--	--
Les Punxes	5.656	--	5.656	--	1.465
Torre Bcn	9.835	3.398	13.233	--	--
Torre Del Gas ⁽¹⁾	22.750	19.370	42.120	--	--
Otros Barcelona					
Sant Cugat Nord	27.904	21.061	48.965	--	--
Samonta 19-21.....	22.248	7.121	29.369	--	--
Resto Locales					
Barcelona.....	--	--	--	543	--
Superficie Explotación Barcelona	185.128	83.578	268.706	7.350	1.465
Proyectos en Desarrollo					
Llacuna 22@	20.973	--	20.973	--	--
Parc Central 22@	29.474	--	29.474	--	--
Samonta 19.....	3.905	--	3.905	--	--
Proyectos Desarrollo Barcelona	54.352	--	54.352	--	--
Total Patrimonio Barcelona	239.480	83.578	323.058	7.350	1.465

(1) Proyecto desarrollado por una sociedad participada conjuntamente por Colonial y Gas Natural (participación 55%).

PATRIMONIO MADRID Cartera de Alquiler	Edificios de Oficinas			Centro Comercial	Resto
	Superficie S / Rasante	Parking	Total Superficie		
CBD Madrid					
P. Castellana, 52	7.524	588	8.112	--	--
Castellana, 43.....	5.998	2.464	8.462	--	--
Miguel Ángel, 11	6.300	3.049	9.349	--	--
Jose Abascal, 56.....	12.349	6.425	18.774	--	--
Almagro,40.....					
BD Madrid					
Alcalá, 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	--	--
Capitán Haya	16.015	9.668	25.683	--	--
Serrano Galvache.....	30.650	15.689	46.339	--	--
Sor Ángela de la Cruz, 3.....	8.365	2.604	10.969	--	--
Lopez de Hoyos, 35	7.140	4.105	11.245	--	--
Centro Norte	19.188	37.762	56.950	6.710	8.968

PATRIMONIO MADRID Cartera de Alquiler	Edificios de Oficinas			Centro Comercial	Resto
	Superficie S / Rasante	Parking	Total Superficie		
Ramírez de Arellano, 37	5.988	4.923	10.911	--	--
Resto Locales					
Madrid	--	--	--	4.046	--
Superficie Explotación Madrid	155.257	97.481	252.738	10.756	8.968
Proyectos en Desarrollo					
Recoletos, 37 ^(*)	17.447	6.932	24.379	--	--
Martínez Villergas, 49	22.328	8.741	31.069	--	--
Proyectos Desarrollo Madrid	39.775	15.673	55.448	--	--
Total Patrimonio Madrid	195.032	113.154	308.186	10.756	8.968

(*) Proyecto que ha entrado en explotación durante el 1T2010 y que está actualmente en fase de comercialización.

PATRIMONIO RESTO DE ESPAÑA Cartera de Alquiler	Edificios de Oficinas			Centro Comercial	Resto
	Superficie S / Rasante	Parking	Total Superficie		
Resto España					
Hotel Sancti Petri	--	--	--	--	16.707
Resto Locales					
Resto España	--	--	--	2.277	--
Total Patrimonio Resto España	--	--	--	2.277	16.707
Proyectos En Desarrollo					
Hotel Marina de la Torre	--	--	--	--	11.519
Apartahotel Sancti Petri.....	--	--	--	--	8.088
Proyectos Desarrollo Resto España				--	19.607

PATRIMONIO PARIS Cartera de Alquiler	Edificios de Oficinas			Centro Comercial	Resid.	Resto
	Superficie S / Rasante	Parking	Total Superficie			
París-Cité Financière						
Call-Lda.....	26.876	5.613	32.489	6.077	--	2.134
Capucines	--	--	--	2.243	--	--
Edouard 7	28.112	9.930	38.042	16.043	4.510	4.278
Hanovre Lb.....	3.003	1.697	4.700	--	61	--
Ilot Richelieu	24.392	10.248	34.640	--	--	5.095
París-Triangle D'or						
C. Elysees 90.....	3.990	--	3.990	--	--	--
Cezanne Saint Honore	24.411	3.288	27.699	1.849	--	--
Prony-Wagram	7.100	3.119	10.219	--	--	449
Saint Augustin	--	163	163	--	--	--
Iena.....	7.285	5.463	12.748	--	--	--
Washington Plaza.....	28.712	13.030	41.742	515	--	2.241
Hauss. 104-110.....	5.899	1.325	7.224	339	--	--
París-Croissant D'or						

PATRIMONIO PARIS Cartera de Alquiler	Edificios de Oficinas			Centro Comercial	Resid.	Resto
	Superficie S / Rasante	Parking	Total Superficie			
Neully.....	5.621	2.737	8.358	492	--	--
Quai Le Gallo.....	31.003	6.923	37.926	--	-	1.275
Issy Les Moulineaux	6.026	2.321	8.347	--	--	--
París-Paris Rive Gauche						
Rives De Seine	20.270	6.589	26.859	--	--	1.760
París-Paris Ouest						
Rome Vienne.....	--	163	163	--	--	--
París-La Défense						
103 Grenelle	15.374	3.148	18.522	--	--	--
Michelet La Defense	26.716	4.692	31.408	--	--	731
Les Miroirs	19.432	3.575	23.007	--	--	442
PARÍS-2è Couronne						
Pavillon H Iv	--	--	--	--	--	4.469
Superficie Explotación París	284.221	84.024	368.245	27.558	4.571	22.874
Proyectos En Desarrollo						
Washington Plaza (Parcial).....	11.044	2.313	13.357	--	--	--
Call-Lda.....	1.344	8.563	9.907	1.013	--	--
108-112 Wagram.....	4.159	638	4.797	893	179	-
247 St Honore.....	--	5.705	5.705	172	--	16.147
C. Elysees 8288.....	--	3.036	3.036	1.769	--	--
C. Elysees 92.....	4.209	36	4.245	3.396	--	--
Cezanne Saint Honore	--	1.504	1.504	--	--	--
C. Elysees 90.....	265	--	265	--	--	--
Quai Le Gallo.....	--	1.511	1.511	--	--	--
Pavillon H Iv	--	127	127	--	--	--
Neully.....	--	842	842	--	--	--
Prony-Wagram	--	532	532	--	--	--
Iena.....	--	360	360	--	--	--
Edouard Vii	--	--	--	--	--	224
Proyectos Desarrollo París	21.021	25.167	46.188	7.243	179	16.371
Total Patrimonio París	305.242	109.191	414.433	34.801	4.750	39.245

Los inmuebles sujetos a gravámenes financieros específicos se detallan en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible

Las Corporaciones Locales, las Comunidades Autónomas, la Administración Central y la Unión Europea regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza Colonial.

La legislación española vigente en materia medioambiental, si bien faculta a las Comunidades Autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el estado de manera que la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son las responsables. Sin embargo, en el caso de que el suelo propiedad de Colonial estuviera contaminado

y de que las personas responsables no fueran identificadas, Colonial podría resultar responsable por ello como consecuencia de la responsabilidad subsidiaria que establece dicha normativa básica.

No se puede asegurar que la normativa medioambiental establecida por estos organismos o su interpretación por parte de los tribunales europeos, nacionales, regionales o locales no haga que se incurra en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente los resultados y situación financiera de Colonial.

No obstante lo anterior, la Sociedad tiene establecido un sistema de gestión medioambiental que le permite afrontar los riesgos medioambientales que pueden afectar al suelo, planeamientos urbanísticos y a la construcción, así como el mantenimiento de sus activos fijos.

Colonial dispone del Certificado de Sistema de Gestión Medioambiental por un organismo externo (AENOR) para la actividad de promoción de viviendas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Grupo Colonial opera también en otros países como Francia, principalmente, y Rumanía y Bulgaria en los que será de aplicación la correspondiente legislación específica medioambiental del sector.

9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS

9.1 *Situación financiera*

Véase epígrafe 20.1 y 20.6.

9.2 *Resultados de Explotación*

9.2.1 Factores significativos, incluidos acontecimientos inusuales o nuevos avances, que afectan de manera importante a los ingresos de Colonial

Véase la Sección “*Factores del Riesgo*”.

9.2.2 Cambios importantes en las ventas o en los ingresos de Colonial

Véase epígrafes 20.1 y 20.2 del presente Documento de Registro.

9.2.3 Factores gubernamentales, económicos, fiscales, monetarios o políticos, que directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.

Véase la Sección “*Factores del Riesgo*”.

10. RECURSOS FINANCIEROS

10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo

<i>Grupo Colonial consolidado</i> (Datos extraídos de balances según NIIF)	31/03/10	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	miles €			
Capital y reservas	299.311	-611.877	3.703.472	3.852.818
Valores propios	-61.880	-61.878	-315.617	-293.822
Otros instrumentos de patrimonio neto	1.797.212	1.403.531	1.310.797	--
Resultado del ejercicio	-33.199	-474.011	-3.980.614	74.099
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	2.001.444	255.765	718.038	3.633.095
Intereses minoritarios	977.861	969.826	662.671	621.894
Patrimonio Neto	2.979.305	1.225.591	1.380.709	4.254.989
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	4.065.395	5.876.065	6.718.048	6.194.531
Otros pasivos financieros	105.990	113.000	129.641	126.848
Otros pasivos no corrientes	308.045	295.145	421.177	776.477
Pasivo no corriente.....	4.479.430	6.284.210	7.268.866	7.097.856
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	309.519	277.424	261.800	3.033.457
Otros pasivos financieros	47.565	39.370	6.767	26.212
Otros pasivos corrientes	848.743	811.434	1.242.259	639.585
Pasivo corriente.....	1.205.827	1.128.228	1.510.826	3.699.254
Total Deudas con entidades de crédito⁽¹⁾	4.374.914	6.153.489	6.979.848	9.227.988
Endeudamiento financiero neto⁽²⁾	4.251.894	6.045.796	6.869.073	8.970.022

(1) El epígrafe del balance consolidado "Deudas con entidades de crédito" incluye los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, los gastos de formalización de deudas y la periodificación de intereses de dichas deudas.

(2) Endeudamiento Financiero Neto se define como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en los epígrafes del balance consolidado "Deudas con entidades de crédito" minorados por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2010, y como consecuencia del acuerdo de refinanciación alcanzado por la Sociedad con sus bancos acreedores, se ha procedido a la conversión de las obligaciones convertibles mantenidas por éstos y a la consideración de instrumento de patrimonio neto de la deuda a capitalizar según dicho acuerdo. Así, durante el primer trimestre de 2010, se han convertido obligaciones convertibles que han supuesto una reducción del epígrafe de "Otros instrumentos de patrimonio neto" por importe de 1.414.003 miles de euros, así como un incremento del epígrafe "Capital y reservas" por la misma cantidad.

Con el fin de mostrar cuál sería la estructura de capital de la Sociedad como consecuencia de los Acuerdos de Reestructuración firmados el 19 de febrero de 2010 y aprobados en la Junta General de 20 de abril de 2010 se han incluido, formando parte del Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2010 dentro del epígrafe "Otros instrumentos de patrimonio" y rebajando el importe de "Deudas con entidades de crédito", aquella parte de deuda financiera con entidades de crédito que cuenta con un compromiso de ser convertida en capital dentro del marco del mencionado Acuerdo. El importe considerado, junto con los intereses devengados hasta dicha fecha igualmente capitalizables, asciende a 1.795.216 miles de euros.

A continuación se incluye un cuadro que muestra el desglose de la partida “Capital y Reservas” a 31 de diciembre de 2009 y a 31 de marzo de 2010:

<i>Grupo Colonial consolidado</i>		
<i>Capital y Reservas (miles €)</i>	31/03/10	31/12/09
Capital social.....	889.465	210.743
Prima de emisión.....	4.217.170	3.481.889
Reservas	-4.810.386	-4.304.712
Ajustes en patrimonio por valoración	3.062	203
Total Capital y reservas.....	299.311	-611.877

El importe del epígrafe “Capital y reservas” ha variado durante el ejercicio 2009, principalmente, por la distribución del resultado del ejercicio 2008 (-3.980.614 euros), así como los resultados del ejercicio 2009 procedentes de operaciones con valores propios (-228.132 euros) y los intereses de las obligaciones convertibles consideradas como un instrumento de patrimonio neto (-95.395 euros).

Los principales ratios son los siguientes:

<i>Grupo Colonial consolidado</i>	31/12/09	31/12/08	31/12/07
Ratios	miles €		
Beneficio de explotación ajustado de amortizaciones y provisiones (EBITDA).....	237.585	226.896	252.412
Intereses de deudas.....	256.252	593.917	468.381
Ratio de apalancamiento (Total Balance/Patrimonio Neto)	x7,05	x7,36	x3,54
Endeudamiento financiero neto (EFN)/EBITDA	x25,45	x30,27	x35,54
Endeudamiento financiero bruto (EFB)/ Total Balance	71,37%	68,72%	61,43%
EBITDA/Intereses de deudas	x0,93	x0,38	x0,54
Total Deudas con entidades de crédito/Patrimonio Neto.....	502,08%	505,53%	216,87%
Endeudamiento financiero neto/EFN+Patrimonio Neto.....	83,15%	83,26%	67,83%

En los cuadros siguientes se muestra la misma información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo de la sociedad matriz del Grupo Colonial, Inmobiliaria Colonial, S.A.

<i>Inmobiliaria Colonial (información individual)</i> (Datos extraídos de balances según PGC)	31/03/10	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	PROFORMA	miles €		
Capital y reservas	199.946	-701.330	3.290.587	3.707.820
Valores propios	-39.608	-39.608	-292.317	--
Otros instrumentos de patrimonio neto ⁽¹⁾	1.797.212	1.403.531	1.310.797	--
Resultado del ejercicio	-39.083	-484.573	-3.662.550	-519.223
Patrimonio Neto	1.918.467	178.020	646.517	3.188.597
Deudas con entidades de crédito ⁽²⁾	3.011.708	4.737.349	5.656.653	4.940.921
Otros pasivos financieros	51.023	66.514	65.695	141.272
Otros pasivos no corrientes	171.094	160.703	149.610	170.299
Pasivo no corriente.....	3.233.825	4.964.566	5.871.958	5.252.492
Deudas con entidades de crédito ⁽²⁾	21.599	230.888	89.870	2.516.058
Otros pasivos financieros	35.901	26.915	6.080	--
Otros pasivos corrientes	157.425	176.592	306.272	358.017
Pasivo corriente.....	214.307	434.385	402.222	2.874.075
Total Deudas con entidades de crédito⁽²⁾	3.033.307	4.968.237	5.746.523	7.456.979
Endeudamiento financiero neto⁽³⁾	2.997.026	4.881.072	5.667.632	7.325.791

(1) El epígrafe "Otros instrumentos de patrimonio neto" incluye el importe correspondiente a la deuda a capitalizar según el acuerdo de refinanciación, así como sus intereses devengados, por importes de 1.775.976 y 19.240 miles de euros, respectivamente.

(2) El epígrafe del balance consolidado "Deudas con entidades de crédito" incluye los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, los gastos de formalización de deudas y la periodificación de intereses de dichas deudas.

(3) Endeudamiento Financiero Neto se define como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en los epígrafes del balance consolidado "Deudas con entidades de crédito" minorados por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos.

<i>Inmobiliaria Colonial (información individual)</i> <i>Capital y Reservas (miles €)</i>	31/03/10	31/12/09
Capital social.....	889.465	210.743
Prima de emisión.....	4.217.170	3.481.889
Reservas	-4.886.014	-4.369.607
Ajustes en patrimonio por valoración	-20.675	-24.355
Total Capital y reservas.....	199.946	-701.330

<i>Inmobiliaria Colonial (información individual)</i> Ratios	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	miles €		
Beneficio de explotación ajustado de amortizaciones y provisiones (EBITDA)	142.572	145.312	99.665
Intereses de deudas.....	193.399	531.430	405.772
Ratio de apalancamiento (Total Balance/Patrimonio Neto)	x 30,21	x 10,03	x 4,13
Endeudamiento financiero neto (EFN)/EBITDA	x34,24	x38,95	x 73,89
Endeudamiento financiero bruto (EFB)/ Total Balance	92,40%	88,64%	56,66%
EBITDA/Intereses de deudas.....	x0,74	x0,27	x0,25
Total Deudas con entidades de crédito/Patrimonio Neto.....	2794,34%	889,97%	232,67%
Endeudamiento financiero neto/EFN+Patrimonio Neto.....	60,97%	89,75%	69,78%

Préstamo Sindicado de Inmobiliaria Colonial

Con fecha 12 de abril de 2007, se suscribió un préstamo sindicado por importe de 7.177.361 miles de euros con cuatro bancos aseguradores (Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España, Goldman Sachs Internacional y The Royal Bank of Scotland Plc.). Durante el ejercicio 2007, una parte de dicho préstamo fue amortizado y el resto fue renegociado reduciendo su límite a 6.408.576 miles de euros. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2007 de este préstamo sindicado ascendía a 6.336.968 miles de euros, de los que 2.122.049 miles de euros se clasificaban como “*Pasivo corriente-Deuda con entidades de crédito*” y los 4.214.919 miles de euros restantes se clasificaban como “*Pasivo no corriente-Deuda con entidades de crédito*”.

Durante el primer semestre de 2008, el incumplimiento de diversas disposiciones de esta financiación sindicada, respecto de las cuáles no se obtuvo la dispensa de las entidades prestamistas, originó un proceso de reestructuración del endeudamiento financiero que concluyó el 14 de septiembre de 2008 tal y como se explica en el epígrafe 10.3.1 y 22 del presente Documento de Registro. Este acuerdo supuso una reducción del límite de la financiación sindicada situándolo en 4.919.508 miles de euros a 31 de diciembre de 2008 gracias a la conversión de parte del préstamo por 1.000.000 miles de euros en “*bonos convertibles*” y de las amortizaciones parciales llevadas a cabo durante el año 2008 por un importe total de 489.068 miles de euros. Igualmente y como consecuencia de los acuerdos alcanzados, la totalidad del saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2008, 4.878.154 miles de euros, fue registrado como “*Pasivo no corriente-Deuda con entidades de crédito*”.

De nuevo, ante el progresivo deterioro del mercado inmobiliario, la imposibilidad de cumplir con la totalidad de las condiciones acordadas en el acuerdo alcanzado en septiembre de 2008 (en concreto la venta de la filial Riofisa) y las dificultades para gestionar el elevado endeudamiento de la compañía, se inició en 2009 un proceso de refinanciación que culminó con la formalización de un nuevo acuerdo el 19 de febrero de 2010. Con fecha 31 de diciembre de 2009, la totalidad del préstamo sindicado de Colonial, por importe de 4.212.916 miles de euros, se clasificó en la partida de “*Pasivo no corriente-Deuda con entidades de crédito*”.

Préstamo Sindicado de SFL

SFL mantenía al cierre del ejercicio 2007 un crédito sindicado con el banco “*Natexis Banques Populaires*” con límite total de 600.000 miles de euros, del que, a 31 de diciembre de 2007 estaba dispuesto en 574.000 miles de euros y clasificado en su totalidad como “*Pasivo no corriente-Deuda con entidades de crédito*”.

Durante el ejercicio 2008, SFL mantuvo dicho préstamo sindicado sin modificaciones estando dispuesto a 31 de diciembre de 2008 por su totalidad es decir 600.000 miles de euros clasificado como “*Pasivo no corriente-Deuda con entidades de crédito*”.

Durante el ejercicio 2009, SFL ha procedido a amortizar parcial y anticipadamente este préstamo sindicado por importe de 150.000 miles de euros reduciendo igualmente su límite total en 50.000 miles de euros adicionales (que no se encontraban dispuestos en el momento de la renegociación). Por tanto a 31 de diciembre de 2009 el límite del préstamo se ha reducido hasta 400.000 miles de euros y se encuentra dispuesto en su totalidad y continua clasificado como “*Pasivo no corriente-Deuda con entidades de crédito*”.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2009, SFL ha formalizado un nuevo crédito sindicado cuyo banco agente es “*BNP Paribas*” por importe de 300.000 miles de euros, que se encuentra a 31 de

diciembre de 2009 dispuesto por 150.000 miles de euros y se encuentra registrado dentro del saldo del “*Pasivo no corriente-Deuda con entidades de crédito*”

Resto de pasivos financieros

Las deudas con entidades financieras incluyen los préstamos hipotecarios que a 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007, ascienden a 1.413.336, 3.037.439 y 1.482.739 miles de euros respectivamente.

La partida “*Otros pasivos financieros*”, corrientes y no corrientes, incluye principalmente el importe de los instrumentos financieros derivados y de la cuenta corriente concedida a una sociedad filial del grupo por uno de los socios de dicha sociedad. El valor de mercado de los instrumentos financieros registrados ascendía a 98.502, 82.318 y 47.829 miles de euros para el ejercicio 2009, 2008 y 2007, respectivamente. El importe correspondiente a la cuenta corriente para los periodos indicados anteriormente ascendía a 53.498, 54.090 y 56.785 miles de euros, respectivamente.

La partida “*Otros pasivos no corrientes*” incluye impuestos diferidos y no corrientes por importes de 226.276, 245.172 y 631.691 miles de euros correspondientes a los ejercicios 2009, 2008 y 2007. Estos impuestos diferidos se van aplicando conforme se van vendiendo las inversiones inmobiliarias que la Sociedad recibió con ocasión de las ampliaciones de capital realizadas en junio del año 2002 y en julio del año 2006. Igualmente, estos impuestos diferidos se aplicarán en el caso de venta de cualquiera de los activos que Inmobiliaria Colonial S.A. (sociedad absorbida) y sus filiales poseían en el momento de la conclusión de la OPA presentada sobre ellas. La partida de impuestos diferidos también incluye el efecto fiscal correspondiente a la actualización de valor de las Inversiones inmobiliarias de Colonial como consecuencia de la aplicación del criterio de valor razonable permitido por la NIC 40, estos impuestos diferidos se aplicarán en el momento de la venta de cualquiera de dichos inmuebles.

La partida “*Otros pasivos corrientes*” incluye principalmente los anticipos de clientes por los pagos de contratos de compraventa y cuentas con proveedores.

Garantías comprometidas con terceros

Durante el ejercicio 2007, al tiempo de concertar el préstamo sindicado señalado en el epígrafe 10.3 siguiente, Colonial constituyó prenda sobre las acciones o participaciones sociales de FCC, SFL y Riofisa de su titularidad. Tras el acuerdo de reestructuración alcanzado con los Bancos Coordinadores del mencionado préstamo sindicado, así como con el resto de bancos acreedores del sindicato, y otros bancos acreedores sin garantía hipotecaria, en septiembre de 2008, se mantenía el derecho de prenda sobre las acciones anteriores y se constituyó hipoteca sobre los activos en renta de Colonial situados en España por importe de hasta 1.500 millones de euros. El “Acuerdo Marco de Refinanciación” firmado el 19 de febrero de 2010, cuyos principales términos se detallan en el epígrafe 10.3.1 y 22 del presente Documento de Registro, contempla mantener dichas prendas sobre las acciones de SFL, Riofisa y FCC así como la garantía hipotecarias sobre los activos en renta de Colonial situados en territorio español.

Coberturas de tipos de interés

La mayoría de los contratos de préstamo que la Sociedad tiene suscritos con entidades financieras tienen pactados tipos de interés variables y por tanto indexados a la evolución de los tipo de interés de mercado por lo que en la actualidad se utilizan instrumentos de cobertura del riesgo de variación

de los tipos de interés, que mitigan los impactos producidos por las posibles subidas de los tipos de interés.

A 31 de diciembre de 2009, Colonial tenía contratados derivados de tipo de interés, sobre un nominal de deuda de 3.405.464 miles de euros, resultando un ratio de cobertura alrededor del 56,33% (53,26% considerando la deuda de Riofisa) buscando reducir la volatilidad a la exposición del riesgo de tipos de interés como mínimo en un 50%. A 31 de diciembre de 2008 y 2007, los derivados contratados ascendían a 3.254.608 y 4.757.285 miles de euros, respectivamente, resultando un ratio de cobertura del 47,38% y 54,72%, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2009, el 93,94% de instrumentos financieros derivados contratados por Colonial tienen la consideración de cobertura, respecto el 88,28% y 95,33% correspondientes al 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente, por lo que las variaciones positivas o negativas de valoración se imputan, netas de impuestos, directamente en reservas hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de que los instrumentos financieros derivados tengan una parte ineficiente, dicha parte se reconoce directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre de cada ejercicio.

Los valores razonables de los instrumentos derivados han sido calculados en base a la actualización de los *cash-flow* futuros estimados sobre la base de la curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a las fechas correspondientes.

En la siguiente tabla se incluye la descripción de los instrumentos financieros derivados que Colonial tenía contratados a 31 de diciembre 2009:

Instrumento	Contraparte	Tipo de interés 2009	Vencimiento	Nominal (miles€)	Valor razonable (Activo/Pasivo)
Deuda sindicada SFL -					
		EUR12M+1,415% Floor 3,415%			
Collar-SFL.....	JP Morgan	Cap 6,5%	2014	400.000	34.471
Vanilla swap-SFL.....	Natixis	4,4325%	2010	200.000	6.839
Deuda sindicada Colonial -					
		Floor (3,10%-4,90%) Cap (4,60%-6,10%) Floor (3,85%) CMS 2Y Sujeto a Cap:			
Collar step up con swaption extension operación.....	Deutsche Bank	3,3775% / Floor 2,20%	2010	140.625	14.027
Collar Constant Maturity Swap referencia 2yr	Goldman Sachs	Floor (3,15%-4,75%) Cap (4,75%-6,10%)	2010	75.000	172
Collar step up con swaption extension operación.....	Deutsche Bank	4,4025%	2010	190.000	8.510
Swap plain Vanilla	Eurohypo	Floor 4,00% Cap 4,76%	2011	100.000	4.277
Collar.....	Eurohypo	Floor 4,12% Cap 4,85%	2011	100.000	3.771
Collar.....	Caja Madrid	4,42%	2011	150.000	5.889
Swap plain Vanilla	RBS	Floor 4,10% Cap 4,85%	2011	100.000	4.287
Collar.....	Bancaja	Cap 4,20%	2011	30.000	1.166
Cap	Royal Bank Of Scotland	Cap 4,20%	2010	500.000	--
Cap	Goldman Sachs	Cap 4,20%	2010	500.000	--
Cap	La Caixa	Cap 3%	2011	196.757	-177

Instrumento	Contraparte	Tipo de interés 2009	Vencimiento	Nominal (miles€)	Valor razonable (Activo/Pasivo)
<i>Resto deuda -</i>					
Vanilla swap–Parhaus	Calyon	2,218%	2012	45.226	206
Vanilla swap–Parchamps	Calyon	2,218%	2012	5.557	39
Vanilla swap–Pargal.....	Calyon	2,218%	2012	20.070	130
Vanilla swap–Parchar.....	Calyon	2,218%	2012	2.200	10
Vanilla swap–SFL.....	Calyon	3,785%	2011	100.000	3.788
Vanilla swap–SFL.....	Iéna 1_RBS	3,895%	2013	28.600	1.710
Vanilla swap–SFL.....	Iéna 2_RBS	3,895%	2013	12.200	730
Vanilla swap–SFL.....	BNP Paribas	3,33%	2010	50.000	1.154
Vanilla swap–SFL.....	BNP Paribas	2,635%	2010	50.000	803
Vanilla swap–SFL.....	HSCB	2,63%	2014	50.000	465
Vanilla swap–SFL.....	CADIF	1,655%	2011	50.000	278
Vanilla swap–SFL.....	BNP Paribas	2,375%	2012	50.000	696
Vanilla swap–SFL.....	BNP Paribas	2,63%	2014	50.000	465
Vanilla swap–SFL.....	BNP Paribas	2,265%	2013	50.000	(7)
Vanilla swap–SFL.....	HSCB	2,71%	2014	100.000	1.053
Collar.....	Deutsche Bank	Cap (4,45%)	2013	25.000	1.601
Swap Plain Vanilla forward starting.....	La Caixa	3,85%	2015	34.229	1.962
			Total 2009	3.405.464	98.316

La valoración a 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 de los instrumentos financieros derivados anteriores ascendía a 98.502, 82.317 y 47.829 miles de euros de mayor pasivo financiero, y a 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 dicha valoración ascendía a 186, 4.438, 39.075 miles de euros de mayor activo financiero.

El valor razonable de los instrumentos derivados ha sido calculado en base a actualización de los *cash-flow* futuros estimados sobre la base de la curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada. Todas las valoraciones han sido realizadas por las entidades financieras de primer orden con las que el Grupo Colonial tiene contratados sus instrumentos financieros derivados.

Para la parte de la deuda cubierta por dichos instrumentos de cobertura se sitúa el nivel máximo de tipo de interés medio a 31 diciembre de 2009 en el 4,37%, respecto el 4,76% de 31 de diciembre de 2008.

10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería

Las fuentes y flujos de tesorería de Colonial se agrupan atendiendo a las diferentes actividades que desarrolla (véase epígrafe 20 “Estado de Flujos de Efectivo”).

Flujos de efectivo	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	miles €		
Resultado de explotación	237.957	224.123	248.867
Resultado de explotación ajustado	261.690	218.592	226.097
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	242.327	458.138	629.590
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	520.580	143.758	-2.092.936
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación	-756.619	-882.026	1.549.636

Flujos de efectivo	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	miles €		
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	113.253	181.886	119.542
Efectivo y equivalentes del ejercicio de actividades discontinuadas	-806	211.498	-23.947
Efectivo y equivalentes al final del período	118.735	113.253	181.885

Negocio de patrimonio

El origen de los fondos corresponde a los contratos de alquiler de inversiones inmobiliarias en explotación que en su práctica totalidad tienen carácter mensual y se cobran mediante domiciliación bancaria.

Los pagos corresponden a los gastos asociados a dichos inmuebles (gastos de comunidad, gasto de mantenimiento y gastos financieros de la deuda asociada) con carácter mensual y gastos de conservación que se producen de acuerdo a la planificación diseñada para mantener los edificios y locales en las mejores condiciones para su comercialización. De acuerdo con los planes de inversión y desinversión de los inmuebles se producen ventas y compras de inversiones inmobiliarias lo que produce igualmente fuentes y empleos de tesorería.

Promoción y suelo

El origen de los fondos corresponde a la venta de las unidades (pisos, apartamentos, plazas de garaje, etc.). La forma habitual de cobro es mediante anticipos –hasta un 20%– desde el momento de formalizar los contratos privados de compraventa hasta el momento de escrituración y entrega de las unidades vendidas en el que se completa el 80% restante.

Los pagos se realizan a lo largo de todo el proceso de desarrollo y construcción de la promoción.

El cuadro siguiente muestra las variaciones del capital circulante y fondo de maniobra del periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007.

	<u>31/12/09</u>	<u>31/12/08</u>	<u>31/12/07</u>
	<u>miles €</u>		
Fondo de Maniobra			
Terrenos y solares no edificados	1.025.227	833.764	1.899.280
Promociones y obra en curso	6.563	60.423	780.816
Promociones terminadas	121.917	162.114	89.272
Anticipos	7.020	2.082	175.046
Total Existencias	1.160.727	1.058.383	2.944.414
Deudores	53.256	143.714	423.063
Activos mantenidos para la venta.....	1.317.981	2.280.372	571.012
Total Activo Circulante de Explotación	2.531.964	3.482.469	3.938.489
Acreeedores a corto no financieros.....	-223.886	-350.921	-636.390
Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta	-586.463	-890.268	--
Fondo de Maniobra de Explotación.....	1.721.615	2.241.280	3.302.099
Activos financieros corrientes.....	40.259	7.076	95.131
Efectivo y medios equivalentes.....	118.735	113.253	201.917
Deuda financiera a corto plazo.....	-277.424	-261.800	-3.033.457
Otros pasivos financieros	-39.370	-6.767	-26.212
Capital circulante financiero.....	-157.800	-148.238	-2.762.621
Fondo de Maniobra Neto.....	1.563.815	2.093.042	539.478

La variación más significativa en el importe del fondo de maniobra neto se origina en el fondo de maniobra de explotación y deriva de la reclasificación de los activos y pasivos de Riofisa a mantenidos para la venta, así como de la disminución de valor de los activos de existencias y de la fuerte disminución de los importes pendientes con acreedores a corto no financieros.

Tal y como se indica en la Sección “*Factores de Riesgo*” del presente Documento de Registro, el escenario actual de recesión del sector inmobiliario, la restricción de liquidez y el exceso de oferta de activos inmobiliarios, podrían suponer la aparición de dificultades de realización de los activos incluidos en el epígrafe de “*Existencias*” por su valor de tasación a la fecha de elaboración del balance consolidado.

Periodo medio de financiación del pasivo circulante

La Sociedad no realiza por si misma las obras de construcción, rehabilitación o mantenimiento ni de los inmuebles en renta ni de las promociones en curso. Dichas obras se llevan a cabo por empresas constructoras de reconocido prestigio en el sector y sujetas a contratos de obra que, salvo excepciones, se comprometen a precios cerrados y plazos fijos. La forma de pago de estos contratos se materializa mediante la expedición de certificaciones de obra mensuales pagadas a noventa días, sobre las que se practica una retención del 5% para garantizar el buen fin de la construcción. Asimismo, la Sociedad solicita a la empresa constructora la constitución de un aval por el importe equivalente al 5% del coste total de la obra.

Periodo medio de cobro

Negocio de patrimonio

Los alquileres correspondientes a la explotación de inversiones inmobiliarias se reciben, como política general, por meses anticipados durante los primeros 5 días de cada mes.

Promoción y suelo

El precio de las viviendas transmitidas se recibe, como norma general, en un 20% como anticipo cobrado en una o varias veces durante el periodo de ejecución de las obras en promoción mediante pagarés con domiciliación bancaria, y el 80% restante en el momento de formalizarse la escritura pública de compraventa. No se produce en ningún caso compromisos de pago aplazados.

10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación

A 31 de diciembre de 2009, el importe total de la deuda del Grupo con entidades de crédito ascendía a 6.544.768 miles de euros de los que 391.279 miles de euros corresponden a deuda de la actividad discontinuada de Riofisa. El endeudamiento financiero neto de las actividades continuadas a la misma fecha ascendía a 6.045.796 miles de euros, y se estructuraba de la siguiente forma:

- Préstamo Sindicado Colonial por importe de 4.212.916 miles de euros.
- Deuda con garantía hipotecaria, por importe de 1.413.336 miles de euros, de los que 378.270 miles de euros corresponden a Riofisa.
- Préstamo Sindicado SFL, por importe de 550.000 miles de euros.
- Otras deudas por importe de 247.814 miles de euros. En este concepto se incluyen las deudas sin garantía hipotecaria minoradas por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos.

10.3.1 Préstamo Sindicado de Colonial

En abril de 2007, Colonial suscribió un contrato de financiación sindicada a 5 años por importe de 7.177 millones de euros con los Bancos Coordinadores para refinanciar la deuda de las adquisiciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida por la entonces denominada Grupo Inmocaral, S.A.) y de FCC, financiar la adquisición de Riofisa, refinanciar la financiación sindicada de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida por la entonces denominada Grupo Inmocaral, S.A.) y financiar actividades ordinarias del Grupo Colonial (la “**Financiación Sindicada**”).

La Financiación Sindicada incluía determinadas cláusulas de vencimiento o amortización anticipada, en el caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, así como otras condiciones entre las que se encontraba el cambio de control y las amortizaciones parciales por venta de cualquier activo de la Sociedad en determinadas circunstancias.

A 30 de junio de 2008, el incumplimiento de diversas disposiciones de la Financiación Sindicada, respecto a las cuáles no se obtuvo la dispensa de las correspondientes entidades prestamistas, originó un proceso de reestructuración del endeudamiento financiero de Colonial que concluyó el 14 de septiembre de 2008, fecha en la que Colonial alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de la Financiación Sindicada y una parte significativa de sus financiaciones bilaterales.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de reestructuración, se procedió en diciembre de 2008 a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de Colonial por un importe de 1.310 millones de euros, con un ratio de conversión fijo de 0,25 euros por acción y con vencimiento en marzo de 2014 (las “**Obligaciones Convertibles**”). Dicha emisión fue suscrita parcialmente por los Bancos Coordinadores y por accionistas principales (en concreto, Banco

Popular y la Caixa) mediante la compensación de créditos por importe total de 1.275 millones de euros en concepto de principal, procedentes de la Financiación Sindicada (1.000 millones de euros) y de deuda con los mencionados accionistas principales (275 millones de euros) y por el resto respecto a los intereses devengados.

Ante el progresivo deterioro del mercado inmobiliario y las dificultades de Colonial para gestionar su elevado nivel de endeudamiento financiero, se inició en 2009 un nuevo proceso de reestructuración de su deuda que culminó el día 19 de febrero de 2010 con la formalización de un acuerdo marco de refinanciación suscrito por acreedores cuyos créditos representaban más de tres quintos del pasivo de la Compañía en ese momento (el “**Acuerdo de Refinanciación**”).

El Acuerdo de Refinanciación responde a un plan de viabilidad informado por un experto independiente designado por el registrador mercantil a los efectos previstos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal, en cuyo informe se pone de manifiesto que el mismo permite la continuidad de la actividad de Colonial en el corto y el medio plazo.

Con el Acuerdo de Refinanciación alcanzado se persigue reforzar de una forma muy significativa la estructura de capital de Grupo Colonial y centrar su actividad principal en el negocio de Patrimonio – explotación de edificios de oficinas en alquiler en las ciudades de Paris, Madrid y Barcelona – Igualmente dicho acuerdo incluye operaciones societarias encaminadas a aislar los activos relacionados con la actividad de Suelo y Promociones, junto con su parte de deuda asociada, de manera que la evolución y riesgo futuro de dicha actividad – Suelo y promociones – no limite la evolución futura de la actividad principal de Patrimonio en Renta.

El Acuerdo de Refinanciación contempla (i) determinados cambios estructurales en el Grupo Colonial; (ii) la modificación de los términos de la Financiación Sindicada; (iii) la refinanciación de una parte significativa de las financiaciones bilaterales; (iv) la cancelación o capitalización de un volumen significativo de créditos mediante dos aumentos de capital; (v) la emisión de *warrants*; y (vi) la conversión de la mayor parte de las Obligaciones Convertibles, todo lo cual se detalla a continuación.

Asimismo, el Acuerdo de Refinanciación contempla el compromiso por parte de Colonial de realizar sus mejores esfuerzos para incorporar al menos 500 millones de euros mediante un aumento de capital. Dicho aumento habría de realizarse en términos estándar de mercado y dentro de los doce meses siguientes a la fecha de ejecución de los dos aumentos de capital contemplados en el propio Acuerdo de Refinanciación.

(i) Cambios estructurales en Colonial

El Acuerdo de Refinanciación contempla las siguientes operaciones societarias por parte de Colonial:

- (a) *Segregación del negocio de suelo y promociones.* El Acuerdo de Refinanciación prevé la segregación de la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promociones de la Sociedad a favor de una filial participada al 100% por Colonial denominada Colren, S.L.U (“**Colren**”). Como parte integrante de la rama de actividad aportada esta filial asumirá la deuda financiera actual de Colonial ligada al negocio de suelo y promociones, es decir, deuda por un importe aproximado de 841 millones de euros, de los que 46 millones de euros corresponden a financiaciones bilaterales y 795 millones de euros a una parte de la Financiación Sindicada cuyos titulares renunciarán expresamente al derecho a reclamar de Colonial el reembolso del principal o de los intereses de dicha deuda (sin perjuicio de lo indicado más adelante en relación con los *warrants*).

Esta parte de deuda contará tanto con la promesa de garantía hipotecaria por parte de la filial sobre los activos que le sean aportados, como con la pignoración de la totalidad de las acciones de Riofisa titularidad de Colren (aportadas a esta sociedad por Colonial) y de las acciones de la propia Colren titularidad de Colonial. El vencimiento final de esta parte de la deuda es a cinco años, esto es 31 de diciembre de 2014, sin que se haya establecido ningún calendario obligatorio de amortizaciones parciales hasta su vencimiento final. En este caso, esta parte de deuda generará intereses que no serán pagados en efectivo sino que se capitalizarán mediante su conversión en un préstamo participativo.

La Junta General de accionistas del pasado 20 de abril de 2010 aprobó el Proyecto de Segregación formulado por el Consejo de Administración y depositado en el Registro Mercantil. Actualmente, la segregación se encuentra en fase de oposición de acreedores, transcurrido la cual, la Sociedad procederá al otorgamiento de la correspondiente escritura e inscripción en el Registro Mercantil, lo que tendrá lugar, previsiblemente, entre finales del mes de junio y principios del mes de julio de 2010.

- (b) *Aportación de unidad económica autónoma Entrenúcleos.* El Acuerdo de Refinanciación contempla asimismo la aportación a la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L. (**DUE 2009**), íntegramente participada por Colonial, de la unidad económica autónoma del denominado “Proyecto Entrenúcleos”, que incluye todos los activos de los que Colonial es titular en el sector SEN-1 Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla), así como todos los pasivos asociados, incluyendo los compromisos de urbanización derivados de la venta, realizadas en 2007, de parcelas de la unidad de ejecución UE-1 de dicho sector. Dichos compromisos de urbanización se encuentran parcialmente garantizados por una serie de avales bancarios por un importe de 20,6 millones de euros, que a su vez se encuentran garantizados mediante un depósito pignorado por el mismo importe a nombre de la Sociedad.

Una vez completada la aportación de la unidad económica autónoma antes mencionada, DUE 2009 asumirá un pasivo por importe neto de 100 millones de euros. Adicionalmente, DUE 2009 cuenta con acuerdos de nueva financiación para la finalización de las obras de urbanización de las unidades de ejecución UE-1 y UE-2 incluidas en el sector SEN-1 Entrenúcleos, así como para la financiación de los futuros gastos financieros derivados de sus préstamos hasta un importe de 23,1 millones de euros. DUE 2009 se ha subrogado además en las responsabilidades derivadas de la garantía hipotecaria existente sobre los activos que Colonial le ha aportado (de forma que Colonial ha quedado liberada de estas responsabilidades).

Por último, Colonial se ha comprometido a hacer frente a cualquier necesidad adicional de tesorería que pueda resultar como consecuencia de desviaciones que se produzcan sobre el plan de negocio de DUE 2009.

Actualmente, la Sociedad está tramitando las actuaciones necesarias para llevar a cabo la referida aportación, si bien la Sociedad considera que todas ellas estarán finalizadas durante el mes de junio de 2010.

- (c) *Aportación del “Proyecto Llacuna”.* El Acuerdo de Refinanciación prevé la aportación no dineraria a favor de una sociedad filial de Colonial, también participada al 100%, denominada Abix Service, S.L.U. (“**Abix**”) de un inmueble de Colonial destinado a oficinas y localizado en Barcelona, en la calle Llacuna 56-70 y Pujades 157-163, así como de toda la deuda financiera, actual y futura, relacionada con dicho inmueble por un valor total de 42 millones de euros, y de parte del actual préstamo sindicado por importe de 35 millones de euros, estructurado como préstamo participativo.

Actualmente, la Sociedad está tramitando las actuaciones necesarias para llevar a cabo la referida aportación, si bien la Sociedad considera que todas ellas estarán finalizadas durante el mes de junio de 2010.

Por tanto, tras la realización de las operaciones societarias descritas en los párrafos anteriores, Colonial mantiene la titularidad directa de todos los activos no aportados a Colren, a DUE 2009 o a Abix, incluyendo (i) la actividad de patrimonio en renta y los activos asociados a la misma; (ii) la participación del 53,4% en Société Foncière Lyonnaise (SFL); (iii) la participación del 1% en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.; (iv) la participación del 55% en Torre Marenostrum, S.L.; (v) la participación en Colren, DUE 2009 y Abix descritas anteriormente; y (vi) el resto de activos no inmobiliarios ni financieros existentes en Colonial en la fecha de firma del Acuerdo de Refinanciación.

(ii) Modificaciones de la Financiación Sindicada de Colonial

En relación con la Financiación Sindicada, cuyo importe ascendía a 4.276 millones de euros en la fecha de firma del Acuerdo de Refinanciación, con fecha 19 de febrero de 2010 se ha suscrito un acuerdo de reestructuración sujeto a derecho inglés denominado *Second Restructured Amendment and Restructuring Agreement*, al amparo del cual se prevé, entre otros, aparte de los 35 millones de euros aportados al "Proyecto Llacuna", la división de los 4.241 millones de euros del resto de la Financiación Sindicada en dos contratos de financiación sindicada separados, de cada uno de los cuales Colonial y Colren tendrán respectivamente la condición de deudores principales (en adelante, respectivamente, la "**Financiación Sindicada de Colonial**" y la "**Financiación Sindicada de Colren**").

(a) *Financiación Sindicada de Colonial*. La Financiación Sindicada de Colonial, por importe agregado de 3.446 millones de euros, resulta de la modificación y refundición de la Financiación Sindicada original, reducida en un importe equivalente al principal de la Financiación Sindicada de Colren y se divide en dos tramos:

- (i) Un Tramo A por importe agregado de 1.793 millones de euros, dividido a su vez en tres subtramos:
 - (A) un Tramo A1 compuesto por deuda senior por importe de 1.642 millones de euros garantizados mediante (i) garantía hipotecaria sobre los activos inmobiliarios en España sobre los que ya se había otorgado garantías en la Financiación Sindicada, manteniendo un límite máximo de 1.500 millones de euros; (ii) garantía pignoraticia sobre el 51% de SFL titularidad de Colonial; (iii) garantías sobre cantidades depositadas en cuentas a nombre de Colonial y obtenidas de la venta de activos y (iv) garantía pignoraticia sobre el 55% de las participaciones de Torre Mare Nostrum, S.L.
 - (B) un Tramo A2 por importe 88 millones de euros, con garantía de primer rango sobre las acciones de SFL y FCC sobre las que se otorgaron determinadas opciones de compra en el marco la Financiación Sindicada y que no fueron ejercitadas por sus beneficiarios (que suponen un 2,4% de SFL y un 1% de FCC, respectivamente); y
 - (C) un Tramo A3, que incluye la parte no dispuesta del tramo *revolving* de la Financiación Sindicada por importe de 63 millones de euros, que únicamente será disponible en caso de que no exista otra fuente de liquidez disponible y se hayan hecho los esfuerzos apropiados por parte de la

Compañía para el cumplimiento de su plan de viabilidad. Este Tramo A3 contará con las mismas garantías que el Tramo A1.

El tipo de interés aplicable al Tramo A es de Euribor más un margen de 175 puntos básicos. A partir de 31 de diciembre de 2011 se devengará un margen adicional de 300, 375 y 450 puntos básicos para los ejercicios 2012, 2013 y 2014, respectivamente, si el LTV de Colonial fuere superior a 50% y no se hubieren producido amortizaciones anticipadas por valor acumulado del 10%, 18% y 25% del principal a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013, respectivamente. En cualquier caso este incremento de margen sólo generará un importe de intereses capitalizables pero no supondrá una mayor salida de caja para Colonial.

- (ii) Un Tramo B no garantizado por importe de 1.653 millones de euros que las entidades acreedoras se han comprometido a aportar en el aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias a que se refiere el apartado (iv) siguiente. El Tramo B devenga intereses capitalizables calculados a Euribor más un margen de 400 puntos básicos hasta el momento de su aportación en el aumento de capital.

El vencimiento final de los Tramos A y B será el 31 de diciembre de 2014, sin que se haya establecido ningún calendario obligatorio de amortizaciones parciales hasta esa fecha (independientemente de lo dispuesto para el Tramo A en materia de capitalización de intereses cuando no se hubieran realizado cancelaciones parciales de principal en los periodos indicados).

- (b) *Financiación Sindicada de Colren.* La Financiación Sindicada de Colren, por importe de 795 millones de euros, resulta de la asunción por parte de Colren de parte de la deuda derivada de la Financiación Sindicada integrada en la rama de actividad del negocio de suelo y promociones de Colonial, objeto de la segregación explicada en el apartado anterior.

La Financiación Sindicada de Colren se divide en dos tramos:

- (i) un tramo principal denominado *Term Loan Facility* por importe de 520 millones de euros, garantizado con (i) promesa de hipoteca sobre los activos inmobiliarios de Colren; (ii) garantías reales sobre el capital social de Colren; (iii) garantías reales sobre la totalidad del capital social de Riofisa, incluidas garantías sobre dividendos a pagar; y
- (ii) un tramo subordinado denominado *Convertible Facility* por importe de 275 millones de euros y, convertible en acciones de Colonial, a elección de las entidades prestamistas. La conversión se podrá producir, a elección de los acreedores, mediante el ejercicio de los *warrants* cuyos términos se explican más adelante, (i) en la fecha de vencimiento, (ii) en caso de incumplimiento, o (iii) como consecuencia de la venta de un volumen significativo de activos por parte de Colren, en caso de que la caja obtenida no sea suficiente para el completo repago del *Convertible Facility*.

El vencimiento final de la Financiación Sindicada de Colren será 31 de diciembre de 2014, sin que se haya establecido ningún calendario obligatorio de amortizaciones parciales hasta su vencimiento final.

La Financiación Sindicada de Colren devenga en ambos tramos intereses capitalizables calculados a Euribor más un margen de 400 puntos básicos.

(iii) Modificaciones a las financiaciones bilaterales de Colonial

En relación con las financiaciones bilaterales, cuyo importe agregado a la fecha de firma del Acuerdo de Refinanciación ascendía a 772 millones de euros, se han suscrito una serie de acuerdos que han supuesto la refinanciación de una parte significativa de estas financiaciones:

Financiación cancelada o comprometida su aportación en la ampliación de capital no dineraria- 161 millones de euros.

- (a) A la fecha del presente Documento de Registro se han cancelado 38 millones de euros como consecuencia de la adquisición, por parte de la entidad acreedora, de la titularidad de determinados activos que figuraban en garantía hipotecaria.
- (b) Financiaciones bilaterales no garantizadas por importe de 103 millones de euros con entidades financieras que tienen la condición de accionistas de Colonial y por importe de 9 millones de euros con otros acreedores financiadores que serán capitalizados en el aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias descritas más adelante.
- (c) Financiación bilateral por importe de 11 millones de euros cuyo titular ha expresado su intención de aportar dicho crédito en la ampliación de capital no dineraria (dicho titular, a la fecha del presente Documento de Registro, no ha comunicado una decisión final sobre su compromiso).

Financiación con acuerdos de refinanciación suscritos – 611 millones de euros

- (a) Préstamos bilaterales por importe de 335 millones de euros para los que se han mantenido las mismas garantías que ostentaban con anterioridad a la firma del correspondiente acuerdo de refinanciación (salvo por algunos casos concretos en que las garantías existentes se han ampliado).
- (b) Financiaciones bilaterales no garantizadas por importe de 38 millones de euros.
- (c) Abix Serivice,S.L.U. ha asumido 42 millones de euros como parte del Proyecto Llacuna.
- (d) Colren ha asumido, como parte de la rama de actividad de suelo y promoción, 46 millones de euros en préstamos bilaterales con garantía hipotecaria.
- (e) DUE 2009 S.L., como parte de la unidad económica Entrenúcleos, ha asumido 150 millones de euros novados y minorados en 29 millones en el momento de la aportación.

(iv) Capitalización de un significativo volumen de créditos de Colonial

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de Refinanciación, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 20 de abril de 2010 acordó la realización de dos aumentos de capital cuyas principales características son las siguientes:

- (a) *Aumento mediante aportaciones dinerarias.* El primero de los aumentos acordados consiste en un aumento de capital por un importe de 1.954.339.200 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 16.286.160.000 nuevas acciones ordinarias por su valor nominal de 0,12 euros cada una, sin prima de emisión. En este aumento de capital se reconoce el derecho de suscripción preferente a todos los accionistas de la Sociedad, sin que actualmente exista ningún compromiso de suscripción.

El importe efectivo obtenido con las aportaciones dinerarias desembolsadas en este aumento de capital se destinará por la Sociedad, hasta un importe de 50 millones de euros, a atender la gestión ordinaria de sus negocios, mientras que cualquier importe efectivo obtenido en exceso de los mencionados 50 millones de euros se destinará a reducir el Tramo B de la Financiación Sindicada de Colonial.

- (b) *Aumento mediante aportaciones no dinerarias.* El segundo de los aumentos acordados consiste en un aumento de capital por el importe necesario para cubrir el importe del principal de los créditos susceptibles de aportación descritos anteriormente (Tramo B de la Financiación Sindicada de Colonial junto con determinadas financiaciones bilaterales), cuyo importe conjunto asciende a 1.776 millones de euros, más los intereses que estos créditos devenguen hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución del aumento, mediante la emisión y puesta en circulación del número de acciones que correspondan de 0,12 euros de valor nominal cada una, sin prima de emisión.

Se hace constar que, entre los créditos a aportar en el aumento se encuentra un crédito por importe de 11 millones de euros titularidad de Deutsche Bank, quien, a fecha del presente Documento de Registro, no ha comprometido su aportación en el aumento. En todo caso, Deutsche Bank se ha comprometido a comunicar a la Sociedad su decisión de aportar o no el crédito de que es titular antes de la fecha de ejecución del aumento, por lo que la cuantía máxima que corresponda al aumento de capital por aportaciones no dinerarias podría verse reducida en función de la decisión de esta entidad.

Por otra parte, al haberse previsto que el destino del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias en exceso de 50 millones de euros se destine a reducir el Tramo B de la Financiación Sindicada de Colonial, la cuantía de este aumento de capital por aportaciones no dinerarias se reducirá en el importe del Tramo B que haya sido cancelado.

(v) **Emisión de warrants**

En el contexto del Acuerdo de Refinanciación, y como contrapartida adicional al compromiso de ciertas entidades financiadoras de segregar parte de la deuda de que eran titulares frente a Colonial para su aportación a Colren o a Abix, Colonial se comprometió a garantizar solidariamente (la “**Garantía de las Filiales**”) el cumplimiento por estas sociedades filiales de las obligaciones derivadas para cada una de ellas de:

- (a) hasta un máximo de 275 millones de euros de la totalidad del *Convertible Facility* por importe de 275 millones que forma parte de la Financiación Sindicada de Colren (descrito en el apartado (ii) (B) (la “**Deuda Colren**”)); y
- (b) hasta un máximo de 23.333.333 euros correspondientes al préstamo participativo concedido a Abix por importe de 35 millones de euros (según se ha indicado en el apartado (i) (c) anterior) (la “**Deuda Abix**”).

Conforme a los términos del Acuerdo de Refinanciación, la Garantía de las Filiales sólo puede hacerse efectiva mediante la suscripción de acciones de la propia Colonial.

Los *warrants* tendrán limitada su transmisibilidad, de forma que únicamente podrán transmitirse si, con anterioridad o simultáneamente a la transmisión, se produce una cesión o asunción de posición contractual en la Deuda Colren o en la Deuda Abix.

Los *warrants* darán derecho (pero no obligarán) a sus tenedores a suscribir acciones de Colonial mediante la compensación de las deudas que pudieran tener frente a ésta como consecuencia de la

Garantía de las Filiales. De esta forma, los *warrants* sólo resultarán ejercitables una vez la Garantía de las Filiales devenga efectiva, lo que sucederá (i) en caso de incumplimiento (*event of default*) de las obligaciones de Colren o de Abix bajo la Deuda Colren o la Deuda Abix; (ii) al vencimiento de la Deuda Colren o de la Deuda Abix; (iii) como consecuencia de la venta por Colren o Abix de la totalidad o parte de sus activos por un importe líquido que no cubra la Deuda de Colren o la Deuda Abix, según el caso.

El precio de suscripción de acciones en ejercicio de los *warrants* será el mayor entre (i) 0,12 euros, (ii) el valor nominal de las acciones de Colonial y (iii) la media aritmética del precio de cierre de la cotización de la acción de la Sociedad correspondiente a los 30 días bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los derechos incorporados a los *warrants*. Igualmente, se han pactado las cláusulas estándar anti-dilución.

(vi) Conversión de las Obligaciones Convertibles

El Acuerdo Marco de Refinanciación contemplaba la conversión de 13.061.219 Obligaciones Convertibles emitidas en diciembre 2008 cuyos tenedores eran las entidades The Royal Bank of Scotland plc, Eurohypo AG Sucursal en España, Calyon y los fondos gestionados por Goldman Sachs European Investment Group II Ltd, La Caixa y Banco Popular

El correspondiente aumento de capital, mediante la emisión de 5.654.654.674 acciones, quedó inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 24 de marzo de 2010, y representa un 76,29% del capital social actual.

(vii) Principales ratios financieros y restricciones al uso de los recursos de capital

Los principales ratios financieros incluidos en el Acuerdo de Refinanciación de obligado cumplimiento para la Sociedad son los siguientes:

- a) $LtV < 85\%$ (Loan to Value) entendiéndose como tal el resultado de dividir el importe de la deuda de la Sociedad por el valor de mercado de sus activos más el valor neto de los activos (NAV) de las participaciones que ésta posea en filiales destinadas al negocio patrimonial.
- b) $RCSD > 1$ (Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda), entendido como el ratio de flujo de caja operativo recurrente frente las cargas financieras.

La obligación de cumplir los ratios indicados comenzará el 31 de diciembre de 2010 una vez hayan sido completadas todas las operaciones societarias descritas en el apartado (i) Cambios estructurales en Colonial anterior. Por lo que se refiere a la medición del LtV (Loan to Value) se tendrá en cuenta como integrando parte de la “deuda” (Loan) sólo el endeudamiento neto de la sociedad matriz Inmobiliaria Colonial, S.A. y como formando parte del “valor” (value) los activos de la sociedad matriz y el NAV de SFL.

Asimismo, dicho acuerdo contiene una serie de restricciones sobre disposición de activos y compromisos asumidos por la Sociedad entre los que se encuentran, y con las excepciones previstas en el Acuerdo de Refinanciación, los siguientes:

- No disponer de sus activos, ni permitir que subsista cualquier tipo de garantía o carga sobre sus activos.
- La Sociedad se asegurará de que no se produce un "cambio de control" en SFL.
- La Sociedad no incurrirá en endeudamiento financiero adicional.

- Siempre y cuando el LtV sea superior al 50%, la Sociedad no podrá acordar o pagar dividendos, cargos o otros repartos (o intereses sobre cantidades pendientes de pago), distribuir cualquier reserva por prima de emisión o honorarios de gestión, asesoramiento o cualquier otro honorario a los accionistas.

En el caso de que Colonial no pudiese cumplir con las obligaciones previstas en el Acuerdo de Refinanciación, las entidades financiadoras podrían declarar el vencimiento anticipado de la deuda, lo que podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

10.3.2 Deuda con garantía hipotecaria

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo Colonial mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias, existencias y activos no corrientes mantenidos para la venta, según el siguiente detalle:

	Deuda hipotecaria						Total	Valor de mercado del activo
	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 3 años	De 3 a 4 años	De 4 a 5 años	Más de 5 años		
	miles de €							
Inversión inmobiliaria – Patrimonio	58.971	67.029	187.971	107.311	18.275	257.524	697.081	1.220.612
Existencias	15.858	199.791	49.960	5.035	5.113	62.228	337.985	503.199
Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	39.530	14.968	167.877	53.958	89.755	12.182	378.270	625.637
Total deuda	114.359	281.788	405.808	166.304	113.143	331.934	1.413.336	2.349.448

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad constituyó hipoteca sobre todos los activos en renta situados en territorio español de su propiedad por importe inicial de 1.500.000 miles de euros, en el marco de las condiciones de su acuerdo de reestructuración de septiembre 2008. A 31 de diciembre de 2009, el importe de la hipoteca asciende a 1.469.902 miles de euros. A fecha del presente Documento de Registro, y tras el acuerdo de Refinanciación alcanzado, el importe de la hipoteca asciende a 1.484.463 miles de euros.

10.3.3 Préstamo Sindicado de SFL

En enero de 2005 SFL formalizó un crédito sindicado cuyo banco agente fue Natexis Banques Populaires por importe total de 600 millones de euros, con vencimiento en el ejercicio 2012, y que se encuentra sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros (entre ellos, EBITDA/Gasto financiero neto > 2,5; Deuda neta / Valoración patrimonio <=50%). Dicho préstamo se encuentra estructurado en una póliza de crédito *revolving*.

Durante el ejercicio 2009, SFL ha amortizado 150 millones de euros y se ha disminuido el límite anterior a 400.000 miles de euros, los cuales se encuentran totalmente dispuestos.

Asimismo, con fecha 8 de octubre de 2009 SFL formalizó un nuevo crédito sindicado cuyo banco agente es “BNP Paribas” por importe total de 300 millones de euros, estructurado a tipo de póliza de crédito (“*revolving*”) con vencimiento en el ejercicio 2014, y que se encuentra sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros (entre ellos, LtV<=50%; Deuda garantizada/Valoración patrimonio <=20%). A 31 de diciembre de 2009 se encuentran dispuestos 150 millones de euros.

Los ratios financieros del préstamo sindicado se miden anualmente al cierre de cada ejercicio y no existen garantías adicionales a las mencionadas en la legislación francesa. A 31 de diciembre de 2009, dicha sociedad cumple con todos los ratios y coberturas acordadas con las entidades financieras que suscriben ambos contratos.

10.3.4 Otras Deudas

A 31 de diciembre de 2009, las deudas sin garantía hipotecaria del Grupo Colonial ascendían a 355.507 miles de euros. Asimismo, los importes del efectivo y medios equivalentes ascendían a 118.735 miles de euros.

Estas deudas se refieren a los préstamos bilaterales, que se modificaron tal como se indica en el epígrafe 10.3.1.

10.3.5 Clasificación del endeudamiento financiero bruto por vencimiento

El endeudamiento financiero de Colonial a 31 de diciembre de 2009, por importe de 6.153.489 miles de euros, tiene los siguientes vencimientos:

	<u>31/12/09</u>
Vencimiento	miles €
Menos de 1 año	277.424
Entre 1 y 2 años.....	318.050
Entre 2 y 3 años.....	689.350
Entre 3 y 4 años.....	4.368.744
Entre 4 y 5 años.....	178.315
Más de 5 años.....	321.606
Total	6.153.489

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación comentado en el epígrafe 10.3.1., y considerando el importe de la deuda a capitalizar por los bancos acreedores como un instrumento de patrimonio (1.775.976.432,47 euros), la deuda de Grupo Colonial quedaría como sigue:

	<u>31/03/10</u>
Sociedad	miles €
<i>Negocio patrimonial -</i>	
Holding (Inmobiliaria Colonial, S.A.).....	2.103.074
SFL	1.141.423
Filiales actividad patrimonial ¹	139.756
<i>Negocio desarrollo -</i>	
Colren	840.658
DUE 2009	150.000
Total	4.374.911

¹Torre Marenostrum y Abix Services.

	<u>31/03/10</u>
Vencimiento	miles €
Menos de 1 año	309.589
Entre 1 y 2 años.....	402.840

	31/03/10
Vencimiento	miles €
Entre 2 y 3 años.....	323.674
Entre 3 y 4 años.....	166.403
Entre 4 y 5 años.....	2.762.854
Más de 5 años.....	409.551
Total	4.374.911

Del importe de deuda anterior, 840.658 miles de euros generan intereses que en virtud del acuerdo de refinanciación son capitalizados y no suponen una salida de caja para el Grupo Colonial.

El endeudamiento financiero bruto de Riofisa a 31 de diciembre de 2009, por importe de 405.050 miles de euros, tiene los siguientes vencimientos:

	31/12/09
Vencimiento	miles €
Menos de 1 año.....	44.188
Entre 1 y 2 años.....	19.456
Entre 2 y 3 años.....	176.902
Entre 3 y 4 años.....	49.499
Entre 4 y 5 años.....	89.983
Más de 5 años.....	25.022
Total	405.050

10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.

Sin perjuicio de las principales restricciones sobre el uso de capital relativos al préstamo sindicado de Colonial y de SFL que se describe en el epígrafe 10.3.1 y 10.3.3, a 31 de diciembre de 2009 existen cuentas corrientes pignoradas por importe de 55.258 miles de euros en garantía de los que 50.279 corresponden a garantías de préstamos hipotecarios destinados a financiar proyectos en el área de Sevilla.

En el epígrafe 10.3.1 y 10.3.3 del presente Documento de Registro pueden encontrarse las restricciones específicas para el préstamo sindicado de Colonial y para el préstamo sindicado de SFL, respectivamente.

10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.

Tal y como se describe en el epígrafe 10.3.1 y 22 del presente Documento de Registro, Colonial ha alcanzado un acuerdo formal y vinculante para la refinanciación de su deuda financiera con los Bancos Coordinadores del préstamo sindicado, así como con el resto de bancos acreedores del sindicato, y otros bancos acreedores sin garantía hipotecaria.

Sin perjuicio de lo anterior, y de lo dispuesto en el contrato de reestructuración de la deuda en relación con los ratios financieros que Colonial debe cumplir (véase epígrafe 10.3.1), Colonial seguirá financiando su crecimiento orgánico con las fuentes de financiación que tradicionalmente ha utilizado en el pasado:

- Préstamos hipotecarios
- Aumentos de capital
- Emisiones de deuda
- Líneas de circulante
- Préstamos sindicados
- *Leasings*

Todo ello dependerá de las condiciones de mercado que se den en cada momento, de la evolución de tipos de interés y siempre en función de las necesidades financieras reales que tenga la Sociedad y del tipo de deuda que más se adapte a dichas necesidades en cada momento.

A este respecto, la Junta General de Colonial celebrada el 20 de abril de 2010 aprobó la delegación al Consejo de la facultad de aumentar el capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, al amparo del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas. Asimismo, aprobó la delegación en el Consejo de la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones por un plazo máximo de cinco (5) años y por un importe total máximo de 2.000 millones de euros, según la siguiente proporción, (i) obligaciones o bonos simples, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, y participaciones preferentes (importe máximo de 1.000 millones de euros); y (ii) obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones y/o participaciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades, así como warrants sobre acciones de nueva emisión o en circulación de la Sociedad (importe máximo de 1.000 millones de euros).

Asimismo, en el marco del acuerdo de refinanciación de la deuda alzado en febrero de 2010, la Junta General de Colonial celebrada el 20 de abril de 2010 aprobó 2 aumentos de capital por importe aproximado de 1.954 millones de euros con emisión de nuevas acciones, (i) aumento de capital con aportaciones dinerarias y con reconocimiento del derecho de suscripción preferente; y (ii) ampliación de capital con aportaciones no dinerarias consistentes en una serie de créditos a aportar por diferentes acreedores de Colonial.

Por otro lado, en el marco de la emisión de obligaciones convertibles realizada por la Sociedad, la Junta General de accionistas, celebrada el 21 de noviembre de 2008, aprobó el aumento de capital social de la Sociedad en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión, delegando en el Consejo de Administración de la facultad de ejecutar el aumento de capital acordado en una o varias veces según las solicitudes de conversión que se vayan formulando.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

No aplicable, teniendo en cuenta el sector de actividad de la Sociedad.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

Colonial, en los últimos resultados presentados, manifiesta la significativa desaceleración de la actividad, tanto del sector inmobiliario como de la economía en general.

12.1.1 *Negocio de Patrimonio*⁴

En cuanto a la situación del mercado de alquiler, la incertidumbre económica, la dificultad de acceso a la financiación y la ralentización generalizada del mercado inmobiliario ha supuesto que los inversores se muestren prudentes y cautelosos.

En el mercado de oficinas de Madrid, durante este primer trimestre del 2010, se mantiene la tendencia iniciada en el trimestre anterior de retornar al mercado de operaciones de un cierto volumen, aunque sin llegar todavía a la cifra habitual de años anteriores.

Hay que tener presente que esta mayor presencia de operaciones de gran volumen viene ocasionada por las mayores ventajas que ofrece el mercado y está concentrada en pocas operaciones, lo que puede implicar una cierta volatilidad en la futura contratación. Ello, unido a que estamos todavía en un nivel de metros cuadrados contratados bajo, invita a la prudencia y debemos esperar a ver cómo evoluciona el mercado antes de aseverar si se está produciendo una recuperación real.

La disponibilidad de producto inmediato ha seguido aumentando gradualmente y seguirá de forma pausada en los próximos meses. Los edificios que se terminen a lo largo de este año supondrán un porcentaje reducido con respecto al stock total, y seguirán una progresión claramente decreciente comparado con anteriores trimestres, hasta alcanzar mínimos históricos en el año próximo.

Además, es probable que bajen, asimismo, las grandes devoluciones de metros al mercado por parte de empresas que reduzcan su espacio. La falta de crecimiento en la superficie contratada por los demandantes supondrá que la tasa de disponibilidad continúe creciendo, o a medio plazo, se mantenga estable.

Los propietarios seguirán manteniendo una fuerte competencia a fin de atraer a la demanda existente ofreciendo grandes incentivos vía carencia o subvenciones a las obras, lo que unido a la situación de precios ofrece grandes oportunidades a los potenciales arrendatarios.

Como resultado, en los próximos meses es de esperar que se produzca una estabilización en los precios, si se mantiene la tendencia actual en la contratación, y no se efectúan grandes desocupaciones de espacio no programadas.

En el mercado de oficinas de Barcelona, aunque es muy pronto para empezar a ver un cambio de tendencia, el volumen de contratación registrado durante el primer trimestre de 2010, muy por encima de trimestres anteriores, nos permite ser más optimistas.

En lo que a rentas se refiere, en la mayoría de los casos ya se han producido los grandes ajustes por lo que pronosticamos que durante lo que queda del año las rentas no sufrirán grandes descensos.

⁴ Fuentes: Boletines del Mercado de Oficinas de Madrid y Barcelona de Savills, CB Richard Ellis y Jones Lang Lasalle.

La demanda continúa siendo la clave del mercado y el ahorro de costes su motor de decisión. Los propietarios deberán continuar buscando y encontrando nuevas fórmulas imaginativas adaptadas a cada caso en concreto para poder atraer al máximo número de empresas a sus edificios.

Estos factores serán los que otorgarán una ventaja competitiva respecto a otros inmuebles de oficinas. Aunque la situación es favorable para el inquilino para la consecución de ahorro de costes, no prevemos que se dilate mucho más allá del 2010.

El conjunto de procesos de venta que están actualmente en marcha nos hacen prever unas cifras de inversión para 2010 superiores a los 544 millones alcanzados el año pasado.

Los inversores privados seguirán siendo protagonistas en el mercado, aunque la novedad será que los inversores institucionales volverán a estar presentes materializando compras ya este mismo año.

Las rentabilidades han empezado a descender ligeramente y creemos que esta tendencia, en caso de que continúe, será muy moderada.

La gran preocupación de los inversores volverá a ser los descensos de renta. La Sociedad espera que las rentas terminen su recorrido a la baja durante este año, lo que hará que un importante número de inversores lo contemple como una oportunidad al avanzarse al final del ciclo.

Por último, destacar que las compras en las zonas secundarias de la ciudad aumentarán de forma importante. La principal causa será la relajación de los parámetros de compra de los inversores en cuanto a ubicación debido a la falta de oportunidades de calidad en el centro de la ciudad.

Por último, también se está observando en **el mercado de oficinas de París** una desaceleración de la demanda en un entorno marcado por una situación financiera muy incierta y un nivel de alquileres relativamente elevados.

La estrategia que seguirá Colonial para adaptarse a este nuevo escenario del mercado inmobiliario se concreta en los siguientes puntos:

- Colonial reforzará su actividad de alquiler de grandes y modernos edificios de calidad en los centros de negocio de París, Madrid y Barcelona. Esta estrategia, que se ha probado exitosa en los momentos de desaceleración de la actividad al garantizar tasas de ocupación de los inmuebles elevadas.
- La actividad inversora se centrará fundamentalmente en la finalización de los proyectos actuales, detallados en los epígrafes 5.2.2 y 5.2.3 del presente Documento Registro, consistentes en la promoción de nuevos edificios de oficinas en las nuevas áreas de negocio, combinada con la rehabilitación de inmuebles en las zonas céntricas de negocio, en las que tradicionalmente Colonial ha venido desarrollando su actividad.
- En cuanto a las desinversiones, éstas se centrarán en aquellos activos no estratégicos, en los que sea difícil captar valor adicional, ya sea por su ubicación, situación contractual o calidad del inmueble.

12.1.2 Mercado de promoción y suelo⁵

Como ya hemos comentado anteriormente, Colonial reducirá de manera significativa su exposición a la actividad de promociones y suelo, mediante la venta ordenada de activos no estratégicos, incluyendo, entre otros, la venta de suelo, con el fin de reorientar su estrategia central de negocio en el negocio patrimonial (inmuebles de alquiler en renta o en desarrollo).

No obstante, a continuación incluimos una breve descripción de la situación del mercado de promoción y suelo.

El sector de la vivienda, que es el que más ha crecido durante la última fase expansiva, y a pesar de la mejora de algunos de sus indicadores, sigue presentando importantes desequilibrios en cantidades y una importante sobreoferta, lo que continuará ejerciendo presión a la baja sobre los precios. La oferta de nueva vivienda se ha adaptado con agilidad a este escenario, situándose en niveles mínimos. Además, la evolución de la inversión, de la producción y del valor añadido de la construcción muestra que este proceso de ajuste todavía no ha tocado fondo. Frente a esta contracción, la demanda ha mostrado una ligera contención de su descenso durante los meses del verano de 2009.

Varios factores apoyan la tesis de que aún no se haya tocado fondo en el ajuste del sector. En primer lugar, aún no se ha absorbido la sobreoferta de vivienda nueva, y este proceso no ha comenzado todavía. Segundo, la corrección de precios ha sido reducida hasta ahora cuando se compara con ajustes anteriores tanto en términos de magnitud (un 10% en términos reales desde el máximo), como de duración (seis trimestres), y tras un aumento muy significativo en el último ciclo expansivo. Por último, la confianza de los consumidores sigue en niveles reducidos, lo que les lleva a postergar decisiones de compra importantes, como la adquisición de una vivienda.

El sector inmobiliario, que hasta 2009 acumulaba un enorme desequilibrio en cantidades, comenzará a reducir el stock de vivienda sin vender. La oferta nueva de vivienda se ha ajustado intensamente, por lo que incluso ante una demanda débil, es previsible que en el momento actual ya hayan dejado de acumularse inventarios. El conjunto de medidas fiscales adoptadas para 2010 relacionadas con la vivienda (singularmente la subida del IVA en el mes de julio, y la eliminación de la deducción a la compra de vivienda habitual para 2011) podrían adelantar compra a 2010 y acelerar el proceso. Lo mismo cabe decir de la mejora en la accesibilidad que se ha observado como resultado de la reducción de tipos de interés y las caídas en el precio, que en algunos casos han sido muy significativas, en un mercado tan heterogéneo como el de la vivienda. A pesar de esta recuperación de la demanda, los bajos niveles actuales de visados hacen prever una baja actividad promotora y una caída de la inversión en vivienda frente a la de 2009 en el entorno del 15%.

Tras completar su ajuste, el sector inmobiliario español deberá converger hacia un tamaño más sostenible, donde se materializará una demanda de vivienda potencial en línea con sus fundamentales en un equilibrio de medio-largo plazo. Para estimar ese nivel de equilibrio, se han utilizado las proyecciones de la tasa de natalidad, la tasa de mortalidad, los flujos de inmigrantes y la demanda de viviendas vacacionales. El análisis arroja una demanda potencial de vivienda de alrededor de 400.000 unidades al año una vez que el mercado retorne a la normalidad.

Ante este entorno de mercado, la apuesta estratégica de Colonial continuará centrada en ir reduciendo progresivamente su actividad en el ámbito de la promoción residencial. En virtud de

⁵ Fuentes: Banco de España, Ministerio de la Vivienda, INE.

esta estrategia, Colonial centrará su actividad futura en el ámbito de la promoción residencial en las siguientes líneas de actividad:

- Finalización de las promociones residenciales actualmente en curso de desarrollo, descritas en el apartado III y IV del epígrafe 6.1.1. del presente Documento Registro.
- Reducción del tamaño de la reserva de suelo de la Sociedad.
- En el marco de esta estrategia, se circunscriben las negociaciones que lleva a cabo Colonial con determinadas entidades financieras acreedoras de la Sociedad, con el objetivo de vender suelos residenciales y promociones terminadas.

12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Colonial.

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas del Colonial son aquellos contenidos en la sección “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, en febrero de 2010, Colonial alcanzó un nuevo acuerdo formal y vinculante para la refinanciación de su deuda financiera con los Bancos Coordinadores del préstamo sindicado, así como con el resto de bancos acreedores del sindicato, y otros bancos acreedores sin garantía hipotecaria, cuyos aspectos más relevantes se detallan en el epígrafe 10.3.1 y 22 del Documento de Registro.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

Colonial ha optado por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios.

14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.

14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en Colonial de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Colonial y desarrolladas fuera de la misma.

Consejo de Administración

La tabla siguiente recoge la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad:

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista a quien representa
Juan José Brugera Clavero	Presidente	Consejero Ejecutivo ⁽¹⁾	19/06/2008	27/06/2008	--
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Consejero Ejecutivo	18/07/2008	21/11/2008	--
Manuel Menéndez López.....	Vocal	Consejero Dominical	06/05/2008	27/06/2008	la Caixa
José María Sagardoy Llonis	Vocal	Consejero Dominical	06/05/2008	27/06/2008	Banco Popular
Alberto Ibáñez González.....	Vocal	Consejero Dominical	20/04/2010	20/04/2010	The Royal Bank of

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista a quien representa
					Scotland plc
Jean-Luc Ransac	Vocal	Consejero Dominical	20/04/2010	20/04/2010	Calyon, Sucursal en España
Javier Faus Santasusana	Vocal	Consejero Dominical	20/04/2010	20/04/2010	Eurohypo AG, Sucursal en España
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	27/06/2008	--
Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	27/06/2008	--
Alain Chetrit	Vocal	Otro Consejero ⁽²⁾	20/04/2010	20/04/2010	--
Francisco Palá Laguna	Secretario no Consejero	--	13/05/2008	13/05/2008	--
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria no Consejera	--	12/05/2010	12/05/2010	--

(1) Juan José Brugera Clavero tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el primer ejecutivo de la Sociedad es Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2) Alain Chetrit representará a Coral Partners, una vez que esta sociedad adquiera la condición de accionista significativo de Colonial tras el ejercicio de su compromiso de suscribir acciones mediante la aportación de sus créditos en el aumento de capital por aportación no dineraria aprobada por la Junta General de 20 de abril de 2010.

El Consejo de Administración de Colonial debe estar compuesto, según lo establecido en el artículo 29 de sus Estatutos Sociales, por un número de miembros no inferior a 5 ni superior a 15.

La Junta General de accionistas, celebrada el día 30 de junio de 2009, fijó en 12 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

La selección y el nombramiento de Consejeros de la Sociedad se rige por criterios de experiencia y cualificación profesional para el desempeño del cargo, sin que la ausencia de consejeras en el actual Consejo de Administración sea debido a la existencia de sesgos implícitos que obstaculicen el acceso de mujeres al Consejo.

Comisión Ejecutiva

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el artículo 29 de los Estatutos Sociales y en el artículo 37 del reglamento del Consejo. La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de 3 y un máximo de 10 miembros y su nombramiento requiere, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo.

La composición actual de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

Nombre	Cargo	Naturaleza del Cargo
Juan José Brugera	Presidente ⁽¹⁾	Ejecutivo
Pedro Viñolas.....	Vocal ⁽²⁾	Ejecutivo
Jean-Luc Ransac	Vocal	Dominical
Alberto Ibáñez.....	Vocal	Dominical
Javier Faus	Vocal	Dominical

Nombre	Cargo	Naturaleza del Cargo
Alain Chetrit	Vocal	Otro Consejero

(1) Juan José Brugera Clavero tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el primer ejecutivo de la Sociedad es Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2) Consejero Delegado.

La Comisión Ejecutiva es un órgano delegado del Consejo de Administración.

La delegación permanente de facultades por parte del Consejo en la Comisión Ejecutiva comprenderá todas o parte de las facultades del Consejo, como establece el artículo 29 de los Estatutos Sociales, salvo las que sean legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos Sociales o en la legislación vigente.

La Sociedad cuenta asimismo con un Comité de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que se describen en el apartado 16.3 siguiente.

Altos Directivos

El Consejero Delegado es el primer ejecutivo de la Sociedad, del que depende la Alta Dirección de la Sociedad.

Los altos directivos (entendido como aquellos que dependen directamente del Consejo de Administración) y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad y de los que dependen las Áreas y Departamentos de la Sociedad se identifican a continuación:

Cargo	Nombre
Adjunto al Consejero Delegado	Juan Ceñal González-Fierro
Directora General Corporativa	Carmina Ganyet i Cirera
Director Área de Patrimonio	Albert Alcober Teixido
Director Área de Suelo y Promociones	Miquel Llugany Paredes
Directora de la Asesoría Jurídica	Nuria Oferil Coll

La dirección profesional de Consejeros y altos directivos es el domicilio social de la Sociedad.

En la siguiente tabla se indican las empresas o asociaciones de las que los miembros del Consejo de Administración y los Altos Directivos de la Sociedad han sido miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios directos, en cualquier momento en los últimos cinco años, con excepción de (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar; (ii) paquetes accionariales de sociedades cotizadas que no tiene el carácter de participación significativa; (iii) sociedades integradas dentro del Grupo Colonial y cualesquiera otras que no tienen relevancia alguna a los efectos de la actividad de la Sociedad.

Nombre/ Denominación social	Cargo en Grupo Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
Juan José Brugera Clavero	Presidente	- Panrico-Presidente no ejecutivo
Pedro Viñolas Serra	Vocal (Consejero Delegado)	- Grupo Financiero Riva y Garcia-Consejero Delegado. - Grupo Mecanotubo.
Manuel Menéndez López	Vocal	- FCC-Consejero
José María Sagardoy Llonis	Vocal	- Globalia Corporación Empresarial-Consejero - FCC-Consejero

Nombre/ Denominación social	Cargo en Grupo Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	- Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.-Consejero - Abantia Corporación- Consejero y Presidente de la Comisión de Auditoría
Javier Iglesias de Ussel	Vocal	--
Alberto Ibáñez González.....	Vocal	--
Jean-Luc Ransac	Vocal	--
Javier Faus Santasusana	Vocal	--
Alain Chetrit	Vocal	- Presidente del Consejo de Administración de Colony Capital SL (España) - Consejero de Chateau Lascombes SA (Francia) - Hasta marzo del 2005 Consejero de Colprado SL (España)

Los miembros de la Alta Dirección del Grupo Colonial no ostentan cargo alguno en otras sociedades cotizadas o relevantes fuera del Grupo Colonial.

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión, así como por los altos directivos de la Sociedad, se hace constar que ninguna de dichas personas, en los 5 años anteriores a la fecha de aprobación de este Documento de Registro, (i) ha sido condenado por delito de fraude, (ii) está relacionado, en su calidad de Consejero o alto directivo, con concurso o liquidación alguna de una sociedad mercantil ni (iii) ha sido inculcado pública y oficialmente, sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

No existe ninguna relación familiar entre las personas a las que se ha hecho referencia en este epígrafe.

A continuación se incluye un breve *Currículum Vitae* de cada uno de los miembros del Consejo de Administración de Colonial.

(a) Consejo de Administración.

Juan José Brugera Clavero

Ingeniero Técnico Industrial (especialidad Electrónica Industrial). EUITI (Escuela Universitaria de Ingenieros Técnicos Industriales) (Terrassa).

Asimismo, cuenta con un MBA (*Master en Business Administration*)-ESADE (Barcelona), Diploma PDG (Programa de Dirección General). IESE (Barcelona) y en 2004 fue nombrado "*Honorary Degree*" Doctor Honoris Causa in Economics, por la Constantinian University of Providence, Rhode Islands (EE.UU.) y profesor honorario de la Sociedad Científica de Chile. ESERP (Barcelona).

Entre 1967 y 1968 fue profesor adjunto en la cátedra de Electrónica y Servosistemas en la Escuela Industrial de Terrasa y en La Escuela De Telecomunicaciones de La Salle. Desde 1968 hasta 1970 trabajó como Ingeniero en el Laboratorio Industrial Inter-Grundig. Desde 1971 hasta 1975 estuvo en el Departamento de Planificación y Área Comercial en los Servicios Centrales del Banco Atlántico. Asimismo, desde 1975-1987 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en el Banco

Sabadell, como Director de la O.P. de Barcelona, Director de la Zona de Barcelona, Subdirector General o Miembro del Comité Central de Dirección.

Durante los años 1987 y 1994 fue Consejero Delegado de Sindibank (Sindicato de Banqueros de Barcelona). Durante el periodo 1994-2006 ya estuvo ligado a Inmobiliaria Colonial (Sociedad absorbida) ocupando los cargos de Consejero Delegado y Administrador de Société Foncière Lyonnaise. Asimismo, desde julio de 2006 hasta marzo de 2007 ocupó el cargo de Director General de Grupo Mutua Madrileña.

Actualmente es presidente no ejecutivo de Panrico, ejerciendo las funciones de representación de la compañía y, desde abril de 2010, preside la sociedad *Société Foncière Lyonnaise* (SFL).

Pedro Viñolas Serra

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Polit  cnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudi   Derecho.

Ha sido Subdirector General de la Bolsa de Barcelona, a la que se incorporó como Director del Servicio de Estudios en 1990 y en la que permaneció hasta 1997.

Posteriormente ocupó el cargo de Director General de FILO, S.A. empresa inmobiliaria cotizada en bolsa a la que se incorporó en 1997 y permaneció hasta 2001. Asimismo, hasta julio de 2008, ocupó el cargo de Socio y Consejero Delegado en Grupo Financiero Riva y García.

Actualmente es Presidente del *Barcelona District Council del Urban Land Institute* y Profesor titular del departamento de Finanzas de ESADE, Consejero del Grupo Financiero Riva y García y Consejero de Mecanotubo. Ha sido Presidente del Instituto Español de Analistas Financieros en Catalunya desde el año 1994 hasta el año 2000.

Manuel Menéndez López

Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Autónoma de Madrid, y Censor Jurado de Cuentas desde 1977.

En 1977 se incorporó al área de auditoría en la División de Banca y Entidades Financieras de Arthur Andersen & Co. Desde 1986 hasta 1991 fue Socio y Director General del Grupo AB, así como Consejero y Responsable de la sociedad de bolsa y gestora en Portugal conjuntamente con American International Group. Desde 1991 hasta 1997 se incorporó a Deutsche Bank, S.A.E. donde fue miembro del comité ejecutivo de Deutsche Bank, S.A.E. y de la organización Deutsche Morgan Grenfell Europe.

Durante los años 1991 a 1997 fue Presidente y Consejero Delegado de Deutsche Bank Securities, S.V.B. Y durante los años 1997 a 2005 fue Presidente de Invercaixa Valores, S.V. y Presidente de Invercaixa Holding, y miembro del Consejo de administración de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid hasta 2009.

Desde 2005 es Subdirector General de la Caixa (División de Banca de Inversión).

José María Sagardoy Llonis

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas de Madrid (ICADE E-2)

1993-1995 Arthur Andersen A.L.T.. 1995-1998 Deutsche Bank, S.A.E.. En 1998 se incorpora a BBV donde ha permanecido 10 años en diversos puestos de responsabilidad en el área de Mercado de Capitales y Préstamos Sindicados. Desde Marzo de 2007 forma parte de Banco Popular Español S.A., como Director de Banca Mayorista y Director General de Popular de Participaciones Financieras, S.C.R, S.A.

Asimismo, el Sr. Sagardoy ostenta experiencia docente, en tanto que ocupa la labor desde 2005 de Profesor del Master en Dirección de Empresas MBA Executive de la Escuela de Organización Industrial en la asignatura de Mercados financieros internacionales.

Actualmente, es a la vez que consejero de Colonial, consejero de SFL, y consejero de Globalia Corporación Empresarial en representación de Popular de Participaciones Financieras, S.C.R., S.A.

Carlos Fernández-Lerga Garralda

Licenciado en Derecho Universidad de Navarra.

Asimismo, cuenta con un Master en Estudios Europeos Universidad de Lovaina (Bélgica) y Cursos de Doctorado en Derecho Universidad Complutense de Madrid, así como Cursos Especialización en Derecho Mercantil para post-graduados Centro de Formación del Banco de España.

Desde 1978 hasta el 1983 fue Vocal Asesor del Ministro y de la Secretaría de Estado para las Relaciones con las Comunidades Europeas, desde donde participó en la negociación de la adhesión de España. Asimismo, desde 1984 hasta 1986 ocupó el cargo de Director General de Asesoramiento Comunitario en el Grupo Banco Hispano Americano.

Ha sido hasta julio de 2009 Consejero y Presidente de la Comisión de Auditoría de Abantia Corporación.

Actualmente, es Consejero y Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la sociedad Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. Asimismo, es Secretario General de la Fundación Autor.

Asimismo, continúa en el ejercicio de la Abogacía desde su despacho *Carlos Fernández-Lerga Abogados*, dedicándose fundamentalmente al Asesoramiento legal en Derecho Mercantil y Civil.

Javier Iglesias de Ussel Ordís

Licenciado en Historia Moderna y Contemporánea por la Universidad de Barcelona. Ha participado en un gran número de cursos en Dirección y Administración de Empresas, Marketing, Análisis de Riesgos y Prevención contra el Lavado del Dinero.

Desde 1974 hasta 1995 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en Lloyds Bank International en Londres, Dubai, Brasil, Paraguay y España siendo Director en Sao Bernardo do Campo (Brasil), Director General Adjunto en Paraguay y Director Comercio Exterior, Marketing y UK Corporate Banking en Madrid.

Asimismo, desde 1995 hasta junio de 2008 ha desempeñado en The Bank of New York Mellon diversos cargos, tales como, Managing Director y Director Regional–España, Portugal y Andorra en Madrid, Managing Director y Jefe de la División de América Latina y el Caribe en Nueva York y Country Manager y Senior Representative en Madrid.

Alberto Ibáñez González

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense (Madrid).

Entre 1972 y 1989 ha ocupado diversos cargos de responsabilidad en la banca española e instituciones extranjeras.

Asimismo, entre 1989 y 1998 fue Presidente de Salomon Brothers España y durante el periodo comprendido entre 1999 y 2007 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en Citigroup, y en particular el de Presidente (Chairman) en España y Portugal, así como el de Corresponsable (Cohead) de Citigroup Global Markets.

Actualmente, es Senior Advisor para España y Portugal de The Royal Bank of Scotland.

Jean-Luc Ransac

Ingeniero de la Escuela Central de Paris.

Durante 23 años ha ocupado diversos cargos de responsabilidad en el sector bancario, tanto en Crédit Lyonnais como en Crédit Agricole-CIB. Tras 8 años de experiencia en la financiación de proyectos y 2 años como “*Senior Banker*”, Jean-Luc se unió al equipo de “Asuntos Especiales” (*Affaires Spéciales*) hace 8 años.

Ha intervenido activamente en la reestructuración de sociedades cotizadas y no cotizadas, en diversos sectores (Ingeniería, Automoción, Química, Confección, Promoción Inmobiliaria, Hipotecario, Hostelería) tanto en Francia como en el resto de Europa Continental.

Actualmente ocupa en Crédit Agricole Corporate & Investment Bank los cargos de Managing Director y Responsable de Recobro y co-Responsable de Reestructuraciones e Inversiones.

Alain Chetrit

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos. Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos (Politécnica de Madrid). H.E.C. en Paris (equivalente MBA).

Desde 1998 ha ocupado diversos cargos de responsabilidad en Colony Capital Europa, ocupando actualmente el cargo de Managing Director y responsable de inversiones en España de Colony Capital Europa. Asimismo, es miembro del Consejo de Administración de Colony Capital S.L. y de Château Lascombes S.A.

Javier Faus Santasusana

Licenciado en derecho por la Universidad Autónoma de Barcelona. Master de Derecho (LLM) por Georgetown University y MBA por Esade (Barcelona).

En 2001 desempeñó el cargo de Consejero Delegado de la compañía inmobiliaria Hovisa. Entre 2003 y 2007 fue Socio Director en España del fondo de capital inmobiliario Patron Capital Partners.

Actualmente, es Presidente del fondo de capital inmobiliario Meridia Capital Partners.

(b)Equipo Directivo

A continuación se incluye un breve *currículum vitae* de cada uno de los miembros del equipo directivo de Colonial.

Juan Ceñal González-Fierro

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos. Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos (Politécnica de Madrid). Master en Control Financiero y Presupuestario por el Instituto de Empresa.

De 1979 a 1987 trabajó en Constructora Internacional, S.A. Desde 1987 a 1990 en el Sindicato de Banqueros de Barcelona (Sindibank, S.A.). Fue el Director Financiero del Grupo Fosforera, S.A. desde 1990 a 2006.

En la actualidad es Adjunto al Consejero Delegado de Colonial.

Carmina Ganyet i Cirera

Economista, Licenciada en Ciencias Económicas y en Administración de Empresas por la Universidad Autónoma de Barcelona.

Inicia su trayectoria profesional en el sector financiero, en Caixa de Catalunya. El año 1991 ingresa en la firma de auditoría Arthur Andersen en Barcelona, especializándose en auditoría del sector financiero.

En el año 1995 entra a formar parte del Grupo “la Caixa” como responsable del Control de Gestión del Grupo Financiero, Inmobiliario y Asegurador de Caixaholding (actual Criteria) –holding del Grupo industrial de “la Caixa”–, desde el cual participa en distintas inversiones del Grupo Caixa, y en la salida a bolsa de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) en octubre de 1999.

En el año 2000, fue nombrada Directora del Área Operativa y Financiera de Inmobiliaria Colonial.

Experiencia docente como profesora en la Universitat Ramon Llull en la Facultad de Administración de Empresas, miembro de la Junta Directiva del Círculo de Economía, Fundadora de l’Espai Vicens Vives, miembro del Consejo de Ethos Ramon Llull- Ética y Empresa.

Actualmente es Directora General Corporativa de Inmobiliaria Colonial y miembro del Consejo de Administración de Sociétés Fonciere Lyonnaise

Albert Alcober Teixido

Diplomado en marketing y dirección y administración de empresas por la Escuela Superior de Marketing y Administración de Empresas (ESMA) de Barcelona. Post- grados en Publicidad y en Dirección de Marketing. Miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Inició su carrera profesional en el sector inmobiliario en la consultora CBRE como consultor sénior desde 1990 hasta 1993.

Posteriormente en el año 1993 entra a formar parte de la multinacional BPOIL como responsable de Real Estate (inversiones, patrimonio, valoración y expansión) para Cataluña, Baleares y Aragón, permaneciendo en la compañía hasta 1996.

En el año 1996 se incorpora a Colonial como director comercial y marketing del área de Patrimonio y actualmente es el Director de Área de Patrimonio.

Miquel Llugany Paredes

Arquitecto por la Escuela Técnica Superior Arquitectura de Barcelona.

Desde el año 1979 hasta el año 1992 desempeño el cargo de Alcalde de la ciudad de Rubí (Barcelona). Así mismo, desde el año 1986 hasta el año 1994 fue Vicepresidente de la Federación Catalana de Municipios y miembro de la Federación Española. También participó en la Comisión de Gobierno Local de Catalunya desde el año 1990 hasta el año 1994.

Posteriormente, desde el año 1994 hasta el año 2000 fue consultor en temas de Urbanismo, trabajando para empresas del Sector y administraciones públicas, entre las cuales se encuentra Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida) donde en el 2000 fue nombrado Director de Gestión de Suelo hasta el año 2006.

Continuó la colaboración con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) como profesional externo, compaginando este trabajo con asesoramientos profesionales en urbanismo a otras empresas.

En octubre de 2008 fue nombrado Director del Área de Suelo y Promociones de Colonial.

Nuria Oferil Coll

Abogada en ejercicio, colegiado en el Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona. Licenciada en Derecho por la Universidad de Barcelona. Curso de especialización en Derecho Inmobiliario y Urbanístico, ESADE.

Inició su carrera profesional en 1998 en Roca Junyent Abogados, donde ejerció hasta el año 2004 como Abogado Asociado.

En 2004 se incorporó a la Asesoría Jurídica de Colonial, ocupando en la actualidad el cargo de Director de la Asesoría Jurídica y Vicesecretaria del Consejo de Administración.

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de altos directivos.

Actualmente, The Royal Bank of Scotland plc, Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España, la Caixa y Banco Popular, que reúnen la condición de accionistas y acreedores, tienen representación en el Consejo de Administración de la Sociedad a través de consejeros dominicales. Asimismo, Alain Chetrit tiene la condición de Otro Consejero ya que representará a Coral Partners (participada por Colony Capital y Orion Capital Managers), una vez que esta sociedad adquiera la condición de accionista significativo de Colonial tras el ejercicio de su

compromiso de suscribir acciones mediante la aportación de sus créditos en el aumento de capital por aportación no dineraria aprobada por la Junta General de 20 de abril de 2010.

Estas sociedades podrían tener un potencial conflicto de interés con la Sociedad, en cuyo caso, se aplicarían los mecanismos previstos en el artículo 21 del reglamento del Consejo de Administración, entre los cuales está el deber del Consejero de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente o que afecten a un miembro de su familia o a una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa, así como de votar en las correspondientes decisiones o delegar para las mismas, debiendo ausentarse de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota.

Sin perjuicio de lo anterior, en relación con esta materia y por referencia a lo previsto en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, se hace constar que ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni de la alta dirección de la Sociedad tiene ningún tipo de conflicto de interés con la Sociedad.

A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el apartado 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/o otros deberes.

Las participaciones relevantes de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su grupo, y que han sido comunicadas a la Sociedad, se han detallado en el apartado 14.1 anterior.

B) Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el apartado 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

Al margen de los Consejeros Dominicales que aparecen señalados en el epígrafe 14.1 anterior y de Alain Chetrit que tiene la condición de Otro Consejero y que representará a Coral Partners, una vez que esta sociedad adquiriera la condición de accionista significativo de Colonial tras el ejercicio de su compromiso de suscribir acciones mediante la aportación de sus créditos en el aumento de capital por aportación no dineraria aprobada por la Junta General de 20 de abril de 2010, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Colonial o de su equipo directivo ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

C) Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el apartado 14.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad.

Se hace constar que, según los datos de que dispone Colonial, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior que sea titular de valores de Colonial ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

15.1 *Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.*

De conformidad con el artículo 30 de los Estatutos Sociales de Colonial, el cargo de Consejero es retribuido. A continuación se indica la información sobre la retribución de los miembros del Consejo de Administración de Colonial para el ejercicio 2009, según el modelo de información del Anexo I del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas establecido por la CNMV que fue aprobado mediante Circular 4/2007, de 27 de diciembre, de este organismo.

A) Por la pertenencia al Consejo de Administración, las retribuciones durante el ejercicio 2009 fueron las siguientes:

Concepto retributivo	2009
	Importe (miles €)
Retribución fija	663
Retribución variable.....	315
Dietas	418
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	-
Atenciones Estatutarias	1.212
Otros	-
Total	2.608

Otros Beneficios	2009
	Importe (miles €)
Anticipos.....	--
Créditos concedidos	--
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones.....	--
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	--
Primas de seguros de vida	--
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros.....	--
Total	--

B) Por la pertenencia de los Consejeros de Colonial a otros Consejos de Administración y/o a la alta dirección de las sociedades de Colonial, percibieron durante el ejercicio 2009 las siguientes cantidades:

Concepto retributivo	2009
	Importe (miles €)
Retribución fija	--
Retribución variable.....	-
Dietas	186
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	--
Atenciones Estatutarias	--
Otros	--
Total	186

	2009
Otros Beneficios	Importe (miles €)
Anticipos.....	--
Créditos concedidos.....	--
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones.....	--
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas.....	--
Primas de seguros de vida.....	--
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros.....	--
Total.....	--

C) Por tipología de Consejero:

Tipología Consejeros	2009	2009
	Por Sociedad	Por Grupo
	miles €	
Ejecutivos.....	1.633	60
Externos Dominicales.....	660	90
Externos Independientes.....	315	36
Otros Externos.....	--	--
Total.....	2.608	186

D) Respecto al beneficio atribuido a la Sociedad:

	2009
Remuneración total Consejeros (miles de euros).....	2.794
Remuneración total Consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante.....	--

Retribución de los administradores de la Sociedad

La Junta General de 21 de noviembre de 2008 aprobó, como punto separado del orden del día, el importe máximo anual que la Sociedad abonará a sus Consejeros en concepto de retribución fija, variable, dietas y condiciones particulares del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado que se incluyen en el apartado b) siguiente. Dicho acuerdo ha sido ratificado por la Junta General de 20 de abril de 2010, manteniendo los conceptos retributivos y cuantías establecidos.

a) *Retribución de los Consejeros por el ejercicio de sus funciones como tales*

- (i) Los Consejeros percibirán una cantidad fija anual de 50.000 euros por el desempeño de su cargo.
- (ii) El Presidente de la Comisión Ejecutiva percibirá asimismo una cantidad fija anual adicional de 50.000 euros y el resto de los integrantes de la Comisión percibirán la cantidad fija anual adicional de 25.000 euros.
- (iii) Los Presidentes de la Comisión de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones percibirán asimismo cada uno una cantidad fija anual adicional de 35.000 euros y el resto de los integrantes de dichas Comisiones percibirán la cantidad fija anual adicional de 25.000 euros.

- (iv) Adicionalmente el Presidente del Consejo percibirá en calidad de dietas de asistencia para cada una de las reuniones del Consejo la cantidad de 4.800 euros y el resto de Consejeros la cantidad de 3.000 euros.

A excepción de la remuneración adicional del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado que se detallan en el apartado b) siguiente y de la remuneración percibida por los Consejeros por la pertenencia a otros Consejos de Administración y/o a la Alta Dirección de las sociedades de Colonial, los importes reflejados en el este apartado a) son la única remuneración que percibirán anualmente los Consejeros de la Sociedad.

b) *Retribución adicional del Presidente y de Consejero Delegado*

(i) Retribución anual fija

- Pedro Viñolas Serra, Consejero-Delegado y primer ejecutivo de la Sociedad: 400.000 euros mínimos y hasta un máximo de 520.000 euros, a determinar por el Consejo de Administración, actualizable anualmente mediante aplicación del Índice de Precios al Consumo.
- Juan José Brugera Clavero, Presidente del Consejo de Administración que desempeña determinadas funciones ejecutivas: 300.000 euros.

(ii) Beneficios adicionales

El sistema retributivo del Consejero-Delegado se complementa con otros beneficios a determinar por el Consejo de Administración.

En particular, la Sociedad contratará una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra toda responsabilidad de cualquier orden por actos y conductas de Juan José Brugera Clavero y de Pedro Viñolas Serra como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones como Presidente y primer ejecutivo, respectivamente.

(iii) Plan de incentivos a largo plazo

Juan José Brugera Clavero y Pedro Viñolas Serra, tienen asignada una retribución adicional referenciada al valor de las acciones de la Sociedad, en su condición de beneficiarios del Plan de Incentivos que fue aprobado por la Junta General de accionistas de 21 de noviembre de 2008, el cual prevé:

- *Descripción del Plan de Incentivos.* El Plan de Incentivos consiste en la fijación de un sistema de retribución variable extraordinario vinculado a la evolución de la cotización de la acción de la Sociedad.
- El importe de dicha retribución variable adicional para cada uno de los beneficiarios será igual a la cantidad que resulte de multiplicar el número de acciones de referencia que les corresponda por la diferencia positiva entre el precio de ejercicio, que se fija en un importe de 0,25 euros por acción y el valor de cotización medio ponderado de la acción de la Sociedad en las 30 sesiones bursátiles anteriores a la fecha de su ejercicio.
- El Plan de Incentivos contendrá las cláusulas habituales para garantizar los términos económicos del mismo, en caso de que se ejecuten operaciones que alteren el valor nominal o tengan efectos dilutivos para el accionista.

- *Beneficiarios del Plan de Incentivos.* El Plan de Incentivos se dirige a Juan José Brugera Clavero y a Pedro Viñolas Serra.
- *Tamaño del Plan de Incentivos.* El número de acciones de referencia será de 2.300.000 acciones. De dicho número de acciones, (acciones de referencia) se asignarán 1.000.000 de acciones a Juan José Brugera Clavero y 1.300.000 acciones a Pedro Viñolas Serra.
- *Duración del Plan de Incentivos.* El Plan de Incentivos tendrá una duración máxima de siete años.
- Los beneficiarios del Plan de Incentivos podrán ejercitar su derecho a cobrar la retribución variable mediante el ejercicio de una sola vez, en cualquier momento, siempre que haya transcurrido un periodo de tres años desde la fecha de la Junta General de accionistas que aprobó el presente Plan, esto es, desde el 21 de noviembre de 2008, y no más tarde del séptimo año a partir de la citada fecha. No obstante, el Plan de Incentivos establecerá supuestos de vencimiento anticipado extraordinarios del derecho.
- *Cobertura del Plan de Incentivos:* La Sociedad podrá destinar a la cobertura del Plan de Incentivos las acciones que componen o compongan su autocartera o bien recurrir a otra alternativa financiera adecuado que determine la Sociedad.

(iv) Retribución adicional contingente

Véase epígrafe 16.2 del presente Documento de Registro.

Adicionalmente, la Junta General de accionistas de 20 de abril de 2010 ha aprobado una retribución adicional y extraordinaria para el Presidente del Consejo y el Consejero Delegado para el ejercicio 2010 con motivo del esfuerzo y dedicación que han mostrado en todo el proceso de negociación de la reestructuración de la deuda de la Sociedad, que no tendrá carácter consolidable para sucesivos ejercicios.

Los importes de dichas retribuciones adicionales y extraordinarias son los siguientes:

- a) para el Presidente del Consejo: 200.000 euros.
- b) para el Consejero Delegado: 210.000 euros.

A continuación se muestra un cuadro que identifica a los altos directivos (entendido como aquellos que dependen directamente del Consejo de Administración de la Sociedad) y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad y de los que dependen las Áreas y Departamentos de la Sociedad y la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio 2009:

Cargo	Nombre
Adjunto al Consejero Delegado	Juan Ceñal González-Fierro
Directora General Corporativa	Carmina Ganyet Cirera
Director Área de Suelo y Promociones	Miquel Llugany Paredes
Director Área de Patrimonio	Alberto Alcober Teixido
Remuneración total alta dirección durante el ejercicio 2009 <i>(en miles de euros)</i>	888

15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

La Sociedad no ha asumido ninguna obligación en materia de pensiones, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración o del Equipo Directivo y, por ello, no existen importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

En el marco del Acuerdo de Reestructuración alcanzado en febrero de 2010, los principales titulares de obligaciones convertibles (entre los que se encontraban The Royal Bank of Scotland plc, Eurohypo AG Sucursal en España, Calyon, Sucursal en España y los fondos gestionados por Goldman Sachs European Investment Group II Ltd) ejercitaron su derecho de conversión en acciones de Colonial. Tras la conversión de dichas obligaciones convertibles, se emitieron un total de 5.654.654.674 nuevas acciones de la Sociedad, representativas de aproximadamente un 76% del capital social resultante.

Dicho cambio en la estructura accionarial de la Sociedad ha supuesto cambios importantes en la composición del Consejo de Administración y de las Comisiones, sin que haya supuesto hasta la fecha ningún cambio en el equipo directivo (véase epígrafe 14.1 y 16.3 del presente Documento de Registro).

16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de los Estatutos Sociales de Colonial, los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por plazo máximo de 6 años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos por periodos de igual duración.

De conformidad con lo anterior, el mandato de los actuales administradores expirará una vez transcurridos seis años desde la fecha de su nombramiento o reelección, según sea el caso, según se detalla en el apartado 14.1 anterior.

16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.

La Junta General celebrada el 21 de noviembre de 2008 aprobó la retribución de los administradores de la Sociedad entre las que se incluían una retribución adicional contingente para el Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad que consiste en:

- a) para el Presidente del Consejo: 900.000 euros en el supuesto de cese antes del 30 de junio de 2009, 600.000 euros en el supuesto de cese dentro del período comprendido entre el 1 de julio de 2009 y el 30 de junio de 2010 y 300.000 euros en el supuesto de cese a partir del 1 de julio de 2010.
- b) para el Consejero Delegado: el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual fija por sus funciones ejecutivas referida en el epígrafe 15.1 b), con un mínimo de 1.500.000 euros, importe que se actualizará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo, para el supuesto de cese o dimisión del mismo por cambio de control en la Sociedad, cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, entre otros supuestos que establezca el Consejo de Administración.

Existen unas demandas interpuestas contra Colonial por un grupo de 5 ex-consejeros y ex-directivos en concepto de blindajes según se detalla en el epígrafe 20.8 del presente Documento de Registro.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2009, 3 miembros de la alta dirección tenían firmadas cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control. No obstante, tras el cese de Leandro Martínez-Zurita Santos de Lamadrid en todos sus cargos, actualmente únicamente tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control 2 miembros de la alta dirección.

16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.

Comité de Auditoría y Control

A) Composición

El Comité de Auditoría y Control estará compuesto por un mínimo de tres Consejeros, con mayoría de Consejeros no ejecutivos, que serán designados por el Consejo de Administración a propuesta de su Presidente. El Comité designará, de entre sus miembros, al Presidente y al Secretario, debiendo estar en todo caso presidida por un Consejero independiente, el cual deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese (artículo 39 del reglamento del Consejo de Administración).

La composición actual del Comité de Auditoría y Control de Colonial es la siguiente:

Nombre	Cargo	Naturaleza del Cargo
Carlos Fernández-Lerga	Presidente	Independiente
Javier Iglesias de Ussel	Vocal	Independiente
Alain Chetrit	Vocal	Otro Consejero
José María Sagardoy	Vocal	Dominical

B) Competencias

Tal y como establece el artículo 32 de los Estatutos de la Sociedad, la función primordial del Comité de Auditoría y Control es contribuir al fortalecimiento y eficacia de la función de vigilancia del Consejo, reforzando asimismo las garantías de objetividad y reflexión de sus acuerdos mediante la supervisión, como órgano especializado, del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos, y de la independencia del Auditor externo.

Las funciones del Comité de Auditoría y Control son, entre otras, las siguientes:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
2. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de auditores de cuentas externos. En concreto, el Comité de Auditoría informará y propondrá la selección, designación, renovación y remoción del auditor externo, así como las condiciones para su contratación, sin que puedan ser delegadas estas facultades a la gerencia ni a ningún otro órgano de la Sociedad.
3. Supervisar, en su caso, los servicios de auditoría interna de la Sociedad, teniendo acceso pleno a la misma e informando durante el proceso de selección, designación, renovación y remoción de su director. Asimismo, participará en la fijación de la remuneración de éste, debiendo informar acerca del presupuesto de este departamento.
4. Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad.
5. Mantener relación con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de aquella.
6. Informar sobre las cuentas anuales, así como de la información periódica que deba remitirse a los órganos reguladores o de supervisión de los mercados, haciendo mención a los sistemas internos de control, al control de su seguimiento y cumplimiento a través de la auditoría interna, así como, cuando proceda, a los criterios contables aplicados. El Comité deberá también informar al Consejo de cualquier cambio de criterio contable y de los riesgos del Balance y de fuera del mismo.
7. La elaboración de un informe anual sobre las actividades del Comité de Auditoría y Control, que deberá ser incluido en el informe de gestión.
8. Emitir los informes sobre operaciones vinculadas.

9. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
10. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan los estatutos o el reglamento del Consejo de Administración.

C) Funcionamiento

El Comité de Auditoría y Control se reunirá siempre que lo solicite cualquiera de sus miembros o lo acuerde el Presidente, a quien corresponde convocarla. Las conclusiones obtenidas en cada reunión se llevarán a un acta de la que se dará cuenta al pleno del Consejo.

Estarán obligados a asistir a las reuniones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad o de sus filiales que sea requerido a tal fin. En particular, los Consejeros ejecutivos de la Sociedad deberán acudir a informar en la medida que el propio Comité así lo acuerde. Asimismo, el Comité podrá requerir la asistencia en sus sesiones del Auditor de Cuentas de la Sociedad, así como requerir los servicios externos de letrados y otros profesionales independientes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A) Composición

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán designados por el propio Consejo. La Comisión estará compuesta por un mínimo de tres miembros, que deberán ser todos ellos Consejeros externos.

Los miembros de la Comisión cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros al Presidente, que deberá reunir la condición de Consejero Independiente, y al Secretario de la misma.

La composición actual de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial es la siguiente:

Nombre	Cargo	Naturaleza del Cargo
Javier Iglesias de Ussel	Presidente	Independiente
Alberto Ibáñez.....	Vocal	Dominical
Javier Faus	Vocal	Dominical
Jean-Luc Ransac	Vocal	Dominical

B) Competencias

Las funciones de la Comisión son, entre otras, las siguientes:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

Cualquier Consejero podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de Consejero.

2. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del Primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada o bien planificada. En el caso en que el Presidente ostentase también la condición de Primer Ejecutivo, lo anterior resultará de aplicación al Presidente y al/los Consejero/s Delegado/s.
3. Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo, proponiendo las personas o cargos que deban ser considerados altos directivos de la Sociedad, y elaborando propuestas de amonestación.
4. Velar para que al proveerse nuevas vacantes en el Consejo, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras, de forma que la Sociedad busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional pretendido, debiendo explicar al Consejo, en su caso, a través del Informe Anual de Gobierno Corporativo, el motivo del escaso o nulo número de Consejeras y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación.
5. Informar, con carácter previo, todas las propuestas que el Consejo de Administración formule a la Junta General para la designación o cese de los Consejeros, incluso en los supuestos de cooptación por el propio Consejo de Administración.
6. Proponer al Consejo los miembros que deben formar parte de cada uno de los Comités que se constituyan.
7. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y en particular, proponer al Consejo de Administración la política de retribución de los Consejeros y altos directivos, la retribución individual del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado y demás condiciones de sus contratos, y las condiciones básicas de los contratos de los demás consejeros ejecutivos y de los altos directivos, informando y haciendo propuestas sobre los planes de incentivos de carácter plurianual que afecten a la alta dirección de la Sociedad y en particular, a aquellos que puedan establecerse con relación al valor de las acciones.
8. Velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la Memoria anual de información acerca de las remuneraciones de los Consejeros.

C) Funcionamiento

La Comisión se reunirá, a juicio de su Presidente, cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones. Igualmente deberá reunirse cuando lo soliciten dos de sus miembros.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrán ser asistidos, durante la celebración de sus sesiones, por las personas que, con la cualidad de asesores y hasta un máximo de dos por cada miembro de dicha Comisión, consideren conveniente.

16.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.

Colonial cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado F “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicio 2009 que ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Del total de las 58 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a 31 de diciembre de 2009 la Sociedad cumplía 47 recomendaciones, cumplía parcialmente 4, incumplía 2 y 5 no le eran aplicables.

En cuanto a la recomendación 13, que exige que el número de Consejeros independientes represente al menos un tercio del total de Consejeros, el Consejo de Administración de Colonial cuenta en la actualidad con 2 Consejeros independientes que, si bien no llegan a representar un tercio del total de Consejeros, suponen, como señalan los Principios de Gobierno Corporativo de la OCDE y la Recomendación de la Comisión Europea de 15 de febrero de 2006, un “número suficiente” de Consejeros independientes para garantizar adecuadamente la protección de los intereses de los accionistas minoritarios atendiendo a la estructura de capital de la Sociedad.

17. EMPLEADOS

17.1 General

El número medio de empleados fijos en plantilla, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2009, 2008 y 2007, son los siguientes:

Tipo	31/12/09	31/12/08	31/12/07
Directivos.....	15	13	15
Profesionales y técnicos.....	43	80	57
Administrativos.....	153	147	208
Total Operaciones continuadas.....	211	240	280
Riofisa ^(*)	68	88	47
Total Grupo.....	279	328	327

(*): En el ejercicio 2007 se pondera el número de empleados por el periodo de pertenencia al Grupo Colonial.

A la fecha de verificación del presente Documento Registro el número de empleados del Grupo Colonial asciende a 248 empleados, de los cuales 53 corresponden a Riofisa.

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Colonial de las que los actuales Consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos a la fecha del presente Documento de Registro, son las que se indican a continuación:

Nombre/ Denominación social	Nº de derechos de voto directos	Nº de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto	Accionista a quien representa
Juan José Brugera Clavero	50	0	0,000	--
Pedro Viñolas Serra	1.000	0	0,000	--
Manuel Menéndez López	50	0	0,000	la Caixa (12,36%)
José María Sagardoy Llonis	50	0	0,000	Banco Popular (7,52%)
Carlos Fernández-Lerga Garralda	3.278	0	0,000	--
Javier Iglesias de Ussel	100	0	0,000	--
Alberto Ibáñez González	100	0	0,000	The Royal Bank of Scotland plc (14,96%)
Jean-Luc Ransac	100	0	0,000	Calyon, Sucursal en España (14,97%)
Javier Faus Santasusana	100	0	0,000	Eurohypo AG, Sucursal en España (14,97%)
Alain Chetrit	100	0	0,000	--
Total	4.928	0	_0	--

Fuente: Según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha del Documento de Registro).

Para mayor detalle del plan de opciones sobre acciones del Presidente y del Consejero Delegado, véase epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro.

A la fecha del presente Documento de Registro, el total de acciones de Colonial de las que son propietarios los miembros del equipo directivo es de 107 acciones.

A 31 de diciembre de 2009, SFL mantiene 4 planes de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo del Grupo SFL. Dichas opciones podrán ser ejercitadas en cualquier momento al precio fijado hasta el 12 de marzo de 2015. El precio de cada uno de los planes de opciones sobre acciones se fijó en base a la cotización media de un periodo determinado.

Planes de opciones sobre acciones	Opciones de suscripción	Opciones de adquisición ^(*)		
Fecha aprobación del plan de opciones sobre acciones.....	06.04.2000	21.03.2002	25.04.2003	13.03.2007
Fecha de finalización del plan.....	05.04.2010	20.03.2012	24.04.2013	12.03.2015
Precio de ejercicio por acción	27,59	27,78	26,41	62,60
Opciones a 1 de enero de 2008.....	26.673	3.000	35.000	258.000
Opciones atribuidas en 2009	-	-	-	-
Acciones suscritas en 2009	3.375	-	-	-
Acciones anuladas en 2009	-	-	-	4.000
Número de acciones pendientes de ejercer a 31 de diciembre de 2009.....	23.298	3.000	35.000	254.000

(*) Dichos planes de opciones sobre acciones se encuentran cubiertos mediante igual número de acciones que SFL mantiene en autocartera.

El Grupo SFL no ha aplicado el criterio del valor razonable para la contabilización de dichas retribuciones mediante acciones dado que su impacto no es significativo.

17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor

Sin perjuicio de lo señalado en el epígrafe 17.2 y 15.1 del presente Documento de Registro, a la fecha del presente Documento de Registro no existen planes de opciones sobre acciones de la Sociedad a favor de los empleados de la misma.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos del voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Colonial, excluidos los Consejeros, a la fecha del presente Documento de Registro:

ACCIONISTA ⁽¹⁾	Nº de derechos de voto directos	Nº de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
The Royal Bank of Scotland Group plc ⁽¹⁾⁽²⁾	0	1.108.863.042	14,96
Credit Agricole, S.A. ⁽¹⁾⁽³⁾	0	1.109.303.043	14,97
Commerzbank AG ⁽¹⁾⁽⁴⁾	5.488.698	1.108.863.042	15,03
The Goldman Sachs Group, Inc	0	1.111.009.863	14,98
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona ⁽¹⁾	916.113.601	0	12,36
Banco Popular Español ⁽¹⁾	557.491.885	0	7,52
Total	1.479.094.184	4.438.038.990	79,82

(1): Accionistas significativos con representación en el Consejo de Administración.

(2): A través de The Royal Bank of Scotland plc.

(3): A través de Calyon, Sucursal en España.

(4): A través de Eurohypo AG, Sucursal en España.

Fuente: Según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (pagina web de la CNMV consultada a la fecha del Folleto).

En virtud de lo establecido en el acuerdo de reestructuración alcanzado, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en su sesión de 20 de abril de 2010, aprobó dos ampliaciones de capital con emisión de nuevas acciones, (i) aumento de capital con aportaciones dinerarias por importe nominal total de 1.954.339.200 euros y con reconocimiento del derecho de suscripción preferente (la “**Ampliación Dineraria**”); y (ii) aumento de capital con aportaciones no dinerarias consistentes en una serie de créditos a aportar por diferentes acreedores de Colonial por importe de 1.813.503.253,73 euros más los intereses que aquéllos devenguen hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución de Ampliación no Dineraria y cuyo importe definitivo será determinado por el Consejo de Administración, o por cualquier miembro del Consejo de Administración que esté facultado al efecto, en función del nivel de suscripción de la Ampliación Dineraria, de la decisión final de Deutsche Bank AG Filiale Deutschlandgeschäft respecto a la aportación de su crédito y de los ajustes que se deban realizar en el número de acciones a entregar a cada uno de los aportantes en el caso de que existan fracciones de acciones tras el cálculo del importe de los intereses. Con respecto a los créditos que figuraban relacionados en la propuesta de acuerdos a la Junta General de accionistas que se celebró el 20 de abril de 2010 como “Créditos 1” y “Crédito 2” pertenecientes al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., y cuyos principales ascendían conjuntamente a 37.526.821,26 euros, se hace constar que los mismos se han extinguido como consecuencia de la adquisición por parte de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. de la titularidad de determinados inmuebles de Colonial, tal y como se señaló en el hecho relevante comunicado el 11 de marzo de 2010. En consecuencia, el importe del principal de los créditos que se aportarían ascendería como máximo a 1.775.976.432,47 euros (la “**Ampliación no Dineraria**”). La Ampliación Dineraria y la Ampliación no Dineraria serán denominadas conjuntamente como las “**Ampliaciones de Capital**”.

A continuación se incluye un cuadro en el que se muestra la participación de cada grupo de accionistas con anterioridad a la ejecución de las Ampliaciones de Capital en dos supuestos, en el caso de que la suscripción de la Ampliación Dineraria sea nula (grado máximo de dilución) y en el caso de que la suscripción de la Ampliación Dineraria haya sido de 50 millones de euros, en ambos casos teniendo en consideración el número de acciones máximo que se adjudicarían a los aportantes de la Ampliación no Dineraria en el caso de que la misma se ejecutara el 31 de julio de 2010:

Accionistas	Nº de acciones antes de las Ampliaciones de Capital (%)	Nº de acciones para el caso de suscripción de 0 euros en la Ampliación Dineraria (%)	Nº de acciones para el caso de suscripción de 50 millones de euros en la Ampliación Dineraria⁽²⁾ (%)
<i>Accionistas Significativos</i>			
Commerzbank Ag	15,034	20,175	19,811
The Goldman Sachs Group Inc	14,989	4,907	4,818
Credit Agricole S.A.....	14,966	19,740	19,383
The Royal Bank Of Scotland Plc	14,960	20,153	19,788
Caixa D'estalvis I Pensions De Barcelona.....	12,360	5,783	5,679
Banco Popular Español S.A	7,521	4,600	4,517
Coral Partners (Lux) s.à.r.l.....	0,000	14,799	14,532
<i>Consejeros, Altos Directivos y Autocartera</i>	0,127	0,042	0,041
<i>Nuevos accionistas</i>			
Deutsche Postbank AG	0,000	1,146	1,125
Caixa d'Estalvis de Catalunya.....	0,000	0,573	0,563
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja)	0,000	0,458	0,450
Deutsche Bank AG Filiale Deutschlandgeschäft ⁽¹⁾ ...	0,000	0,414	0,406
Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra...	0,000	0,339	0,333
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Guipúzcoa y San Sebastián	0,000	0,226	0,222
Banco de Valencia, S.A.	0,000	0,084	0,083
<i>Resto de Free-Float.....</i>	20,043	6,562	8,250
Total	100%	100%	100%

(1) Tal y como se ha indicado anteriormente, Deutsche Bank AG Filiale Deutschlandgeschäft deberá comunicar su compromiso de aportación de sus créditos a Colonial con anterioridad a la ejecución de la Ampliación no Dineraria.

(2) Se ha partido de la hipótesis de que las acciones son suscritas por el *Free-Float* y no por accionistas con participación significativa. Los datos porcentuales muestran la dilución media para el conjunto de accionistas. No obstante, los accionistas no verán diluida su participación en el caso de que ejerciten sus derechos de suscripción preferente en la Ampliación Dineraria.

18.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

Todas las acciones de Colonial otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

18.3 El control de la Sociedad

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

Sociedad	Ingreso (Gasto) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros	Conversión de obligaciones convertibles	Intereses por obligaciones convertibles
	miles €			
Royal Bank of Scotland	(7.477)	86	274.696	2.439
Goldman Sachs International	(145)	--	274.696	2.439
Eurohypo AG.....	(8.297)	--	274.696	2.439
Calyon, S.A.	(6.370)	--	274.696	2.439
Grupo Portival, S.L.	4	--	--	--
NZ Patrimonio, S.L.U.....	1.158	--	--	--
Luis Manuel Portillo Muñoz.....	26	--	--	--
Total.....	(21.454)	790	1.402.682	12.440

Operaciones y saldos con partes vinculadas durante el ejercicio 2009

A continuación se señalan las operaciones relevantes que han supuesto una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o sociedades del Grupo Colonial, y los accionistas significativos de la Sociedad durante en el ejercicio 2009.

Sociedad	Ingreso (Gasto) por arrendamiento	Ingreso (Gasto) financiero	Intereses por obligaciones convertibles
	miles €		
La Caixa	2.090	(1.039)	13.814
Banco Popular	--	(4.047)	6.691
Grupo Portival, S.L.....	--	18	--
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A. Unipersonal	--	(2)	--
Luis Manuel Portillo Muñoz.....	--	107	--
Nozar, S.A.	--	4.150	--
NZ Patrimonio, S.L.U.....	--	4.479	--
Total.....	2.090	5.056	20.505

Con fecha 26 de julio de 2007, Colonial firmó un contrato de compraventa con NZ Patrimonio, S.L.U. de un inmueble sito en Madrid, por importe de 215.500 miles de euros, de los que Colonial entregó 10.500 miles de euros en concepto de anticipo, estando el resto del importe condicionado al cumplimiento de determinadas cláusulas suspensivas, entre las que se encontraba la aprobación definitiva de la “Modificación Puntual del PGOU de Madrid”, así como a la obtención de la licencia de gran establecimiento comercial. Asimismo, la Sociedad emitió varios pagarés por importe de 45 millones de euros, con vencimiento 31 de enero de 2008.

Adicionalmente, y con esa misma fecha, Colonial firmó un contrato de compraventa con Nozar, S.A. de unos terrenos sitios en Madrid, por importe de 75.000 miles de euros, de los que la Sociedad Dominante entregó 10.000 miles de euros en concepto de anticipo, estando el resto del importe condicionado al cumplimiento de determinadas cláusulas suspensivas, entre las que se encontraba la aprobación definitiva de la “Modificación Puntual del PGOU de Madrid”. Asimismo, Colonial emitió varios pagarés por importe conjunto de 65 millones de euros, con vencimiento 31 de enero de 2008.

Con fecha 31 de enero de 2008, y como consecuencia del incumplimiento de las condiciones suspensivas, Colonial decidió dar por resueltos los referidos contratos, solicitando a NZ Patrimonio, S.L.U. y Nozar, S.A., la devolución de los anticipos entregados, así como de los pagarés mencionados. Colonial firmó sendos contratos de reconocimiento de deuda por parte de NZ Patrimonio, S.L.U. y Nozar, S.A. con las mencionadas empresas por los importes totales adeudados, constituyendo una garantía real, mediante segunda hipoteca sobre el inmueble y los terrenos indicados por importes de 57.445 y 43.000 miles de euros, respectivamente. Asimismo, Nozar, S.A. aportó como garantía adicional la pignoración de las acciones representativas del 98,82% del capital social de la sociedad Boí Taüll, S.A. Dicha garantía estaba valorada a 30 de junio de 2009 en 33 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2008, Colonial deterioró 74.938 miles de euros de las cuentas a cobrar mantenidas, como consecuencia del deterioro de valor de las garantías inmobiliarias aportadas. Durante el ejercicio 2009, Colonial ha deteriorado la totalidad del saldo de la cuenta a cobrar anterior, registrando un deterioro adicional de 75.810 miles de euros.

Asimismo, Colonial mantiene una posición financiera neta a 31 de diciembre de 2009 con la Caixa y el Banco Popular por importes de 258.429 y 98.587 miles de euros, respectivamente, incluido el saldo derivado de la suscripción de obligaciones convertibles efectuada por ellos. Adicionalmente, 67.937 miles de euros de Banco Popular corresponden al Grupo Riofisa, por lo que se encuentran reclasificados en el epígrafe del balance de situación consolidado “*Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*”.

A continuación se señalan los saldos que mantiene el Grupo Colonial con partes vinculadas y empresas asociadas a 31 de diciembre de 2009:

Sociedad	Cuentas a cobrar avaladas	Cuenta a cobrar	Créditos concedidos	Préstamos recibidos a corto plazo	Cuenta a pagar
	<i>miles €</i>				
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U.....	6.202	668	--	--	--
Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U.	8.636	669	--	--	--
Expo-An, S.A.	3.862	36	--	--	216
Grupo Portival, S.L.....	36.211	--	860	158	--
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A. Unipersonal ..	6.090	51	--	69	--
Luis Manuel Portillo Muñoz.....	--	--	2.378	--	--
Gestiones Empresariales Jarque, S.L. ^(*)	--	281	--	--	--
Total.....	61.001	1.705	3.238	227	216

(*) Adicionalmente, la Sociedad mantiene cuentas a cobrar con las sociedades Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. por importe de 150.748 miles de euros que se encuentran totalmente deterioradas.

Operaciones y saldos con partes vinculadas durante el ejercicio 2008

A continuación se señalan las operaciones relevantes que han supuesto una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o sociedades del Grupo Colonial, y los accionistas significativos de la Sociedad durante en el transcurso del ejercicio 2008:

Sociedad	Enajenación de activos	Ingreso (Gasto) por arrendamiento	Ingreso (Gasto) financiero	Dividendos recibidos
		miles €		
La Caixa	26.900	2.380	(12.422)	--
Banco Popular	--	--	(9.205)	--
Expo-An, S.A.	--	(210)	--	--
Grupo Portival, S.L.	--	--	31	--
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A. Unipersonal	--	--	(3)	--
Luis Manuel Portillo Muñoz.....	--	--	107	--
Fomento y Construcciones Contratas, S.A.	--	--	--	26.210
Nozar, S.A.	--	--	4.722	--
NZ Patrimonio, S.L.U.....	--	--	3.606	--
Total.....	26.900	2.170	(13.164)	26.210

Con anterioridad al acuerdo del Sindicato de accionistas, entre los que se encontraba la Caixa, la Sociedad materializó la venta de un inmueble a la Caixa por importe de 85.000 miles de euros.

A continuación se señalan los saldos que mantiene el Grupo Colonial con partes vinculadas y empresas asociadas a 31 de diciembre de 2008:

Sociedad	Cuentas a cobrar avaladas	Cuenta a cobrar	Créditos concedidos	Préstamos recibidos a corto plazo	Cuenta a pagar
	miles €				
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U.....	6.202	668	--	--	--
Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U.	8.636	669	--	--	--
Expo-An, S.A.	3.862	36	--	--	224
Grupo Portival, S.L.	36.211	--	843	157	--
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A. Unipersonal	6.090	51	--	67	--
Nozar, S.A.	--	40.745	--	--	--
Luis Manuel Portillo Muñoz.....	--	--	2.290	--	--
NZ Patrimonio, S.L.U.....	--	26.425	--	--	--
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.....	--	5.260	--	--	--
Gestiones Empresariales Jarque, S.L. ⁽¹⁾	--	281	--	--	--
Total.....	61.001	74.135	3.133	224	224

(1): Sociedad participada al 100% de su capital por Mariano Miguel Velasco, ex Consejero-Delegado y ex-Presidente de la Sociedad.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2007

A continuación se señalan las operaciones relevantes que han supuesto una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la Sociedad:

Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital

Accionista	Naturaleza de la operación (*)	Posición	Importe miles €
Luis Manuel Portillo Muñoz	Intereses devengados	Prestamista	107
Grupo Portival, S.L.	Intereses devengados	Prestamista	12
Grupo Portival, S.L.	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	91.787
Nozar, S.A.	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	71.629
Alicia Koplowitz	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	71.033
Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U.	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	51.440
Expo-An, S.A.	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	40.217
Global Cartera de Valores, S.A.	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	307.414
Promociones González, S.A.	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	43.334
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U.	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	38.597
Inmopolis Calidad Sevilla, S.A.	Intereses devengados	Prestatario	2
Inmopolis Calidad Sevilla, S.A.	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	38.597
Corporación Indo MA, S.L.	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	1.560
Desarrollos Turísticos Hoteleros Sancti Petri, S.L.	Societaria/suscripción de aumento de capital	Suscriptor	10.123

(*) La operación descrita como “Societaria/suscripción de aumento de capital” se corresponde con el aumento de capital de 700 millones de euros llevado a cabo por la Sociedad en 2007 para financiar la adquisición de Riofisa.

Resto de operaciones con partes vinculadas durante 2007

Accionista	Naturaleza de la operación	Tipo de operación	Importe (miles de euros)
Grupo Portival, S.L.	Contractual	Arrendamientos	13
Grupo Nozar	Contractual/compromisos por opción de compra	Compromisos adquiridos	130.500
Expo-An, S.A.	Contractual	Arrendamientos	192

A continuación se señalan los saldos que mantenía el Grupo Colonial con partes vinculadas y empresas asociadas a 31 de diciembre de 2007:

Sociedad	Cuentas a cobrar avaladas	Cuenta a cobrar	Créditos concedidos	Préstamos recibidos a corto plazo	Préstamos recibidos a largo plazo
	miles €				
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U.	19.538	668	--	--	--
Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U....	19.538	669	--	--	--
Expo-An, S.A.....	5.145	--	--	116	--
Grupo Portival, S.L.	62.678	--	2.234	--	1.559
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A. Unipersonal	6.150	50	--	--	66
Nozar, S.A.....	--	10.000	--	--	--
NZ Patrimonio, S.L.U.	--	10.500	--	--	--
Construcciones Reyal, S.A.....	--	(2)	--	--	--
Luis Manuel Portillo Muñoz	--	--	2.294	--	--
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	--	20.950	--	--	--
Bergantin, S.L.	2.030	--	--	--	--
Gestiones Empresariales Jarque, S.L.....	--	--	281	--	--
Total	115.079	42.835	4.809	116	1.625

A 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tenía entregados anticipos y pagarés por importe de 20.500 miles de euros y 110.000 miles de euros, respectivamente, correspondientes a 2 contratos de compraventa que incluían determinadas cláusulas suspensivas, firmadas con sociedades del Grupo Nozar para la adquisición de unos terrenos y un edificio.

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.

20.1 Información financiera histórica auditada

Algunas de las tablas contenidas en este epígrafe incluyen variaciones entre los años 2009, 2008 y 2007 que no son representativas puesto que se ven afectadas por el diferente tratamiento contable dado a la actividad del negocio de Riofisa y a la participación financiera mantenida en FCC.

En consecuencia, la interpretación de la información financiera del período 2007 a 2009 presentada debe realizarse considerando los siguientes aspectos:

1. Con fecha 31 de julio de 2007, Colonial concluyó la oferta pública de adquisición de acciones (OPA) lanzada sobre Riofisa, adquiriendo el 100% de participación sobre la misma. En consecuencia, el balance presentado al 31 de diciembre de 2007 recoge los activos y pasivos adquiridos en dicha combinación de negocios. Sin embargo, y como consecuencia de las decisiones de desinversión acordadas en el ejercicio 2008, la actividad de Riofisa pasó a ser considerada como una actividad discontinuada, por lo que los activos y pasivos de dicho grupo se presentan en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 en los epígrafes de “*Activos mantenidos para la venta*” y “*Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*”.

Adicionalmente, y de acuerdo con lo que se establece en la NIIF 5, Colonial presenta la actividad de Riofisa en una única línea agrupada de la cuenta de pérdidas y ganancias denominada “*Pérdida de actividades discontinuadas*”. De acuerdo con la normativa contable vigente Colonial reexpresó las cifras del ejercicio 2007 para presentar la actividad de Riofisa como discontinuada.

Por todo ello, determinadas comparaciones de las cifras del balance no son representativas. En el apartado “*Activos mantenidos para la venta*” del epígrafe 5.2 del presente Documento de Registro se presenta el detalle del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias de los activos mantenidos para la venta y de las actividades discontinuadas para el período 2007 a 2009.

2. La participación financiera en FCC ha tenido el siguiente tratamiento al cierre de cada uno de los ejercicios para los que se presenta información financiera:
 - a. En el ejercicio 2007 fue considerada como una sociedad asociada como consecuencia de la presencia de Colonial en los órganos de Administración de FCC. La participación se encontraba registrada en el epígrafe “*Activos no corrientes – Inversiones por el método de la participación*” por importe de 1.584 millones de euros.
 - b. En el ejercicio 2008 y, como consecuencia de las decisiones adoptadas de desinversión, dicha participación fue considerada como una actividad discontinuada: registrando la participación en el epígrafe “*Activos corrientes – Activos mantenidos para la venta*” y los resultados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias “*Pérdida de actividades discontinuadas*” (véase epígrafe 5.2 del presente Documento de Registro).
 - c. En el ejercicio 2009, como consecuencia de la pérdida de representación de Colonial en los órganos de administración de FCC, se ha considerado la participación del 0,99% mantenida en FCC como un activo financiero disponible para la venta. Se encuentra registrado en el epígrafe “*Activos financieros corrientes*” por importe de 36.358 miles de euros.

A continuación se incluyen los balances de situación, las cuentas de resultados, los estados de flujos de efectivos y los cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2009, 2008 y 2007 elaborados según las Normas Internacionales de Información Financiera.

Principales variaciones producidas durante el ejercicio 2009

Durante el ejercicio 2009 se han ejecutado, por parte de los Bancos Acreedores, opciones de compra concedidas por Colonial sobre acciones de FCC y SFL, por importe conjunto de 666.354 miles de euros, el cual se ha destinado a la cancelación de la deuda sindicada. Asimismo, se han realizado ventas de activos a entidades de crédito por importe de 50.050 miles de euros, que han sido destinados a la cancelación de las deudas.

Por último, la actualización del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y de las existencias del Grupo Colonial, considerando la actividad de Riofisa, ha supuesto la caída de valor de los activos en 608.777 miles de euros en el ejercicio 2009.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

BALANCE CONSOLIDADO (Según NIIF)	31/12/09	Var.	31/12/08	Var.	31/12/07
	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
ACTIVO					
Activos no corrientes.....	5.947.071	-9,31%	6.557.603	-39,37%	10.816.562
<i>% sobre el total Activo.....</i>	68,85%		64,54%		71,86%
Fondo de comercio.....	494.102	-	494.102	-63,29%	1.345.779
Activos intangibles.....	596	-43,29%	1.051	-39,46%	1.736
Inmovilizado concesional	-	-	-	-100%	598.708
Inmovilizado material	43.772	-5,13%	46.138	-11,98%	52.416
Inversiones inmobiliarias	4.647.314	-12,32%	5.300.562	-20,36%	6.655.938
Inversiones por el método de la participación.....	-	-	-	-100%	1.584.514
Activos financieros disponibles para la venta.....	12.080	-17,56%	14.653	-92,25%	189.188
Activos por impuestos diferidos.....	688.200	7,55%	639.887	134,48%	272.893
Otros activos no corrientes.....	61.007	-0,33%	61.210	-46,95%	115.390
Activos corrientes.....	2.690.958	-25,31%	3.602.798	-14,94%	4.235.537
<i>% sobre el total Activo.....</i>	31,15%		35,46%		28,14%
Existencias	1.160.727	9,67%	1.058.383	-64,05%	2.944.414
Deudores comerciales y otros	36.240	-69,96%	120.635	-69,78%	399.191
Activos financieros corrientes.....	40.259	468,95%	7.076	-92,56%	95.131
Activos por impuestos.....	17.016	-26,27%	23.079	-3,32%	23.872
Efectivo y medios equivalentes.....	118.735	4,84%	113.253	-43,91%	201.917
Activos mantenidos para la venta.....	1.317.981	-42,20%	2.280.372	299,36%	571.012
TOTAL ACTIVO	8.638.029	-14,98%	10.160.401	-32,50%	15.052.099
	31/12/09	Var.	31/12/08	Var.	31/12/07
BALANCE CONSOLIDADO (Según NIIF)	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
PATRIMONIO NETO					
Capital Social	210.743	0,61%	209.466	6,67%	196.374
Prima de emisión.....	3.481.889	0,04%	3.480.505	3,67%	3.357.389
Otras reservas	(4.304.712)	-29515,83%	14.634	-93,97%	242.588
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros.....	(3.418)	201,68%	(1.133)	-102,01%	56.467
Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta.....	3.621	--	--	--	--
Otros instrumentos de patrimonio.....	1.403.531	7,07%	1.310.797	--	--
Valores propios	(61.878)	-80,39%	(315.617)	7,42%	(293.822)
Resultado del ejercicio	(474.011)	-88,09%	(3.980.614)	-5472,02%	74.099
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	255.765	-64,38%	718.038	-80,24%	3.633.095
Intereses minoritarios	969.826	46,35%	662.671	6,56%	621.894
TOTAL PATRIMONIO NETO	1.225.591	-11,23%	1.380.709	-67,55%	4.254.989
<i>% sobre el total Patrimonio Neto y Pasivo....</i>	14,19%		13,59%		28,27%

	31/12/09	Var.	31/12/08	Var.	31/12/07
BALANCE CONSOLIDADO (Según NIIF)	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
PASIVO					
Pasivo no corriente	6.284.210	-13,55%	7.268.866	2,41%	7.097.856
% sobre el total Pasivo.....	84,78%		82,79%		65,74%
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	5.989.065	-12,54%	6.847.689	39,96%	6.321.379
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	226.276	-7,71%	245.172	-61,20%	631.891
Provisiones no corrientes.....	1.919	7,87%	1.779	-91,38%	20.634
Otros pasivos no corrientes.....	66.950	-61,57%	174.226	40,56%	123.952
Pasivo corriente	1.128.228	-25,32%	1.510.826	-59,16%	3.699.254
% sobre el total Pasivo.....	15,22%		17,21%		34,26%
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	316.794	17,96%	268.567	-91,22%	3.059.669
Acreedores comerciales.....	205.012	-35,00%	315.411	-40,27%	528.058
Pasivos por impuestos	18.874	-46,85%	35.510	-67,22%	108.332
Provisiones corrientes.....	1.085	1,40%	1.070	-66,51%	3.195
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	586.463	-34,13%	890.268	--	--
TOTAL PASIVO.....	7.412.438	-15,57%	8.779.692	-18,68%	10.797.110
% sobre el total Patrimonio Neto y Pasivo....	85,81%		86,41%		71,73%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	8.638.029	-14,98%	10.160.401	-32,50%	15.052.099

Análisis del balance de situación consolidado

Las principales variaciones experimentadas en los distintos epígrafes del balance consolidado, para los periodos considerados, son las siguientes:

Fondo de Comercio

En este epígrafe se registra el fondo de comercio consecuencia de las diferentes combinaciones de negocios realizadas durante los ejercicios 2006 y 2007. El importe global bruto del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2009 es de 1.614.779 miles de euros. El importe neto de dicho fondo de comercio asciende a 494.102 miles de euros, como consecuencia de las pérdidas por deterioro de valor de los fondos de comercio en Colonial (sociedad absorbida) y en Riofisa registradas por Colonial durante los ejercicios 2007 y 2008, por importes de 269.000 y 851.677 miles de euros, respectivamente.

En la siguiente tabla se presenta su desglose por combinación de negocios y los principales movimientos por ejercicio:

Fondo de comercio	miles €
Generado en la incorporación de Entrenúcleos Desarrollo Inmob. S.L.....	368
Generado en la OPA sobre Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida)	677.909
Generado en la OPA sobre Riofisa.....	936.502
Total Fondo de comercio bruto.....	1.614.779
Deterioro del valor del Fondo de comercio generado en la OPA sobre Riofisa (2007).....	-269.000
Deterioro del valor del Fondo de comercio generado en la OPA sobre Riofisa (2008).....	-667.502

Fondo de comercio	miles €
Deterioro del valor del Fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2008)	-184.175
Total Fondo de comercio	494.102

Inmovilizado concesional

Durante el ejercicio 2007, se produjo la incorporación de las concesiones y concesiones en curso procedentes de la combinación de negocios con Riofisa, por importe neto de 605.407 miles de euros, correspondientes a 624.528 miles de euros de coste de adquisición y (-19.121) miles de euros de amortización acumulada.

Durante el ejercicio 2008, como consecuencia del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de Colonial y de los compromisos de desinversión adquiridos por ella, se reclasificó el inmovilizado concesional al epígrafe “*Activos no corrientes mantenidos para la venta*”. En el epígrafe 5.2 del presente Documento Registro se detallan las inversiones en inmovilizado concesional de los ejercicios 2009, 2008 y 2007.

Inversiones inmobiliarias

Las variaciones en este epígrafe corresponden a las incorporaciones, por adquisición y por obras de mejora y rehabilitación, de las inversiones inmobiliarias, así como a las bajas por venta que se han producido en cada ejercicio. Asimismo, se producen incrementos y reducciones como consecuencia de traspasos a/desde este epígrafe a otros epígrafes del balance consolidado adjunto, así como consecuencia de las variaciones en el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que Colonial registra al cierre de cada ejercicio por su valor razonable.

Durante el ejercicio 2007, se produjo la incorporación de las inversiones inmobiliarias procedentes de la combinación de negocios con Riofisa, por importe de 227.363 miles de euros y las inversiones inmobiliarias del Grupo Colonial aumentaron en 292.868 miles de euros como consecuencia de varias operaciones societarias realizadas por SFL. Asimismo, el efecto de la variación de valor de las inversiones inmobiliarias de Grupo Colonial supuso 553.223 miles de euros de mayor importe en libros por aplicación del criterio del valor razonable. Se registraron bajas por importe de 526.406 miles de euros, que correspondían, fundamentalmente, al importe en libros de los activos cedidos a terceros.

En el transcurso del ejercicio 2007, Grupo Colonial también procedió a revisar el uso final de todos los activos inmobiliarios procedentes de la combinación de negocios con Riofisa, revisión de la cual resultó un traspasó, por importe de 160.465 miles de euros, desde el epígrafe de existencias. Finalmente, Colonial traspasó 570.611 miles de euros al epígrafe “*Activos mantenidos para la venta*”, como consecuencia de la aprobación, por parte de los Administradores, del plan de desinversiones.

Durante el ejercicio 2008 se traspasaron las inversiones inmobiliarias del Grupo Riofisa al epígrafe de “*Activos mantenidos para la venta*” por importe de 443.803 miles de euros y se registraron bajas por ventas con un valor en libros de 149.588 miles de euros.

El efecto de la variación de valor de las inversiones inmobiliarias de Grupo Colonial supuso 874.161 miles de euros de menor importe en libros por aplicación del criterio del valor razonable.

Durante el ejercicio 2009 se han realizado altas por importe de 149.057 miles de euros que corresponden, básicamente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en distintos inmuebles tanto en Francia como en España.

Las bajas que se han producido durante el ejercicio corresponden, fundamentalmente, a las enajenaciones de un inmueble en Madrid por importe de 67.000 miles de euros, obteniendo una pérdida neta de 1.681 miles de euros. Por otro lado se han realizado traspasos a otros epígrafes de existencias y activos no corrientes mantenidos para la venta del balance de situación consolidado, que han supuesto bajas de inversiones inmobiliarias por importe de 202.076 miles de euros.

El efecto de la variación de valor de las inversiones inmobiliarias de Grupo Colonial supuso 531.837 miles de euros de menor importe en libros por aplicación del criterio del valor razonable.

Inversiones por el método de la participación

Durante el primer semestre del ejercicio 2007, y tras el nombramiento de 2 consejeros de Colonial en el Consejo de Administración de FCC, Colonial procedió a reclasificar el importe de la participación del epígrafe “*Activos financieros disponibles para la venta*” al epígrafe “*Inversiones por el método de la participación*”, al tener influencia significativa en dicha sociedad. Al cierre del ejercicio 2007, la participación del grupo en FCC representaba el 15,066% del capital de dicha sociedad.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante consolidó la participación mantenida en FCC por el procedimiento del método de la participación y la clasificó como actividad discontinuada. En el ejercicio 2009, Colonial ha perdido la representación en los órganos de administración de dicha sociedad, por lo que ha dejado de consolidarse.

Las altas del ejercicio 2008 para la participación mantenida en FCC, por importe de 30.403 miles de euros, correspondían a la atribución de resultados, mientras que las bajas correspondían a los dividendos recibidos por Colonial de dicha sociedad, por importes de 20.950 y 5.260 miles de euros.

Activos financieros disponibles para la venta

Durante el ejercicio 2007 Colonial formuló una oferta irrevocable de adquisición de las participaciones sociales de la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., una vez que la Junta General de Socios de dicha sociedad hubiera aprobado la fusión de Proyecto Kopernico 2007, S.L. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Mola, S.A. (sociedad absorbida).

Dicha oferta irrevocable se concretó el 21 de diciembre de 2007, mediante un contrato de promesa de compraventa de las participaciones sociales de Proyecto Kopérnico 2007, S.L. por un importe total de 80.000 miles de euros, correspondiente al valor de mercado de los inmuebles de dicha sociedad una vez descontada la deuda financiera asociada, por importes de 420.000 y 340.000 miles de euros, respectivamente. Dicho importe se encontraba registrado al 31 de diciembre de 2007 del balance de situación consolidado. A 31 de diciembre de 2009 no existía un acuerdo definitivo entre las partes acerca de la resolución del contrato (véase epígrafe 20.8 del presente Documento de Registro).

Asimismo, dicho epígrafe recogía las acciones de SFL mantenidas como acciones propias por la sociedad dependiente por importe de 41.035 miles de euros e instrumentos financieros por importe de 39.075 miles de euros.

Durante el ejercicio 2008 se deterioró la totalidad del importe pagado en virtud del contrato de promesa de compraventa, se reclasificó el importe de las acciones propias de SFL al epígrafe del patrimonio neto y se liquidaron los instrumentos financieros.

Asimismo, en el presente epígrafe del balance consolidado se incluyen los saldos correspondientes a depósitos y fianzas constituidas a largo plazo por el Grupo Colonial y los saldos de activo no corrientes derivados del registro al valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

Activos por impuestos diferidos

Durante el ejercicio 2007, los créditos fiscales registrados por el Grupo Colonial aumentaron en 144.210 miles de euros, de los cuáles 118.846 miles de euros corresponden a créditos fiscales derivados de las bases imposables negativas generadas por el Grupo Colonial en el ejercicio, 11.853 miles de euros correspondientes al crédito fiscal derivado de la insuficiencia de cuota para la deducción para evitar la doble imposición de dividendos internos y 13.511 miles de euros derivados de la deducción por reinversión pendiente de aplicar. Adicionalmente, Colonial registró como diferencia temporal el impuesto derivado de la pérdida por deterioro del valor del fondo de comercio de Riofisa, por importe de 72.848 miles de euros, dado que se estimaba que dicha diferencia se recuperaría con la fusión entre ambas sociedades.

Durante el ejercicio 2008, la dirección de la Colonial revirtió el impuesto diferido de activo por deterioro del valor del fondo de comercio de Riofisa registrado en el ejercicio 2007 con cargo al epígrafe “*Impuesto sobre sociedades*” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, por importe de 72.848 miles de euros, traspasando los 242.827 miles de euros de diferencia temporal a diferencia permanente. Asimismo, se registraron créditos fiscales por bases imposables negativas y por diferencias temporales de activo por importes de 299.671 y 425.306 miles de euros, respectivamente. Por otro lado, se traspasaron créditos fiscales al epígrafe de “*Activos mantenidos para la venta*” por importe de 121.272 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2009, los créditos fiscales activados ascienden a 688.200 miles de euros, importe recuperable en base al plan de negocio definido por los Administradores de Colonial.

Durante el ejercicio 2009, se han registrado créditos fiscales por bases imposables negativas por importe de 84.852 miles de euros y se han dado de baja créditos fiscales por importe de 47.917 miles de euros.

Colonial no ha registrado en su balance de situación consolidado los siguientes créditos fiscales:

- El crédito fiscal, por importe de 279.540 miles de euros, correspondiente a las pérdidas registradas por la Sociedad durante los ejercicios 2008 y 2009 derivadas de las ventas y deterioros del valor de las acciones de FCC. El importe conjunto de las pérdidas por venta y deterioro asciende a 931.800 miles de euros.
- El crédito fiscal, por importe de 280.951 miles de euros, derivado de las pérdidas por deterioro del fondo de comercio de la combinación de negocios de Riofisa registradas en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2008 y 2009, por importe de 936.502 miles de euros.
- Además, la Sociedad no ha registrado contablemente el importe de la deducción por reinversión pendiente de aplicar originado por la sociedad fusionada Subirats-Coslada-Logística, S.L., por importe de 9.019 miles de euros y con una necesidad de reinversión de 159.500 miles de euros.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar y su plazo máximo de compensación son los siguientes:

Ejercicio	miles €	Último ejercicio de compensación
2000	12.978	2015
2001	5.468	2016
2003	241	2018
2004	38.652	2019
2005	362	2020
2006	25.610	2021
2007	357.240	2022
2008	1.278.410	2023
2009	987.472	2024
Total	2.706.433	

Existencias

En este epígrafe se incluye, tanto el coste de adquisición, incluidos los gastos asociados a la compra, como todos los costes en los que incurra la Sociedad, incluso los costes por intereses, relacionados directamente con el bien hasta su puesta a disposición para ser vendido.

Durante el ejercicio 2007, se produjo la incorporación de 1.115.072 miles de euros mediante la combinación de negocios con Riofisa, así como altas por adquisiciones de solares por importe de 200.999 miles de euros y 118.068 miles de euros de costes de urbanización y ejecución de obras, incluidos 17.561 miles de euros de gastos financieros capitalizados. El coste de las ventas ascendió a 564.125 miles de euros, de los cuales 335.887 miles de euros corresponden a la cesiones de terrenos y solares no edificados. El saldo de existencias al final del ejercicio 2007 recogía 121.256 miles de euros de pérdidas por deterioro del valor, registradas fundamentalmente durante el segundo semestre del ejercicio.

Durante el ejercicio 2008, el Grupo Colonial registró un deterioro de sus existencias a partir de tasaciones realizadas por terceros expertos independientes por importe de 1.180.295 miles de euros y llevó a cabo ventas de suelos y promociones por un importe en libros de 470.046 miles de euros. Asimismo, se traspasaron los activos del negocio de Riofisa al epígrafe de “*Activos mantenidos para la venta*” por importe de 449.718 miles de euros. Por último, se llevaron a cabo adquisiciones e inversiones por importe de 228.249 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009, Colonial ha vendido determinadas existencias a entidades de crédito en el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de 14 de septiembre de 2008, que representan un importe de baja de 47.805 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2009 Colonial ha traspasado desde el epígrafe “*Inversiones inmobiliarias*” del balance consolidado 131.615 miles de euros, correspondientes a diversos activos para los que la Sociedad ha modificado su destino final. Adicionalmente, se han revertido provisiones por deterioro de suelos y promociones por importe de 43.054 miles de euros.

Activos mantenidos para la venta

Durante el ejercicio 2007, Grupo Colonial procedió a reclasificar como activos mantenidos para la venta las inversiones inmobiliarias incluidas en el plan de desinversión del Grupo Colonial, por importe de 570.611 miles de euros.

Durante el ejercicio 2008, se traspasaron a este epígrafe los activos de Riofisa y nueve inmuebles de SFL por importe de 294.502 miles de euros, así como un inmueble de Colonial por importe de 45.528 miles de euros. Asimismo, se traspasó la participación financiera mantenida en FCC (véase epígrafe 5.2 del presente Documento de Registro).

En el ejercicio 2009 se traspasaron distintos activos desde el epígrafe “*Inversiones inmobiliarias*”, por un importe conjunto de 104.310 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009 se han enajenado diversas inversiones inmobiliarias en España y Francia, por un importe conjunto de 215.229 miles de euros, y se ha registrado la baja de la inversión mantenida en FCC como consecuencia de las opciones de compra ejecutadas por los bancos por un importe de 287.060 miles de euros.

Por último las distintas medidas adoptadas como consecuencia de los acuerdos derivados de la refinanciación de la deuda del negocio de Riofisa, ha supuesto bajas de inmovilizado concesional por un importe neto de 451.747 miles de euros como consecuencia de la venta de los centros comerciales de Príncipe Pío en Madrid y El Muelle en las Palmas de Gran Canaria y de la rescisión de determinados acuerdos firmados con ADIF para el desarrollo de varios proyectos.

Pasivos por impuestos diferidos–no corrientes

Durante el ejercicio 2007, el Grupo Colonial registró un incremento de los pasivos por impuestos vinculados a la revalorización de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable por importe de 114.835 miles de euros, así como un incremento de 204.760 miles de euros correspondientes a la combinación de negocios con Riofisa, derivados del reconocimiento de los activos adquiridos a su valor razonable en el momento de la combinación. Durante el ejercicio 2007 se ha procedido a reestimar el pasivo fiscal derivado de las aportaciones no monetarias realizadas durante el ejercicio 2006, resultando una disminución de dicho pasivo por importe de 21.268 miles de euros.

Durante el ejercicio 2008 se dieron de baja impuestos diferidos de pasivo como consecuencia de las caídas del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y se traspasaron impuestos diferidos asociados a la actividad de Riofisa al epígrafe “*Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*” por importes de 133.447 y 129.215 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, se llevaron a cabo otros traspasos que supusieron una disminución de los impuestos diferidos por importe de 156.939 miles de euros.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Con fecha 12 de abril de 2007, Colonial suscribió un préstamo sindicado (en adelante, Contrato de Financiación *Senior*) por importe de 7.177.361 miles de euros con cuatro bancos aseguradores (Calyon, Sucursal en España, Eurohypo AG, Sucursal en España, Goldman Sachs Internacional y The Royal Bank of Scotland Plc.). Con fecha 18 de septiembre de 2007 dicho préstamo sindicado fue renegociado, reduciendo el importe de su nominal a 6.408.576 miles de euros y fue destinado a financiar la OPA lanzada sobre Riofisa, S.A.U. y la cancelación de varios préstamos mantenidos por Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente Grupo Inmocaral, S.A. e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

Durante el ejercicio 2007 se cumplieron determinadas cláusulas para el vencimiento anticipado del mencionado préstamo. A 31 de diciembre de 2007, el importe de dicho préstamo ascendía a 6.336.968 miles de euros.

Con fecha 14 de septiembre de 2008, Colonial alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de su deuda financiera con los bancos coordinadores del Préstamo Sindicado anterior y con sus restantes bancos acreedores.

El acuerdo de fecha 14 de septiembre de 2008 contemplaba la desinversión del 33% del capital social de SFL que Colonial poseía, manteniendo una participación de control, así como la venta de la totalidad de las participaciones financieras en el capital social de FCC y Riofisa. Adicionalmente, dicho acuerdo contemplaba la emisión de obligaciones convertibles en acciones de Colonial, con un acuerdo de suscripción por parte de los bancos acreedores y los principales accionistas mediante compensación de sus créditos. El importe final de la emisión ascendió a 1.310.797 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2008, como consecuencia de las ventas parciales de sus participaciones en las sociedades SFL y FCC realizadas, Colonial procedió a amortizar 312.377 y 65.083 miles de euros del *Facility A* y del *Revolving Facility*, respectivamente.

Durante el ejercicio 2009, Colonial ha procedido a amortizar 733.210 miles de euros del préstamo sindicado como consecuencia del ejercicio de las opciones de compra de las acciones de FCC y de SFL por parte de los bancos acreedores, por importe de 666.354 miles de euros, y de la enajenación de un edificio sito en Madrid por importe de 66.856 miles de euros. Asimismo, y como consecuencia de los acuerdos alcanzados con una entidad de crédito se han cancelado 43.744 miles de euros adicionales, mediante la venta de determinadas promociones inmobiliarias y solares. Sin embargo, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, la Sociedad no ha podido culminar el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa, S.A.U.

En este contexto, la Sociedad y los bancos acreedores iniciaron nuevas negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda, que han culminado con un acuerdo formal y vinculante el 19 de febrero de 2010 para la reestructuración de la totalidad de la deuda financiera, cuyos principales términos se detallan en el epígrafe 10.3.1 y 22 del presente Documento de Registro.

Patrimonio Neto

El detalle de las variaciones de las distintas partidas del Patrimonio Neto del Grupo Colonial queda detallado en el cuadro de movimientos en los Fondos Propios y el Patrimonio Neto incluido en el presente epígrafe del Documento de Registro.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (según NIIF)

	2009	Var.	2008	Var.	2007
	miles €	(%)	miles €	(%)	miles €
Importe neto de la cifra de negocio	413.003	-40,22%	690.837	-13,03%	794.309
Coste de las ventas	-111.175	-71,31%	-387.440	-19,11%	-478.968
Otros ingresos	10.463	-39,43%	17.274	70,02%	10.160
Gastos de personal	-22.996	-27,27%	-31.618	-0,72%	-31.848
Otros gastos de explotación.....	-27.669	-59,47%	-68.263	35,70%	-50.305
Amortizaciones y variación neta de provisiones	372	-113,42%	-2.773	-21,78%	-3.545
Beneficios netos por venta de activos	-24.041	-493,73%	6.106	-32,63%	9.064
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	237.957	6,17%	224.123	-9,94%	248.867
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	-531.837	-31,30%	-774.102	-240,09%	552.580
Resultado por variación de valor de activos y deterioros	5.112	-100,49%	-1.038.090	808,08%	-114.317
Ingresos financieros	14.581	-58,89%	35.468	277,84%	9.387
Resultado Sociedades por el método de la participación.....	-	-	-	-100,00%	15.450
Gastos financieros	-259.816	-58,38%	-624.187	31,20%	-475.759
Gastos financieros capitalizados	18.148	-39,64%	30.064	5,95%	28.375
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	-76.097	-50,89%	-154.938	-	-
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS..	-591.952	-74,28%	-2.301.662	-969,92%	264.583
Impuesto de Sociedades	81.539	-86,46%	602.269	1912,19%	29.931
= RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	-510.413	-69,96%	-1.699.393	-677,02%	294.514
Pérdida de actividades interrumpidas.....	-104.590	-95,59%	-2.372.036	2229,48%	-101.827
Minoritarios.....	140.992	55,25%	90.815	-176,58%	-118.588
= RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO	-474.011	-88,09 %	-3.980.614	-5472,02 %	74.099

Análisis de la cuenta de resultados consolidada

Importe neto de la cifra de negocios

El Grupo Colonial alcanzó un “Importe neto de la cifra de negocios” de 413.033 y 690.837 miles de euros durante el ejercicio 2009 y 2008, respectivamente, sin considerar la actividad de Riofisa que se considera discontinuada. La cuenta de pérdidas y ganancias de 2007 recoge la actividad de Riofisa como discontinuada.

Resultado de explotación

Una vez deducidos todos los costes de explotación directamente imputables a los dos segmentos de actividad que lleva a cabo Colonial (el negocio de patrimonio y el negocio de promociones y suelo, tal como se describen en el apartado a del epígrafe 6.1.1. del presente Documento de Registro), se obtiene el resultado de explotación, que al cierre del ejercicio 2009 ascendió a 237.957 miles de euros, frente a los 224.123 miles de euros del ejercicio 2007 y los 248.867 miles de euros del 2007.

El resultado de explotación por segmento para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	2009			Total
	Patrimonio	Promociones y suelo	Unidad corporativa	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN POR SEGMENTO				
	miles €			
Importe neto de la cifra de negocio.....	282.348	130.655	--	413.003
Otros ingresos	8.666	1.788	9	10.463
Beneficio neto por venta de activos	-24.041	--	--	-24.041
Resultado de Explotación	262.280	26.468	-50.791	237.957
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	-531.837	--	--	-531.837
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	-30.631	37.673	-1.930	5.112

El resultado de explotación por segmento para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	2008			Total
	Patrimonio	Promociones y suelo	Unidad corporativa	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN POR SEGMENTO				
	miles €			
Importe neto de la cifra de negocio.....	288.631	402.206	--	690.837
Otros ingresos	8.752	8.227	295	17.274
Beneficio neto por venta de activos	6.106	--	--	6.106
Resultado de Explotación	270.858	8.083	-54.818	224.123
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	-774.102	--	--	-774.102
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	-181.570	-667.902	-188.618	-1.038.090

El resultado de explotación por segmento para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	2007			Total
	Patrimonio	Promociones y suelo	Unidad corporativa	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN POR SEGMENTO				
	miles €			
Importe neto de la cifra de negocio.....	300.528	493.781	--	794.309
Otros ingresos	9.138	390	632	10.160
Beneficio neto por venta de activos	9.064	--	--	9.064
Resultado de Explotación	287.710	1.685	-40.528	248.867
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	552.580	--	--	552.580
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	-6.151	-104.044	-4.122	-114.317

Dentro de los costes asociados al negocio de patrimonio se incluyen, principalmente los gastos de personal y los gastos por suministros y mantenimiento derivados de su explotación, así como los gastos asociados a la venta de las inversiones inmobiliarias.

Para la actividad de promoción residencial y suelo se consideran todos los trabajos subcontratados a terceros que llevan a cabo el desarrollo íntegro de las promociones así como su comercialización.

En la unidad corporativa, se incluyen los gastos de estructura general del grupo no asignables directamente a las áreas de actividad anteriormente descritas.

Variaciones de valor de la inversiones inmobiliarias y Resultado por variación de valor de activos y deterioro

Las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias, derivadas de la contabilización de dichos activos según el criterio del valor razonable, han ascendido, durante el ejercicio 2009 a -531.837 miles de euros. Para los ejercicios 2008 y 2007, las variaciones de valor ascendieron a -774.102 y 552.580 miles de euros, respectivamente.

El resultado por variación de valor de activos y deterioros corresponde a las caídas de valor registradas en los activos registrados -según el criterio del coste los epígrafes de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro) y existencias- así como los deterioros del fondo de comercio de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). El importe de los deterioros para los ejercicios 2009, 2008 y 2007 ascendió a 5.112, -1.038.090 y -114.317 miles de euros, respectivamente.

Las valoraciones de activos utilizadas por el Grupo Colonial para registrar las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y los resultados por variación de valor de activos y deterioro han sido elaboradas por terceros independientes.

Resultados financieros y resultado de sociedades por el método de la participación

El resultado financiero de los ejercicios 2009 y 2008 ha ascendido a 303.184 y 713.593 miles de euros, respectivamente. El importe de los gastos por intereses asciende a 259.816 y 624.187 miles de euros, respectivamente, de los cuales 18.148 y 30.064 miles de euros han sido capitalizados. Asimismo, el resultado financiero de los ejercicios 2009 y 2008, incluye ingresos financieros por importe de 14.581 y 35.468 miles de euros. Finalmente, el resultado financiero de los ejercicios 2009 y 2008 incluye 76.097 y 154.938 miles de euros de gasto por deterioro de activos financieros.

Resultado antes de impuestos y resultado del ejercicio

Una vez considerados los costes financieros netos y el resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación, las pérdidas antes de impuestos de las actividades continuadas de Colonial del ejercicio 2009 y 2008 han ascendido a 591.952 y 2.301.662 miles de euros respectivamente, frente a los beneficios de 264.583 miles de euros del ejercicio 2007.

El impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2009 y 2008 muestra un saldo positivo de 81.539 y 602.269 miles de euros, respectivamente, principalmente por el efecto de los créditos fiscales activados en el transcurso de ambos ejercicios. El beneficio después de impuestos del ejercicio 2007 ascendió a 294.514 miles de euros.

Resultado de actividades discontinuadas

Los resultados de las actividades discontinuadas recogen los resultados procedentes de la participación mantenida en Riofisa así como los derivados de la inversión mantenida en FCC.

El resultado de actividades discontinuadas del ejercicio 2009 corresponde a las pérdidas procedentes de las operaciones de Riofisa. El importe de dichas pérdidas para los ejercicios 2008 y 2007 ascendió a unas pérdidas de 1.397.689 y 212.999 miles de euros, que incluye pérdidas incluyen los importes por deterioro del fondo de comercio derivado de la adquisición de la participación en Riofisa, por importes de 667.502 y 269.000 miles de euros.

Adicionalmente, el resultado de actividades discontinuadas incluía los resultados procedentes de la participación mantenida en FCC, que ascendían a 974.346 miles de euros de pérdidas para el ejercicio 2008 y 111.172 miles de euros de beneficio para el ejercicio 2007.

Minoritarios

Los resultados minoritarios se desglosan en la siguiente tabla:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
RESULTADO CORRESPONDIENTE A MINORITARIOS	miles €		
Inmobiliaria Colonial (sociedad absorbida)	--	--	-6.478
Subirats-Coslada-Logística	--	--	-594
Torre Marenostrum	-775	1.398	-4.354
Inversiones Trescantos	--	--	139
Subgrupo Société Foncière Lyonnaise	132.088	85.725	-101.154
Subgrupo Riofisa	9.679	3.692	-6.147
Suma	140.992	90.815	-118.588

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación se incluyen los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2009, 2008 y 2007.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	miles €		
Flujo de efectivo de las actividades ordinarias			
Resultado de explotación	237.957	224.123	248.867
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	1.758	2.358	2.385
Variación neta de provisiones	-2.066	1.929	-
Otros	-	1.907	-1.756
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias	24.041	-7.867	-23.399
Resultado de explotación ajustado.....	261.690	218.592	226.097
Pagos por impuestos.....	-57.117	-42.077	135.251
Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Aumento/(Disminución) de existencias	116.769	289.567	294.239
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar.....	-18.720	97.380	-65.662
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes	-114	-	-59.690

	2009	2008	2007
	miles €		
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar.....	-60.181	-105.324	99.355
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....	242.327	458.138	629.590
Flujo de efectivo por actividades de inversión			
Inversiones en:			
Activos intangibles.....	-207	-342	-261
Activos materiales.....	-357	-818	-3.415
Inversiones inmobiliarias	-137.885	-109.301	-252.770
Activos financieros	859	-27.793	-64.947
Participaciones, activos financieros y otros.....	114	-1.610	-2.127.958
Desinversiones en:			
Activos materiales.....	-	108	-
Inversiones inmobiliarias	278.901	165.470	348.172
Participaciones, activos financieros y otros.....	379.155	118.044	8.179
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	520.580	143.758	-2.092.936
Flujo de efectivo por actividades de financiación			
Dividendos pagados	-45.698	-23.528	-29.259
Amortización de deudas con entidades de crédito.....	-602.248	-1.063.208	-5.477.837
Intereses cobrados y pagados netos.....	-233.606	-546.309	-507.984
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas.....	12.200	4.977	-293.822
<i>Subtotal</i>	-869.352	-1.628.068	-6.308.902
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito.....	81.880	684.687	7.179.080
Aumentos de capital.....	-	-	709.543
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes.....	30.284	-19.699	-48.683
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros.....	569	81.054	18.598
<i>Subtotal</i>	112.733	746.042	7.858.538
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	-756.619	-882.026	1.549.636
Aumento/(Disminución) neta del efectivo y equivalentes.....	6.288	-280.130	56.415
<i>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio</i>	<i>113.253</i>	<i>181.886</i>	<i>119.542</i>
<i>Efectivo y equivalentes del ejercicio de actividades discontinuadas</i>	<i>-806</i>	<i>211.498</i>	<i>-23.947</i>
<i>Efectivo y equivalentes al final del período</i>	<i>118.735</i>	<i>113.253</i>	<i>181.885</i>

Movimientos en el estado de flujos de efectivo

Los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo adjunto son positivos para los ejercicios 2007, 2008 y 2009, por importes de 629.500, 458.138 y 242.327 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2007, el Grupo Colonial realizó un gran esfuerzo inversor, mediante las adquisiciones de acciones de Riofisa, esfuerzo que queda reflejado en el “*Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión*”, con unas necesidades de financiación para el ejercicio 2007 de -2.092.936 miles de euros. Dichas necesidades de financiación para el ejercicio 2007, fueron cubiertas, parcialmente, mediante una nueva ampliación de capital, por importe de 709.543 miles de euros, junto con la nueva financiación derivada del préstamo sindicado obtenido por la Sociedad en dicho ejercicio y los propios flujos de explotación.

Durante los ejercicios 2008 y 2009, los flujos de efectivo procedentes de las actividades de inversión generaron nuevos recursos para el Grupo Colonial, como consecuencia de la normalización de las inversiones acometidas y las ventas de activos realizadas por el Grupo Colonial, recursos que

fueron destinados a cubrir las necesidades procedentes de las actividades de financiación. Adicionalmente, y para el ejercicio 2008, cabe destacar la contribución de los flujos generados por las actividades discontinuadas (ventas FCC) a compensar las necesidades derivadas de la financiación.

Movimientos en los fondos propios y el patrimonio neto

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de los fondos propios de Colonial y su grupo consolidado para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Cambios en el Patrimonio Neto (según NIIF en miles de euros)	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración instrumentos financieros	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	Valores Propios	Resultado	Dividendo a cuenta	Obligaciones convertibles	Intereses minoritarios	Total
Saldo a 31/12/2006	162.612	2.580.356	45.074	16.897	17.894	-	-	17.222	-	-	661.170	3.501.225
Resultados en operaciones con valores propios	--	--	--	--	--	--	-840	--	--	--	--	-840
Valoración de Instrumentos financieros derivados	--	--	-2.982	--	38.573	--	--	--	--	--	1.823	37.414
Resultado del ejercicio 2007	--	--	--	--	--	--	--	74.099	--	--	118.588	192.687
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	-2.982	--	38.573	--	-840	74.099	--	--	120.411	229.261
Distribución del resultado 2006	--	--	-6.883	24.105	--	--	--	-17.222	--	--	--	-
Ampliación de capital	33.762	895.101	--	--	--	--	--	--	--	--	--	928.863
Cartera valores propios	--	-136.208	136.208	--	--	--	-292.982	--	--	--	--	-292.982
Variaciones de perímetro y otros	--	--	--	46.788	--	--	--	--	--	--	-130.429	-83.641
Otros	--	18.140	-6.134	-10.485	--	--	--	--	--	--	--	1.521
Dividendo a cuenta	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-29.258	-29.258
Saldo a 31/12/2007	196.374	3.357.389	165.283	77.305	56.467	--	(293.822)	74.099	--	--	621.894	4.254.989
Resultados en operaciones con valores propios	--	--	--	--	--	--	-13.700	--	--	--	--	-13.700
Valoración de Instrumentos financieros derivados	--	--	--	--	-57.600	--	--	--	--	--	-73	--
Efecto tipo de cambio	--	--	--	-336	--	--	--	--	--	--	--	--
Resultado del ejercicio 2008	--	--	--	--	--	--	--	-3.980.614	--	--	-90.815	-4.071.429
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	-336	-57.600	--	-13.700	-3.980.614	--	--	-90.888	-4.143.138
Distribución del resultado 2007	--	--	-41.943	115.202	--	--	840	-74.099	--	--	--	--
Ampliación de capital	13.092	-13.092	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Emisión otros instrumentos patrimonio neto	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.310.797	--	1.310.797
Cartera valores propios	--	136.208	-136.208	--	--	--	-8.935	--	--	--	--	-8.935
Variaciones de perímetro y otros	--	--	--	-164.669	--	--	--	--	--	--	155.193	-9.476
Dividendo a cuenta	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-23.528	-23.528
Saldos a 31/12/2008	209.466	3.480.505	-12.868	27.502	-1.133	0	-315.617	-3.980.614	-	1.310.797	662.671	1.380.709

Cambios en el Patrimonio Neto (según NIIF en miles de euros)	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración instrumentos financieros	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	Valores Propios	Resultado	Dividendo a cuenta	Obligaciones convertibles	Intereses minoritarios	Total
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	-48	-297	-2.285	3.621	--	-474.011	--	--	-144.385	-617.405
Distribución del resultado 2008	--	--	-2.973.619	-1.020.278	--	--	13.808	3.980.614	--	--	-46.955	-46.430
Aumento de capital	1.277	1.384	--	--	--	--	--	--	--	-2.661	--	-
Variaciones de perímetro y otros	--	--	--	-1.577	--	--	--	--	--	--	498.495	496.918
Emisión otros instrumentos patrimonio neto	--	--	-95.395	--	--	--	--	--	--	95.395	--	0
Cartera valores propios	--	--	-228.132	--	--	--	239.931	--	--	--	--	11.799
Saldo a 31/12/2009	210.743	3.481.889	-3.310.062	-994.650	-3.418	3.621	-61.878	-474.011	-	1.403.531	969.826	1.225.591

Estado de ingresos y gastos reconocidos

	2009	2008
	miles €	
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias.....	-615.003	-4.071.429
Ingresos y gastos imputados directamente el patrimonio neto:		
Por variación del valor razonable de los activos financieros mantenidos para la venta	3.621	--
Por cobertura de flujos de efectivo	-7.095	-52.815
Por gastos de ampliación de capital	-67	--
Por efecto tipo de cambio	-25	-336
Otros	--	-13.772
Efecto impositivo.....	265	14.209
Total ingresos y gastos imputados directamente a patrimonio neto.....	-3.566	-52.714
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.663	-27.136
Efecto impositivo.....	-499	8.141
Total transferencias la cuenta de pérdidas y gastos.....	1.164	-18.995
Total ingresos y gastos reconocidos.....	-617.405	-4.143.138
Atribuible a los accionistas de la Sociedad	-473.020	-4.052.250
Atribuible a los intereses minoritarios	-144.385	-90.888

Principios de contabilidad y normas de valoración aplicados

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en las Cuentas Anuales auditadas de los ejercicios 2009, 2008 y 2007 (según NIIF) de Colonial que han sido depositadas en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información financiera, que puede consultarse en la página *web* de la Sociedad (www.inmocolonial.es) y en la página *web* de la CNMV (www.cnmv.es).

20.2 Información financiera pro-forma

No procede.

20.3 Estados financieros

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de Colonial pueden ser consultados por cualquier interesado tal y como se refleja en el epígrafe 24 siguiente. Asimismo, el balance de situación, la cuenta de resultados, el movimiento de fondos propios/patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo consolidados se incluyen en el epígrafe 20.1.2 y siguientes.

20.4 Auditoria de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales de Colonial correspondientes al ejercicio 2007, 2008 y 2009 han sido auditadas por Deloitte con un resultado favorable, aunque con salvedades según se recoge a continuación.

EJERCICIO 2007

En el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2007 el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre en su opinión de auditoría. Este informe de auditoría se puede consultar en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

La incertidumbre del informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2007 establece que:

“Durante los ejercicios 2006 y 2007 el Grupo desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas operaciones societarias (adquisición del Grupo Colonial, del Grupo Riofisa y del 15% del Grupo FCC) financiadas con préstamos sindicados y otras deudas, que al 31 de diciembre de 2007, ascendían a 9.247 millones de euros. El plan de negocio del Grupo contemplaba la reducción progresiva de este nivel de deuda mediante la venta de una parte significativa de los activos de suelo de los que se disponía. Sin embargo, la negativa evolución del sector inmobiliario en el último año ha impedido el cumplimiento de las desinversiones previstas. Como consecuencia de lo anterior, y de la negativa evolución de la cotización de alguno de estos valores aportados en garantía de esta financiación, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se incumplen determinadas condiciones de los préstamos sindicados que suponen la necesidad de amortizar anticipadamente 1.972 millones de euros (véase Nota 20), que se encuentran registrados en el epígrafe "Pasivos corrientes —Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" del balance de situación consolidado adjunto. No obstante, con fecha 7 de marzo de 2008 la Sociedad Dominante ha obtenido la suspensión hasta el 30 de abril de 2008 por parte de los bancos acreedores de las cláusulas de amortización anticipada de dichos préstamos.

Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante están considerando diversas alternativas de planes de desinversión de activos y de participaciones. Asimismo, el Grupo está negociando con los bancos acreedores unas nuevas condiciones financieras que permitan el pago de los compromisos adquiridos. Hasta la fecha, los bancos acreedores han manifestado por escrito su apoyo a los planes preparados por los Administradores pero están aún pendientes de firma los acuerdos definitivos.

A la fecha actual la capacidad del Grupo para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá de los acuerdos definitivos que se alcancen con los bancos acreedores y del éxito del plan de desinversión previsto de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de dicho proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte. En particular, no es posible evaluar los impactos que el plan de desinversión de activos pudiera tener en los fondos de comercio de las adquisiciones realizadas (véase Nota 7), que ascienden al 31 de diciembre de 2007 a 1.346 millones de euros. Por último, aunque hasta la fecha no figura en los planes de desinversión aprobados por los Administradores, no podemos evaluar si las desinversiones futuras a realizar por el Grupo pueden incluir la participación mantenida en FCC, lo cual podría suponer una minusvalía significativa respecto al valor registrado a 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 12).”

Con respecto al ejercicio 2007, el informe especial de actualización de salvedades puede consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com), y las ampliaciones de información a las cuentas anuales consolidadas pueden consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

EJERCICIO 2008

En el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2008 el auditor ha puesto de manifiesto incertidumbres en su opinión de auditoría. Este informe de auditoría se puede consultar en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

La incertidumbre del informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2008 establece que:

“Según se explica en la Nota 2.b, con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo para la reestructuración de su deuda financiera. Entre otros aspectos, el acuerdo contempla unos nuevos vencimientos a largo plazo de la deuda financiera, una emisión de obligaciones convertibles por importe de 1.429 millones de euros, el proceso de venta del 15,452% de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”), del 33% de Société Foncière Lyonnaise, S.A. (“SFL”), del 100% de Riofisa, S.A. (“Riofisa”) y de una serie de activos considerados no estratégicos. Dichos acuerdos fueron recogidos en un plan de tesorería del Grupo acordado con los bancos acreedores con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2009.

A la fecha actual han culminado las operaciones de emisión de obligaciones convertibles por importe de 1.311 millones de euros, que han sido suscritas por los bancos acreedores por importe de 1.306 millones de euros y que son obligatoriamente convertibles en acciones a su vencimiento (véase Nota 19), así como la venta de las participaciones mantenidas en FCC, en SFL y en algún activo. Actualmente, se siguen llevando a cabo gestiones para la venta de la participación financiera mantenida en Riofisa, así como para culminar el proceso de venta de los activos considerados no estratégicos. El plan de tesorería del Grupo para el ejercicio 2009 contempla la venta del resto de estos activos para la cobertura de sus necesidades financieras en dicho periodo. Asimismo, el contrato de refinanciación firmado contempla como cláusula de incumplimiento la no realización de la venta de Riofisa en un determinado plazo. En este sentido, los principales bancos acreedores han manifestado su apoyo para colaborar con la Sociedad Dominante y están trabajando para la búsqueda de soluciones alternativas.

En estas condiciones, la capacidad del Grupo para liquidar los pasivos y recuperar íntegramente el valor de los activos, en particular el fondo de comercio y los créditos fiscales activados (véanse Notas 7 y 24), por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del éxito de sus operaciones futuras, de las gestiones de ventas de los activos, así como de las negociaciones con los bancos acreedores antes mencionados.”

Con respecto al ejercicio 2008, el informe especial de actualización de salvedades puede consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com), y las ampliaciones de información a las cuentas anuales consolidadas pueden consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

EJERCICIO 2009

En el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2009 el auditor ha puesto de manifiesto incertidumbres en su opinión de auditoría. Este informe de auditoría se puede consultar en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

La incertidumbre del informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2009 establece que:

“Con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante ha formalizado un acuerdo con el sindicato de bancos, así como acuerdos bilaterales con determinadas entidades financieras acreedoras para la refinanciación de la deuda financiera que se ha formalizado en el “Acuerdo Marco de Refinanciación” que ha entrado en vigor al haber emitido un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil un dictamen favorable sobre el acuerdo de refinanciación y el plan de viabilidad. Dicho acuerdo contempla el compromiso de conversión del 99,88% de las obligaciones convertibles en acciones de Colonial (véase Nota 18), someter a la Junta General de Accionistas dos ampliaciones de capital, la cesión de la rama de actividad del negocio de suelo y promoción, la cesión de proyectos inmobiliarios específicos a distintas sociedades dependientes y la emisión de warrants convertibles, bajo determinadas condiciones, en acciones de Colonial como garantía de deudas por importe de 298 millones de euros.

El “Acuerdo Marco de Refinanciación” se encuentra sujeto a la ejecución de la cesión de la rama de actividad mencionada, la realización de la ampliación de capital y la emisión de los warrants antes del 30 de julio de 2010, así como la ejecución de determinadas condiciones para la eficacia del acuerdo alcanzado para la financiación de un proyecto inmobiliario. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que estos aspectos serán realizados en los términos previstos y permitirán la materialización definitiva del acuerdo. A la fecha actual están pendientes de ejecución.”

Por otro lado, se indica que:

“Al 31 de diciembre de 2009, Colonial mantiene impuestos diferidos de activo y de pasivo activados por importes de 688 y 173 millones de euros, respectivamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante han estimado la recuperación de los impuestos diferidos de activo sobre la base de un plan de negocio que contempla la rotación de ciertos activos de Grupo Colonial, así como la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro (véase Nota 23). En consecuencia, la recuperación de los créditos fiscales activados dependerá del cumplimiento de las hipótesis contempladas en el plan de negocio.”

El Consejo de Administración considera que todas las operaciones pendientes relativas a la reestructuración de la deuda de Colonial estarán ejecutadas con anterioridad al 30 de julio de 2010.

20.4.2 Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.

No hay otra información en el Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales y estados financieros objeto de los informes de auditoría que se citan en el apartado 20.4.1 anterior, así como aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente, el resto de datos e información contenida en la información sobre la Sociedad del presente Documento de Registro ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de cuentas de forma separada.

20.5 Edad de la información financiera más reciente

El último año de información financiera auditada no excede en más de 15 meses a la fecha de registro del presente Documento de Registro.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

La información financiera consolidada del Grupo Colonial correspondiente a 31 de marzo de 2010, es la siguiente:

	31/03/10	Var.	31/12/09
	miles €	(%)	miles €
BALANCE CONSOLIDADO			
<i>(Información no auditada y Según NIIF)</i>			
ACTIVO			
Activo no corriente	5.985.002	0,64%	5.947.071
Fondo de Comercio.....	494.102	0,00%	494.102
Inmuebles de inversión	4.667.595	0,44%	4.647.314
Otros activos no corrientes.....	823.305	2,19%	805.655
Activo corriente	2.679.560	-0,42%	2.690.958
Existencias	1.107.441	-4,59%	1.160.727
Clientes y otras cuentas a cobrar.....	61.937	22,01%	50.762
Otros activos corrientes	214.109	32,59%	161.488
Activos mantenidos para la venta	1.296.073	-1,66%	1.317.981
Total Activo.....	8.664.562	0,31%	8.638.029
Patrimonio Neto.....	2.979.305	143,09%	1.225.591
Fondos propios.....	206.228	-19,37%	255.765
Otros instrumentos de patrimonio (deuda financiera con compromiso de capitalizar).....	1.795.216	--	--
Intereses minoritarios.....	977.861	0,83%	969.826
PASIVO			
Pasivo no corriente	4.479.430	-28,72%	6.284.210
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	4.171.385	-30,35%	5.989.065
Pasivos por impuestos diferidos.....	239.318	5,76%	226.276
Otros pasivos no corrientes	68.727	-0,21%	68.869
Pasivo corriente	1.205.827	6,88%	1.128.228
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	357.083	12,72%	316.794
Acreedores y otras cuentas a pagar	247.107	9,84%	224.971
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	601.637	2,59%	586.463
Total Pasivo	5.685.257	-23,30%	7.412.438
Total Patrimonio Neto y Pasivo	8.664.562	0,31%	8.638.029

Con el fin de mostrar cuál sería la estructura de capital de la Sociedad como consecuencia de los Acuerdos de Reestructuración firmados el 19 de febrero de 2010 y aprobados en la Junta General de 20 de abril de 2010 se han incluido, formando parte del Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2010 dentro del epígrafe “*Otros instrumentos de patrimonio*” y rebajando el importe de “*Deudas con entidades de crédito*”, aquella parte de deuda financiera con entidades de crédito que cuenta con un compromiso de ser convertida en capital dentro del marco del mencionado Acuerdo. El importe considerado, junto con los intereses devengados hasta dicha fecha igualmente capitalizables, asciende a 1.795.216 miles de euros.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA <i>(Información no auditada y Según NIIF)</i>	1T2010	Var.	1T 2009
	miles €	(%)	miles €
Importe neto de la cifra de negocios	105.838	-23,52%	138.391
Coste de las ventas	-56.651	-0,35%	-56.849
Otros ingresos	629	-88,29%	5.371
Gastos de personal	-5.926	-0,22%	-5.939
Otros gastos de explotación	-12.375	-10,03%	-13.755
Amortización y variación neta de provisiones	-640	-81,92%	-3.540
Beneficios netos por venta de activos	-151	-91,00%	-1.677
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	31.364	-50,45%	62.002
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias.....	--		--
Resultado por variación de valor de activos y deterioros	--	-100,00%	-2
Ingresos financieros	1.947	-40,35%	3.264
Gastos financieros.....	-67.525	-19,81%	-84.204
Gastos financieros capitalizados	4.360	-22,12%	5.598
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	-1.158		--
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-31.652	137,24%	-13.340
Impuesto de Sociedades	15.457	-59,65%	38.307
= RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	-16.195	-164,87%	24.965
Pérdida de actividades interrumpidas.....	-8.349	92,95%	-4.327
= RESULTADO DEL PERIODO	-24.544	-218,92%	20.639
Minoritarios	-8.655	-54,90%	-19.190
= RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO	-33.199	-2392,75%	1.448

La información financiera intermedia resumida del Grupo Colonial correspondiente al primer trimestre de 2010 ha sido depositada en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005 (la “Orden EHA/3537/2005”), se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información intermedia, que puede consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.7 Política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que eventualmente la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

En el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda de Colonial que se describe en el epígrafe 10.3.1 y 22 del Documento de Registro, la Sociedad ha asumido el compromiso frente a las entidades financiadoras de no distribuir dividendos a sus accionistas durante toda la vida del préstamo (vencimiento 2014) en el caso de que LTV (*Loan to Value*) sea superior al 50%. Por tanto, la Sociedad no puede predecir cuándo podrá ser capaz de volver a distribuir dividendos. Durante el periodo de la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro Colonial no ha repartido ningún dividendo.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

Se indican a continuación las principales reclamaciones judiciales y arbitrales que pudieran tener un efecto significativo en la Sociedad o en la posición o rentabilidad del Grupo Colonial:

- Durante el ejercicio 2006, la Administración fiscal francesa cuestionó los valores utilizados en la valoración de los inmuebles del Grupo SFL a efectos del cálculo del exit tax del ejercicio 2003, en base a valores de los inmuebles de 31 de diciembre de 2002, y solicitando un impuesto complementario de 12,7 millones de euros. El Grupo SFL firmó en disconformidad dicho aspecto, argumentado que los valores utilizados correspondían a los de la valoración efectuada por expertos independientes. El Grupo Colonial y sus asesores consideraron que los valores no eran cuestionables y que dicho aspecto no prosperaría, motivo por el cual no se dotó provisión al respecto. Del importe anterior, 11,5 millones de euros han sido resueltos a favor del Grupo. A la fecha de verificación del presente documento, el importe de las reclamaciones por el concepto anterior asciende a 2,6 millones de euros, de los cuáles 0,7 millones han sido provisionados.
- La Sociedad tiene pendientes de resolución, desde febrero de 1999, diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21,7 millones de euros. Colonial realizó ofrecimiento de pago y depósito de aval bancario, consignado judicialmente, siendo rechazado por el vendedor. Actualmente, están pendientes de resolución definitiva determinados recursos de apelación presentados, si bien los asesores legales de la Sociedad estiman que el riesgo para el Grupo Colonial derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.
- La Sociedad tiene abierto un expediente de deslinde de dominio público marítimo-terrestre en un tramo de costa de Almería dónde se sitúa un solar propiedad de la Sociedad con un valor neto contable de 16.680 miles de euros y que fue adquirido a un tercero. El expediente regula el deslinde de bienes de dominio público marítimo-terrestre de un tramo de costa en el que se incluyen los terrenos mencionados de la Sociedad. Actualmente no ha sido sentenciado el citado procedimiento por lo que no es posible determinar si finalmente los suelos de Colonial se incluirán finalmente dentro de dicho deslinde. En el caso de que el aprovechamiento urbanístico final no se corresponda con el aprobado en el momento de realizar la compraventa, la Sociedad evaluará el inicio de las actuaciones oportunas para la recuperabilidad del precio pagado.
- La Sociedad mantiene un terreno en Roquetas de Mar (Almería), cuya escritura de compraventa recogía determinadas cláusulas suspensivas y de ajuste al precio. La Sociedad está en trámite de iniciar las actuaciones legales pertinentes, para instar la resolución del contrato de compraventa, o cuando menos, no pagar las cantidades pendientes por importe de 41.199 miles de euros.
- El actual Consejo de Administración de la Sociedad tuvo conocimiento de la posibilidad que varios antiguos consejeros o directivos pudieran percibir una indemnización por determinadas causas. Los nuevos Administradores procedieron a solicitar opinión legal externa sobre dicha posibilidad. A 31 de diciembre de 2008, las reclamaciones ascendían a 24.538 miles de euros, si bien en opinión de los asesores legales la práctica totalidad de dichas reclamaciones suponía un riesgo remoto para el Grupo Colonial. Relatamos a continuación los siguientes eventos relativos a dichas indemnizaciones:
 - El Juzgado de lo Social ha estimado el pago de 1.463 miles de euros por la reclamación laboral interpuesta por D. Mariano Miguel Velasco por importe de 4.294

miles de euros. La Sociedad había recurrido la sentencia ante el Tribunal Supremo. Tras el auto de inadmisión del recurso de casación, la sentencia es firme, por lo que D. Mariano Miguel tiene derecho a cobrar la cantidad de la condena que la Sociedad ya consignó en su día en el Juzgado de lo social.

- Se ha resuelto a favor la reclamación interpuesta por un antiguo trabajador por un importe de 1.334 miles de euros. La Sociedad ha optado por su readmisión pero el demandante ha recurrido la sentencia, con lo que la readmisión ve pospuesta su efectividad una vez adquiera firmeza la sentencia.

A 31 de diciembre de 2009, las reclamaciones pendientes de antiguos Consejeros, directivos y trabajadores ascienden a 5.801 miles de euros, de los cuales 1.463 miles de euros ya están registrados contablemente.

- *“Proyecto Kopernico 2007, S.L.”* (actores: D. Carlos Monteverde de Mesa, Itlica Proyectos Inmobiliarios, S.L. y Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L): La Sociedad se opone a un procedimiento cuyo objeto es el cumplimiento de una promesa de contrato que podría conllevar la obligación de adquirir determinados inmuebles por un precio ya pagado de 80.000.000€ y una subrogación hipotecaria de 350.000.000€. La compañía se opone por falta de cumplimiento previo de diversas obligaciones por parte de la demandante.
- Acciones de Responsabilidad: La Sociedad tiene interpuestas determinadas demandas ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad:
 - Acción social de responsabilidad por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculadas o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006;
 - Acción social de responsabilidad por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa; y
 - Acción social de responsabilidad por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive.

20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor

Sin perjuicio de los acontecimientos producidos señalados en el epígrafe 5.1.5 y en concreto el apartado relativo a la reestructuración de la deuda, desde diciembre de 2009 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de la Sociedad y su grupo consolidado.

21 INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Colonial es de 889.464.579,84 euros, dividido en 7.412.204.832 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única serie y de un valor nominal de 0,12 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Colonial están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

a) *Número de acciones autorizadas*

La Junta General de Colonial celebrada el 20 de abril de 2010 aprobó la delegación al Consejo de la facultad de aumentar el capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, al amparo del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

Asimismo, dicha Junta General aprobó la delegación en el Consejo de la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones por un plazo máximo de 5 años y por un importe total máximo de 2.000 millones de euros, según la siguiente proporción, (i) obligaciones o bonos simples, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, y participaciones preferentes (importe máximo de 1.000 millones de euros); y (ii) obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones y/o participaciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades, así como warrants sobre acciones de nueva emisión o en circulación de la Sociedad (importe máximo de 1.000 millones de euros).

Adicionalmente, en el marco de la emisión de obligaciones convertibles realizada por la Sociedad, la Junta General de accionistas celebrada el 21 de noviembre de 2008, aprobó el aumento de capital social de la Sociedad en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión, delegando en el Consejo de Administración de la facultad de ejecutar el aumento de capital acordado en una o varias veces según las solicitudes de conversión que se vayan formulando. Actualmente, de las 13.107.965 obligaciones emitidas, y tras la conversión obligaciones entre las que se encontraban la de los principales acreedores de la Sociedad, el número de obligaciones en circulación es de 18.358 obligaciones de un nominal cada una de ellas de 107,25 €. Es decir, desde su emisión en diciembre 2008, se han convertido en acciones 13.089.607 obligaciones, el 99,85% de la emisión, y dichas conversiones han supuesto la emisión de 5.666.655.699 acciones nuevas de la Sociedad que representan el 76,45% de las acciones en circulación a la fecha del presente Documento de Registro.

Por otro lado, la Junta General de accionista de la Sociedad celebrada el 20 de abril de 2010 aprobó 2 aumentos de capital por importe aproximado de 1.954 millones de euros con emisión de nuevas acciones, (i) aumento de capital con aportaciones dinerarias y con reconocimiento del derecho de suscripción preferente; y (ii) ampliación de capital con aportaciones no dinerarias consistentes en una serie de créditos a aportar por diferentes acreedores de Colonial.

b) *Número de acciones emitidas e íntegramente pagadas y las emitidas pero no pagadas íntegramente.*

No existe ningún importe pendiente de liberar, al estar la totalidad del capital suscrito y desembolsado.

c) *Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal*

El valor nominal unitario por acción es de 0,12 euros.

d) *Número de acciones de Colonial en circulación al inicio y al final del ejercicio 2009*

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2009 era de 1.745.549.133 y 1.756.194.451 acciones, respectivamente.

En octubre de 2009, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada durante el primer plazo del Primer Periodo de Conversión de las Obligaciones, se ejecutó un aumento de capital

social por un importe nominal total de 1.277.438,16 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 10.645.318 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 de prima de emisión.

En enero de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada durante el segundo plazo del Primer Periodo de Conversión de las Obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 106.265,28 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 885.544 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 de prima de emisión.

En marzo de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 13.061.219 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 678.558.560,88 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.654.654.674 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 de prima de emisión.

En marzo de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada durante el tercer plazo del Primer Periodo de Conversión de las Obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 56.419,56 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 470.163 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 de prima de emisión.

En la actualidad, tras las ampliaciones de capital motivadas por la conversión de las obligaciones convertibles, el número de acciones de Colonial en circulación es de 7.412.204.832 acciones.

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen el capital.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene una autocartera de 9.404.832 acciones, que representan un total del 0,126% del capital de Colonial. El coste medio de adquisición es de 3,79 euros/acción con un nominal de 0,12 euros/acción. El valor contable de la autocartera registrado según su coste medio, aparece en el pasivo del balance minorando el patrimonio neto.

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

Obligaciones convertibles

En el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda alcanzado en septiembre de 2008, la Junta General de accionistas aprobó el 21 de noviembre de 2008 una emisión de obligaciones convertibles en acciones de Colonial, cuyo vencimiento es el 14 de marzo de 2014. La emisión de obligaciones quedó suscrita de forma incompleta, ascendiendo el total de la suscripción a 1.310.796.500 euros mediante la puesta en circulación de 13.107.965 obligaciones.

El valor nominal de las obligaciones, pertenecientes todas ellas a una única clase y serie, es actualmente de 107,25 euros por obligación y el tipo de interés es de Euribor a 12 meses más 4% anual. El importe del interés no se abona a los obligacionistas sino que se incorpora al valor nominal de la obligación al final de cada periodo de interés.

A efectos de la conversión, el valor de las obligaciones y de las acciones de la Sociedad será el siguiente:

- Las obligaciones se valorarán a su valor nominal más el interés devengado hasta la fecha de conversión.
- Las acciones, a los efectos de la conversión, se valoran en 0,25 euros por acción. Sin perjuicio de lo anterior, el precio de conversión podrá ser ajustado en función de diversas circunstancias previstas en la Nota sobre Obligaciones.

Los titulares de las obligaciones podrán ejercitar, en cualquiera de los periodos de conversión a continuación indicados, su derecho de conversión de las obligaciones en acciones nuevas de la Sociedad a emitir con ocasión de la conversión.

Periodos de Conversión ordinarios:

- *Primer Periodo de Conversión:* durante el periodo que comience una vez transcurridos seis meses desde la fecha de emisión de las obligaciones y hasta el tercer aniversario desde dicha fecha, ambos incluidos, los obligacionistas podrán solicitar la conversión durante los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.
- *Segundo Periodo de Conversión:* los treinta días anteriores al cuarto aniversario (incluyendo dicha fecha) desde la fecha de emisión.
- *Tercer Periodo de Conversión:* los treinta días anteriores al quinto aniversario (incluyendo dicha fecha) desde la fecha de emisión.

Adicionalmente, existen para el titular de las obligaciones periodos de conversión extraordinarios en determinados supuestos que se detallan en el apartado 4.6.5.1.d) de la Nota sobre las Obligaciones inscrita en los registros oficiales de la CNMV en diciembre de 2008.

En la fecha de vencimiento (14 de marzo de 2014), la Sociedad podrá decidir entre la conversión obligatoria o el reembolso en efectivo, todo ello sin perjuicio del derecho de la Sociedad a amortizar anticipadamente las obligaciones mediante el reembolso en efectivo.

En marzo de 2010, en el marco de la reestructuración de la deuda de la Sociedad, titulares de 13.061.219 obligaciones convertibles, entre los que se encontraban los principales acreedores de la Sociedad, ejercitaron su derecho de conversión.

Tras el ejercicio de la conversión, The Royal Bank of Scotland plc, Eurohypo AG, Sucursal en España y Calyon, Sucursal en España, han pasado a ser titulares, cada uno ellos, del 14,95% del capital social de la Sociedad.

En este sentido, dichas entidades han comunicado a la Sociedad que ejercerán sus derechos de voto en Colonial de forma autónoma y en plena libertad, sin que exista, ni haya intención de alcanzar, acuerdo de concertación de voto de ningún tipo entre las mismas y/o, en su caso, con cualesquiera otros accionistas de Colonial.

Asimismo, tras la conversión de obligaciones efectuadas por GS European Investment Group II Ltd (“GSEIG”), esta ha pasado a ser titular del 14,95% del capital social de Colonial. Asimismo, de acuerdo con la información suministrada por GSEIG, el 24 de marzo de 2010 Goldman Sachs International, sociedad del mismo grupo al que pertenece GSEIG, era titular de una participación del 0,03% en el capital social de Colonial.

De acuerdo con lo anterior y con la información recibida por GSEIG, ni esta sociedad ni ninguna de las sociedades del grupo al que pertenece está actuando de forma concertada con otros accionistas de la Sociedad ajenos al grupo al que pertenece GSEIG.

Actualmente, de las 13.107.965 obligaciones emitidas, y tras la conversión obligaciones entre las que se encontraban la de los principales acreedores de la Sociedad, el número de obligaciones en circulación es de 18.358 obligaciones.

Warrants

En el marco de la reestructuración de la deuda financiera de Colonial, cuyo acuerdo fue suscrito el 19 de febrero de 2010, se acordó por la Junta General de accionistas, la segregación de la rama de actividad de promoción residencial y suelo de Colonial a favor de una sociedad participada al 100% por Colonial, denominada Colren, S.L.U (“**Colren**”). Asimismo, en el marco de dicha reestructuración, se acordó la aportación no dineraria de un inmueble de Colonial destinado a oficinas sito en Barcelona, en la calle Llacuna 56-70 y Pujades 157-163 junto con la deuda asociada al mismo a favor de una sociedad filial de Colonial, también participada al 100%, denominada Abix Service, S.L.U. (“**Abix**”). Como consecuencia de la ejecución de la referida segregación, Colren asumirá deuda por importe de 840.894.999 euros convirtiéndose, por tanto, en deudor obligado al pago bajo dicha deuda (la “**Deuda Colren**”), mientras que Abix asumirá deuda por importe aproximado de 73.363.047,36 euros (la “**Deuda Abix**”). La Deuda Colren y la Deuda Abix, conjuntamente consideradas, podrán denominarse, en adelante, la “**Deuda de las Filiales**”, mientras que Colren y Abix, conjuntamente consideradas, podrán denominarse, en adelante, las “**Filiales**”.

Asimismo, en atención al acuerdo de reestructuración al que ha llegado la Sociedad con las entidades financieras que han concedido la financiación al Grupo Colonial correspondiente a la Deuda de las Filiales, Colonial garantizará solidariamente el cumplimiento por las Filiales de las obligaciones derivadas de la Deuda de las Filiales (la “**Garantía de las Filiales**”), hasta un límite máximo de responsabilidad equivalente a 298.333.333 euros.

Asimismo, en caso de que se produzca un supuesto de incumplimiento (*event of default*) bajo la Deuda de las Filiales, al vencimiento de ésta o en caso de que la venta de la totalidad de sus activos o la mayor parte de los mismos por un importe líquido no cubra la Deuda de las Filiales, las Entidades Financiadoras de las Filiales han acordado que sus créditos puedan ser, a su elección, (en caso de que se reclame su pago a Colonial bajo la Garantía de las Filiales) satisfechos, hasta un importe máximo efectivo conjunto de 298.333.333 euros, mediante la suscripción de acciones de la Sociedad en el marco de una ampliación de capital que llevará a cabo Colonial por compensación de los referidos créditos bajo la Garantía de las Filiales hasta dicho importe máximo, renunciando al pago en efectivo por parte de Colonial de dichos créditos hasta ese importe, siempre que bajo la Garantía de las Filiales se ejerciten los Warrants Colonial.

En relación con lo anteriormente establecido, Colonial emitirá Warrants Colonial sin prima a favor de las Entidades Financiadoras de las Filiales o sus cesionarios, los cuales darán derecho a suscribir, una vez los créditos derivados de la deuda sean líquidos, vencidos y exigibles porque se produzca un supuesto de incumplimiento (*event of default*) de las obligaciones de las Filiales bajo la Deuda de las Filiales, por vencimiento de ésta o en caso de que la venta de la totalidad de sus activos o la mayor parte de los mismos por un importe líquido no cubra la Deuda de las Filiales, y se haya reclamado el pago a Colonial bajo la Garantía de las Filiales, acciones de Colonial por compensación de créditos y hasta el importe máximo conjunto anteriormente citado.

El precio de suscripción de acciones en ejercicio de los *warrants* será el mayor entre (i) 0,12 euros, (ii) el valor nominal de las acciones de Colonial y (iii) la media aritmética del precio de cierre de la

cotización de la acción de la Sociedad correspondiente a los 30 días bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los derechos incorporados a los *warrants*. Igualmente, se han pactado las cláusulas estándar anti-dilución.

21.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

Al margen de lo dispuesto en el epígrafe 21.1.1 a), a la fecha del presente Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

Al margen de lo dispuesto en el epígrafe 20.1.4 anterior, Colonial no ha otorgado ninguna opción que esté vigente sobre acciones de Colonial.

21.1.7 Historial del capital social, resultando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

La evolución del capital social durante los 3 últimos años, se resume en la tabla siguiente:

Fecha	Descripción	Importe capital / ampliación (euros)	Precio emisión por acción (nominal+prima) (euros/acción)	Nº acciones antes ampliación	Nº de acciones emitidas	Nº final acciones del capital social	Importe capital social (miles €)
Abril 2007	Aumento de capital	6.296.260,80	4,18	1.355.098.349	52.468.840	1.407.567.189	168.908
Agosto 2007	Aumento de capital	27.466.214,88	3,10	1.407.567.189	228.885.124	1.636.452.313	196.374
Junio 2008	Aumento de capital liberado	13.091.618,40	0,12	1.636.452.313	109.096.820	1.745.549.133	209.466
Octubre 2009	Conversión obligaciones	1.277.438,16	0,25	1.745.549.133	10.645.318	1.756.194.451	210.743
Enero 2010	Conversión obligaciones	106.265,28	0,25	1.756.194.451	885.544	1.757.079.995	210.849
Marzo 2010	Conversión obligaciones	678.558.560,88	0,25	1.757.079.995	5.654.654.674	7.411.734.669	889.408
Marzo 2010	Conversión obligaciones	56.419,56	0,25	7.411.734.669	470.163	7.412.204.832	889.464

En abril de 2007 se ejecutó el aumento de capital social por importe de 6.296.260,80 euros, mediante la emisión de 52.468.840 nuevas acciones de 0,12 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión por acción de 4,06 euros, para atender al canje de los accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) en la fusión con esta sociedad.

En agosto de 2007 se ejecutó el aumento de capital social por importe de 27.466.214,88 euros e importe efectivo de 709.544 miles de euros llevada a cabo para atender a la financiación de la adquisición de Riofisa, mediante la emisión de 228.885.124 nuevas acciones de 0,12 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión por acción de 2,98 euros.

En junio de 2008, se ejecutó el acuerdo de ampliación de capital por importe de 13.091.618,40 euros con cargo a reservas de libre disposición, mediante la emisión de 109.096.820 nuevas acciones de 0,12

euros de valor nominal cada una de ellas, en la proporción de una (1) acción nueva por cada quince (15) acciones previamente emitidas, adoptado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad celebrada en junio de 2007 y ejecutado por el Consejo de Administración en abril de 2008.

En octubre de 2009, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada durante el primer plazo del Primer Periodo de Conversión de las Obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 1.277.438,16 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 10.645.318 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 de prima de emisión.

En enero de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada durante el segundo plazo del Primer Periodo de Conversión de las Obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 106.265,28 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 885.544 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 de prima de emisión.

En marzo de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 13.061.219 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 678.558.560,88 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.654.654.674 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 de prima de emisión.

En marzo de 2010, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada durante el tercer plazo del Primer Periodo de Conversión de las Obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 56.419,56 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 470.163 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal y 0,13 de prima de emisión.

21.2 Estatutos y escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución.

Las actividades principales del Grupo Colonial son el arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles, así como la promoción y construcción de edificios de toda naturaleza; la urbanización y parcelación de terrenos para su posterior explotación y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos, así como la promoción y gestión de centros comerciales.

Según se recoge en el artículo 3 de sus Estatutos:

“La Sociedad tiene por objeto:

1º.- La adquisición, disfrute, administración, explotación, arrendamiento, gravamen y enajenación de toda clase de bienes inmuebles y valores mobiliarios por cuenta propia, a excepción de las actividades sujetas a la legislación del Mercado de Valores e Instituciones de Inversión Colectiva.

2º.- La promoción y construcción de viviendas y edificios de toda naturaleza, para sí o para terceros, directamente o por contrata, la explotación en su caso de dichas obras, estudios y proyectos relacionados con ellas, la organización técnica y comercial anexa a las citadas promociones y construcciones y el acopio y preparación de los materiales de construcción que sirvan al indicado fin; la gestión del planeamiento en cualquier grado, la urbanización y parcelación de terrenos de todas clases para su posterior explotación, construcción o venta; la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos, tanto para el planeamiento, urbanización o parcelación de terrenos, como para la construcción de inmuebles; la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consulta inmobiliaria y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.

Todas las actividades incluidas en el objeto social se llevarán a cabo en la forma autorizada por las leyes vigentes en cada momento y con la exclusión expresa de actividades propias que, con carácter de exclusividad, se confieren a personas físicas o jurídicas distintas de esta Sociedad por la legislación vigente.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

El sector principal de la C.N.A.E. en que se encuadra la Sociedad es el epígrafe 68.20, referido a alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Igualmente, parte de la actividad se encuentra incluida en el epígrafe 64.20, referido a actividades de las sociedades holding.

Sin perjuicio de su obtención o consulta en el Registro Mercantil de Barcelona, cualquier persona interesada puede consultar los Estatutos Sociales de Colonial en el domicilio social de la misma, sito en la Av. Diagonal, 532, de Barcelona, e igualmente a través de la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com/Información para Accionistas e Inversores/Acerca de Colonial/Estatutos sociales).

Asimismo, de conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativo, de gestión y de supervisión.

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta. Al amparo de lo establecido en el art. Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro el Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. que puede consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com).

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

Todas las acciones en que se divide el capital social de Colonial son ordinarias, de una única serie, y otorgan los mismos derechos y obligaciones para los accionistas.

Las acciones de Colonial no llevan aparejada prestación accesoria alguna. De igual modo, los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.

Para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones de Colonial sería necesario proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, no previéndose para ello ningún requisito adicional a los exigidos por la legislación vigente.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

Convocatoria de las juntas generales

Tal y como establecen los artículos 15 y siguientes de los Estatutos Sociales y los artículos 6 y siguientes del reglamento de la Junta General de accionistas de Colonial, las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración convocará la Junta General Ordinaria para que su celebración tenga lugar dentro de los seis primeros meses del ejercicio. El Consejo podrá convocar la Junta General Extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales.

Deberá, asimismo, convocarla cuando lo soliciten socios que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los Administradores para convocarla. Los Administradores confeccionarán el Orden del Día incluyendo, necesariamente, los asuntos que hubiesen sido objeto de su solicitud.

La Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia del domicilio social de la Sociedad, con la antelación mínima legalmente establecida respecto de la fecha fijada para su celebración.

El anuncio de convocatoria será remitido por la Sociedad a la CNMV y demás organismos competentes, de acuerdo con las normas vigentes en los respectivos mercados, y se publicará en la página *web* de la Sociedad (www.inmocolonial.com).

El anuncio expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria y todos los asuntos que han de tratarse. El anuncio podrá, asimismo, hacer constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda convocatoria deberán mediar, al menos, veinticuatro horas.

Acceso y suministro de información

Los accionistas tienen derecho a disponer de amplia y precisa información sobre los asuntos que hayan de ser objeto de debate y decisión en la Junta General. El Consejo de Administración promoverá la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales.

Desde la fecha de la convocatoria de la Junta General los accionistas podrán examinar en el domicilio social, y a través de la página *web* de la Sociedad (www.inmocolonial.com), las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación cuya puesta a disposición sea exigible conforme a la Ley o los Estatutos. En los casos en que legalmente proceda, los accionistas podrán solicitar la entrega o envío gratuito del texto íntegro de los documentos puestos a su disposición.

A partir de la convocatoria de la Junta General Ordinaria, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como, en su caso, el informe de gestión y el informe de auditores de cuentas.

La página *web* de la Sociedad (www.inmocolonial.com) incluirá los documentos relativos a las Juntas Generales con información sobre el Orden del Día, las propuestas que realiza el Consejo de Administración, así como cualquier información relevante que puedan precisar los accionistas para emitir su voto, todo ello de conformidad con la normativa aplicable.

Solicitud de información

Los accionistas podrán solicitar por escrito de los administradores, hasta el séptimo día natural anterior a aquel en que esté previsto celebrar la reunión de la Junta en primera convocatoria, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular las preguntas que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en su orden del día. Asimismo, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la CNMV desde la celebración de la anterior Junta General.

Las informaciones o aclaraciones así solicitadas serán facilitadas por los Administradores por escrito no más tarde del propio día de celebración de la Junta General.

Las solicitudes de información o aclaraciones que en relación con los asuntos del orden del día formulen los accionistas verbalmente al Presidente durante el acto de la Junta General antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día, o por escrito desde el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, serán facilitadas también verbalmente y durante el acto de la Junta General por cualquiera de los Administradores presentes, a indicación del Presidente. Si a juicio del Presidente no fuera posible satisfacer el derecho del accionista en el propio acto de la Junta, la información pendiente de facilitar será proporcionada por escrito al accionista solicitante dentro de los siete días naturales siguientes a aquél en que hubiere finalizado la Junta General.

Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

Derecho de asistencia

Podrán asistir a las Juntas Generales, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, cincuenta acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Antes del comienzo de la sesión se entregará a los asistentes el texto de las propuestas de acuerdos que se someterán a la decisión de la Junta General y, en su caso, el texto de aquellas respuestas proporcionadas a los accionistas para atender las solicitudes de información que hubiesen formulado por escrito con anterioridad a la celebración de la Junta, cuando el Consejo de Administración considere necesario o conveniente su conocimiento por los accionistas asistentes a la reunión.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales. Asimismo, podrán asistir a la Junta los directores, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá

autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

Representación o delegación del voto

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otro accionista o por un miembro del Consejo de Administración. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, en los términos y con el alcance establecido en la Ley de Sociedades Anónimas.

La representación es siempre revocable. La asistencia del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

21.2.6 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales ni en ninguno de sus reglamentos internos que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor. Tampoco existe ninguna disposición que limite el número de votos que puede emitir cada accionista.

21.2.7 Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rijan el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Colonial ni en ninguno de sus reglamentos internos que establezca el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad de sus accionistas, sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa vigente y, en particular, en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea y en el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, en materia de abuso de mercado.

21.2.8 Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contemplan condiciones más rigurosas que las establecidas en la LSA (Secciones Segunda y Tercera del Capítulo VI) en relación con los cambios en el capital.

22. CONTRATOS IMPORTANTES

Reestructuración de la deuda

En abril del 2007 se suscribió un Préstamo Sindicado por un importe de 7.177 millones de euros con los Bancos Coordinadores (Calyon, Sucursal en España, EuroHypo AG, Sucursal en España, Goldman Sachs International y The Royal Bank of Scotland plc). El Préstamo Sindicado se destinó a la consecución de los siguientes objetivos:

- Cancelación de un préstamo puente de Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente, Grupo Inmocaral, S.A.) suscrito en el ejercicio 2006 con un límite máximo de 3.518 millones de euros y con vencimiento 20 de septiembre de 2007. Dicha financiación fue necesaria para llevar a cabo la adquisición de las participaciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), realizada en octubre de 2006, así como para la adquisición del 15% de participación en FCC, formalizada en diciembre de 2006.

- Cancelación de préstamo sindicado de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), suscrito el 2 de febrero de 2005 por un importe total de 1.500 millones de euros.
- Financiación de la OPA lanzada por Colonial sobre la totalidad de las acciones de Riofisa, por un importe global de 2.000 millones de euros.

En septiembre de 2007 se formalizó la modificación de algunos aspectos de la financiación y, por tanto, del Préstamo Sindicado, entre ellos el importe definitivo de la misma que, tras el aumento de capital de 708 millones llevado a cabo en agosto de ese mismo año, y la liquidación de la OPA sobre Riofisa, quedó establecido en 6.409 millones de euros de los que a 31 de diciembre del 2007 se encontraban dispuestos 6.337 millones de euros.

En septiembre de 2008, Colonial alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de su deuda financiera con los Bancos Coordinadores del Préstamo Sindicado, así como con el resto de bancos acreedores del sindicato, y otros bancos acreedores sin garantía hipotecaria.

Durante el ejercicio 2009 y, como consecuencia del ejercicio de las opciones de compra de las acciones de FCC y de SFL por parte de los bancos acreedores y de la enajenación de un edificio sito en Madrid, la Sociedad procedió a amortizar 666.354 y 66.856 miles de euros del Préstamo Sindicado, respectivamente. Asimismo, y como consecuencia de los acuerdos alcanzados con una entidad de crédito se cancelaron 43.744 miles de euros adicionales, mediante la venta de determinadas promociones inmobiliarias y solares. Sin embargo, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, la Sociedad no pudo culminar el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa, una de las obligaciones principales de Colonial bajo el acuerdo de reestructuración de septiembre de 2008.

En este contexto, la Sociedad y los bancos acreedores iniciaron nuevas negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda que culminaron en febrero de 2010, con el actual Acuerdo vinculante para reestructurar la totalidad de su deuda financiera, incluyendo, por tanto, una nueva modificación del Préstamo Sindicado, por un importe total de aproximadamente 4.960 millones de euros (véase epígrafe 10.3.1 del presente Documento de Registro).

Las condiciones y términos principales del actual Acuerdo son los siguientes:

- Aumento de capital con aportaciones dinerarias por un importe de 1.950 millones de euros con un precio de emisión de 0,12 euros por acción. Del importe de efectivo obtenido de esta emisión, se destinará hasta un importe de 50 millones de euros a atender la gestión ordinaria de los negocios. Cualquier importe que exceda de 50 millones de euros se destinará a reducir el Préstamo Sindicado.
- Aumento de capital social con aportaciones no dinerarias por el mismo importe que la ampliación de capital descrita en el punto anterior menos el importe en efectivo que exceda de los 50 millones de euros mencionados anteriormente y hasta un importe máximo de 1.900 millones de euros. Dicha ampliación de capital está condicionada a la previa suscripción y desembolso de la primera y su suscripción se realizaría mediante aportaciones no dinerarias consistentes en los respectivos créditos contra la Sociedad por parte de las entidades participantes en el Préstamo Sindicado, de prestamistas bilaterales y de determinados accionistas significativos de Colonial.
- Mantenimiento de una parte de la deuda, hasta un importe de 2.095 millones de euros, de los que 1.740 millones corresponden a deuda sindicada, vinculada a la actividad patrimonial de la Sociedad. Dicha deuda contará con la garantía hipotecaria de los edificios en renta, así como con la pignoración de las acciones mantenidas en SFL, Torre Marenstrum, S.L. y FCC y tendrá un vencimiento final a cinco años, esto es el 31 de diciembre de 2014, sin que se haya establecido

ningún calendario obligatorio de amortizaciones parciales hasta su vencimiento final. Esta parte principal de la deuda será atendida fundamentalmente con la generación ordinaria de la caja, vía ingresos generados por alquileres de edificios propiedad de Colonial, así como vía los dividendos recibidos de su filial SFL.

- El acuerdo de refinanciación prevé la aportación de toda la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promociones de la Sociedad a la sociedad dependiente Colren participada en un 100% por Colonial. Dicha rama de actividad asumirá deuda por importe de 941 millones de euros. Adicionalmente, se prevé la aportación de un proyecto inmobiliario en Barcelona a una sociedad dependiente, que asumirá una deuda de 74 millones de euros. Esta deuda, por importe conjunto de 1.015 millones de euros, contará con la garantía de una promesa de hipoteca por parte de la sociedad dependiente correspondiente sobre los activos que le sean aportados, así como con la garantía pignoratícia de las acciones de Riofisa y de las acciones de la propia sociedad dependiente. Los intereses devengados por dicha deuda se capitalizarán como préstamo participativo, siempre que así se requiera para restituir los fondos propios de la sociedad dependiente, fijándose su vencimiento en el ejercicio 2014 y sin que se haya establecido ningún calendario de amortizaciones parciales hasta su vencimiento final.
- Emisión de *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad bajo determinadas condiciones, que garantizarían el reembolso del principal o de los intereses de la deuda aportada a las sociedades dependientes Colren y la sociedad dependiente receptora del proyecto inmobiliario en Barcelona, por un importe máximo conjunto de 298 millones de euros, de los cuales 275 millones de euros corresponden a Colren y los restantes 23 millones de euros a la sociedad dependiente receptora del proyecto inmobiliario en Barcelona, y posibilitaría a las entidades de crédito suscribir una futura ampliación de capital en Colonial. Esta ampliación de capital, en el caso de ser necesario, se haría a un precio no inferior al precio de mercado de las acciones de Colonial y tendrá el carácter de emisión privada por ir dirigida exclusivamente a dichas entidades financieras.
- Conversión de los actuales bonos convertibles. Los principales tenedores de los bonos convertibles emitidos el 30 de diciembre de 2008, representativos del 99,88% de las obligaciones actualmente en circulación, suscribieron un compromiso de solicitar su conversión en capital con carácter previo a la Junta General de Accionistas en la que se aprobaría el Acuerdo de Refinanciación.

Asimismo, el Acuerdo de Refinanciación contempla determinadas cláusulas de vencimiento anticipado vinculadas, fundamentalmente, a la segregación de la rama de actividad y a llevar a cabo la ampliación de capital con anterioridad al 30 de julio de 2010.

En relación con las condiciones del Acuerdo de Refinanciación descritas anteriormente, la Junta General de accionistas de Colonial adoptó, el 20 de abril de 2010, los siguientes acuerdos:

- Aumentar el capital social por un importe de 1.954.339.200 euros. El aumento de capital se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de 16.286.160.000 nuevas acciones ordinarias por su valor nominal de 0,12 euros cada una, sin prima de emisión, de la misma clase y serie y con los mismos derechos y obligaciones que las actualmente existentes, representadas mediante anotaciones en cuenta, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente.
- Aumentar el capital social mediante aportaciones no dinerarias, en consecuencia, sin derecho de suscripción preferente, por un importe de 1.813.503.253,73 euros más los intereses que devenguen los créditos que son objeto de aportación hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública que documente la ejecución de este aumento de capital. El importe máximo del aumento de capital con aportaciones no dinerarias se determinará en función de la suscripción del aumento de capital dinerario aprobado por la Junta General de accionistas, reduciéndose el importe máximo de la

ampliación de capital objeto de este acuerdo por la cantidad efectivamente suscrita en el aumento de capital con aportaciones dinerarias en exceso de 50.000.000 de euros. El presente aumento de capital se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal cada una, sin prima de emisión, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante la aportación no dineraria de créditos que no son líquidos, vencidos y exigibles ni cumplen con las características del artículo 156 LSA contra la Sociedad, con previsión de suscripción incompleta.

- Ratificar las aportaciones realizadas por la Sociedad en el marco de la reestructuración financiera a favor de las sociedades Colren, y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., ambas íntegramente participadas por Inmobiliaria Colonial, S.A.
- Aprobar la aportación del proyecto inmobiliario Eix Llacuna sito en Barcelona a la sociedad Abix Service, S.L.U., íntegramente participada por Inmobiliaria Colonial, S.A., mediante aportación no dineraria especial.
- La segregación de la rama de actividad de gestión de suelo y promociones propias a favor de la sociedad Colren íntegramente participada por la Sociedad.

El patrimonio que se traspasará a Colren es el constituido por la totalidad de los activos y pasivos pertenecientes a la rama de actividad que agrupa la gestión del suelo y promociones propias de Colonial, incluyendo dentro de los pasivos (i) el préstamo sindicado suscrito con las entidades Caylor, Sucursal en España, Coral Partners (LUX), S.A.R.L., Eurohypo AG, Sucursal en España y The Royal Bank of Scotland PLC, elevado a público en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Fernando Molina Stranz, en febrero de 2010, bajo el número 198 de su protocolo por importe de 795 millones de euros, (ii) todos los derechos y obligaciones asociados a cada uno de los activos aportados y (iii) todas las deudas tributarias o laborales asociadas a esta rama de actividad, y que en el futuro prestará estos servicios.

Junto a tales activos y pasivos que constituyen el perímetro de segregación, formando parte de la rama de actividad segregada, se traspasarán:

- a. Una aportación de 20.000.000 euros que se corresponden con el importe existente en la caja de la Colonial atribuible a la rama de actividad segregada.
- b. La totalidad de las participaciones sociales que representan el 100% del capital social de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y 978 participaciones sociales que representan el 19,967% de la sociedad Parque Aqua Mágica, S.L., y cuyos respectivos objetos sociales se corresponden con la rama de actividad segregada.
- c. Los medios humanos necesarios para desarrollar dichas actividades en el seno de Colren. Dichos medios estarán integrados por los empleados que vinieran desarrollando las actividades traspasadas a Colonial.
- d. Las posiciones contractuales de que fuera titular Colonial en relación con las referidas actividades transmitidas.
- e. Los medios materiales vinculados de manera general al desarrollo de las citadas actividades y necesarios para llevar a cabo las mismas.

La valoración que se ha atribuido a la rama de actividad segregada, resultante de la diferencia positiva entre el activo y el pasivo aportado, y de acuerdo con el balance de Colonial cerrado a 31 de diciembre de 2009 es de 26.579.876 euros.

- Emisión de *warrants* a favor de determinadas entidades acreedoras de la Sociedad y su Grupo que incorporan el derecho de suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad exclusivamente mediante compensación de crédito siendo el importe de los créditos a compensar como máximo de 298.333.333 euros.

En el marco de la reestructuración de la deuda financiera de Colonial, cuyo acuerdo fue suscrito el 19 de febrero de 2010, se acordó por la Junta General de accionistas, la segregación de la rama de actividad de promoción residencial y suelo de Colonial a favor de una sociedad participada al 100% por Colonial, denominada Colren, S.L.U. (“**Colren**”). Asimismo, en el marco de dicha reestructuración, se acordó la aportación no dineraria de un inmueble de Colonial destinado a oficinas sito en Barcelona, en la calle Llacuna 56-70 y Pujades 157-163 junto con la deuda asociada al mismo a favor de una sociedad filial de Colonial, también participada al 100%, denominada Abix Service, S.L.U. (“**Abix**”). Como consecuencia de la ejecución de la referida segregación, Colren asumirá deuda a 31 de diciembre de 2009 por importe de 840.894.999 euros convirtiéndose, por tanto, en deudor obligado al pago bajo dicha deuda (la “**Deuda Colren**”), mientras que Abix asumirá deuda a 31 de diciembre de 2009 por importe aproximado de 73.363.047,36 euros (la “**Deuda Abix**”). La Deuda Colren y la Deuda Abix, conjuntamente consideradas, podrán denominarse, en adelante, la “**Deuda de las Filiales**”, mientras que Colren y Abix, conjuntamente consideradas, podrán denominarse, en adelante, las “**Filiales**”.

Asimismo, en atención al acuerdo de reestructuración al que ha llegado la Sociedad con las entidades financieras que han concedido la financiación al Grupo Colonial correspondiente a la Deuda de las Filiales, Colonial garantiza solidariamente el cumplimiento por las Filiales de las obligaciones derivadas de la Deuda de las Filiales (la “**Garantía de las Filiales**”), hasta un límite máximo de responsabilidad equivalente a 298.333.333 euros.

Asimismo, en caso de que se produzca un supuesto de incumplimiento (*event of default*) bajo la Deuda de las Filiales, al vencimiento de ésta o en caso de que la venta de la totalidad de sus activos o la mayor parte de los mismos por un importe líquido no cubra la Deuda de las Filiales, las Entidades Financiadoras de las Filiales han acordado que sus créditos puedan ser, a su elección, (en caso de que se reclame su pago a Colonial bajo la Garantía de las Filiales) satisfechos, hasta un importe máximo efectivo conjunto de 298.333.333 euros, mediante la suscripción de acciones de la Sociedad en el marco de una ampliación de capital que llevará a cabo Colonial por compensación de los referidos créditos bajo la Garantía de las Filiales hasta dicho importe máximo, renunciando al pago en efectivo por parte de Colonial de dichos créditos hasta ese importe, siempre que bajo la Garantía de las Filiales se ejerciten los Warrants Colonial.

Sin perjuicio del Acuerdo de Refinanciación descrito, no existen contratos significativos al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1 *Declaraciones o informes atribuidos a expertos*

En el epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a los informes de tasación elaborados por CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Savills y Atis Real, por lo que se refiere a activos propiedad del Grupo Colonial.

Asimismo, en el epígrafe 20.4.1 se recogen las incertidumbres expresadas en el informe de auditoría emitido por Deloitte, relativas al ejercicio 2007, 2008 y 2009.

23.2 *Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos*

La información descrita se ha reproducido con exactitud y, en la medida que la Sociedad tiene conocimiento y puede determinar a partir de la información elaborada por dichos expertos, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, los siguientes documentos de la Sociedad pueden inspeccionarse donde se indica a continuación:

Documento	Domicilio social de Colonial	Página web de Colonial⁽¹⁾	Página web CNMV⁽²⁾	Registro Mercantil de Barcelona
Escritura de constitución	Sí	No	No	Sí ⁽³⁾
Estatutos sociales	Sí	Sí	No	Sí
Reglamento de la Junta General de Accionistas	Sí	Sí	Sí	Si
Reglamento del Consejo de Administración	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de Valores	Sí	Sí	Sí	No
Cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondiente a los ejercicios 2007, 2008 y 2009	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondiente a los ejercicios 2007, 2008 y 2009	Sí	Sí	Sí	Sí

(1): www.inmocolonial.com

(2): www.cnmv.es.

(3): De conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

El epígrafe 7.2 incluye denominación, localidad, actividad, y porcentaje de participación de Colonial en las sociedades del Grupo Colonial. Asimismo, la información financiera sobre su posición financiera, pérdidas o beneficios se recoge, con carácter general, dentro de las cuentas anuales consolidadas de Colonial.

Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado a 31 de mayo de 2010.

Firmado en representación de Inmobiliaria Colonial, S.A.
P.P.

Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado