

Junta General
de Accionistas

2010

- Reestructuración de Colonial
- Hechos Relevantes del Negocio
- Conclusión

Una reestructuración exitosa - El inicio de una "nueva" Colonial "Back on Track"

1S 2008 - 2009

2010



- 1 JUNIO 2008 - Nuevo accionariado y cambio equipo gestor
- 2 OCTUBRE 2009 - Entrada de nuevos Inversores
- 3 FEBRERO 2010 - Firma del acuerdo de reestructuración

La reestructuración de Colonial se ha diseñado para estabilizar la compañía a largo plazo

Revisión
Estrategia

- **Elaboración de un plan estratégico 2010-14** considerando el desarrollo de proyectos en cartera, manteniendo los activos estratégicos en Barcelona, Madrid y París combinado con una gestión activa de la cartera

Focalización
"Negocio
Estratégico"

- **Focalización del modelo de negocio**
 1. Sociedad matriz: ubicación del negocio "estratégico" - cartera de oficinas en renta - "la nueva Colonial".
 2. Sociedad de Desarrollo: Creación de una filial centrada en la gestión de suelos residenciales y comerciales.

Refuerzo de la
Estructura
de Capital

- **Refuerzo de la estructura de capital proporcionando estabilidad financiera a largo plazo.**
 1. Aumento del Capital en más de 3.000 €m.
 2. Deuda financiera de la sociedad matriz de 2.095€m respaldada por el negocio "core" con una elevada capacidad de generación de flujos de caja
 3. Adecuación de los términos de la deuda financiera de DevCo a las características de sus activos: aplazamiento del pago de intereses y principal

Creación de
valor

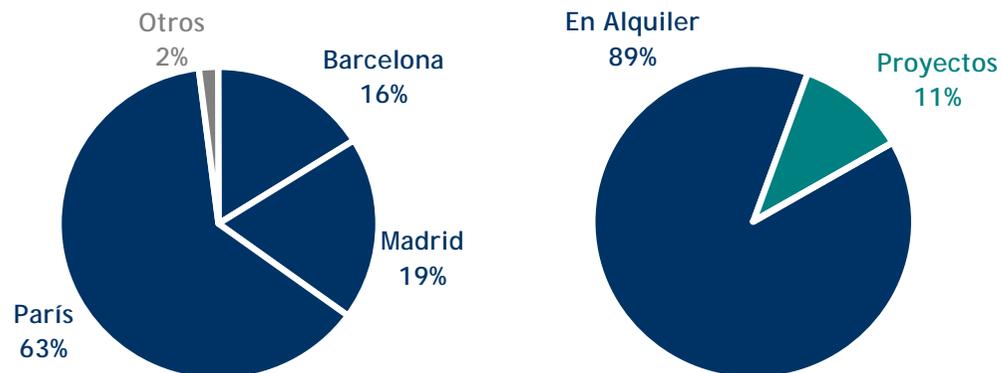
- **Reafirmación de la estrategia tradicional de Colonial respaldada por todos los accionistas y acreedores de la compañía.**
- **Entrada de inversores internacionales de reconocido prestigio en el sector inmobiliario potenciando la creación de valor.**

La reestructuración ha focalizado el modelo de negocio adecuando la estructura societaria del grupo a las necesidades de las diferentes líneas de negocio.

Sociedad matriz "Core Business"

Deuda Holding	2.095 €m
Deuda Grupo	4.545 €m
LTV	64%

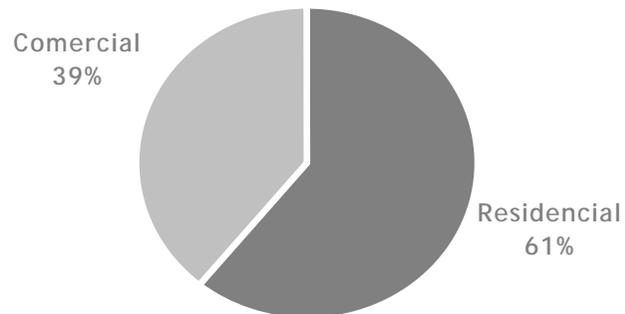
GAV Activos gestionados (AUM): 5.132 €m



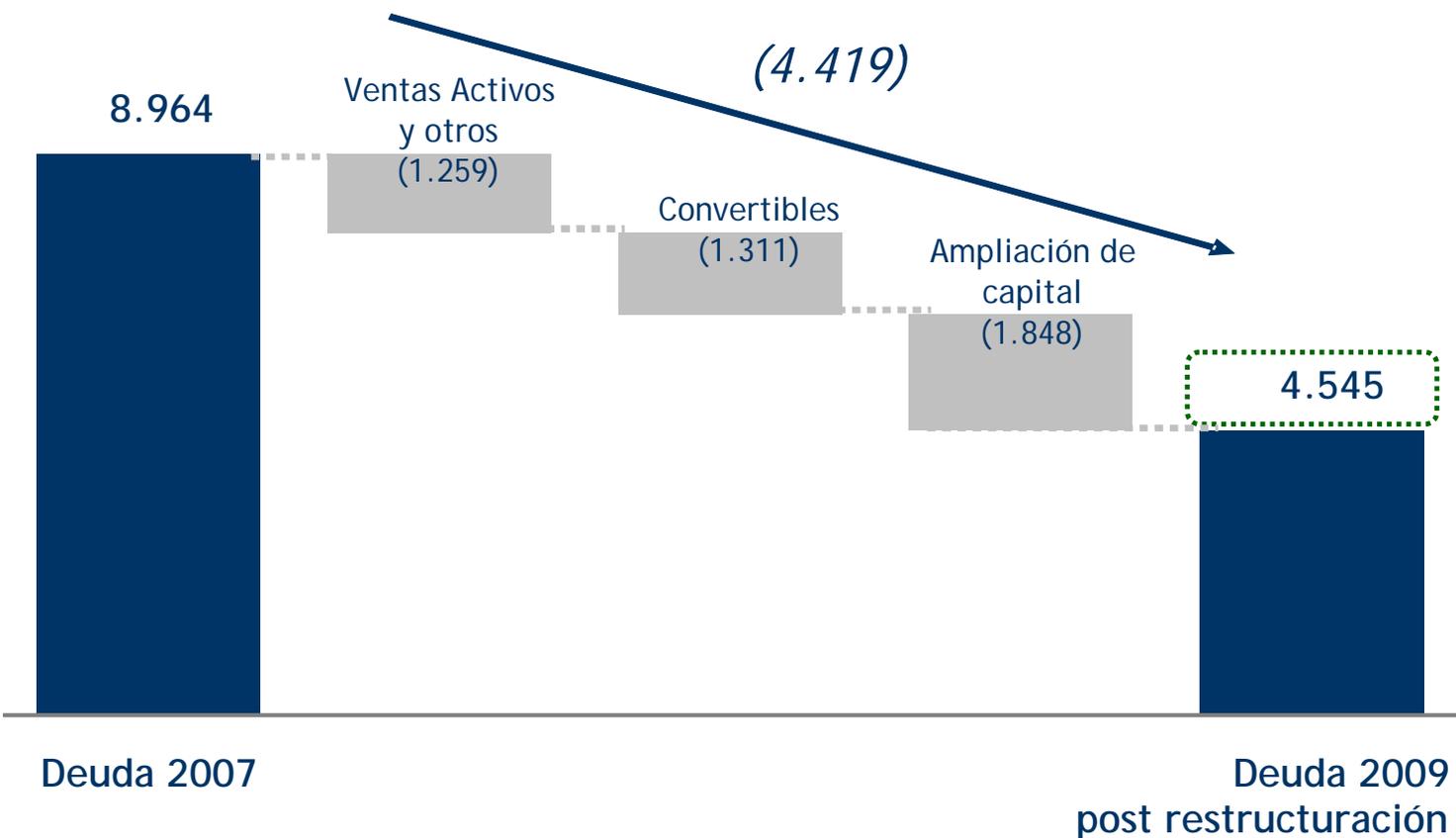
Sociedad de Desarrollo Filial 100%

Deuda	1.288 €m
LTV	67%

GAV Activos gestionados (AUM): 1.906 €m



Desde la entrada del nuevo equipo gestor la deuda se ha reducido en más de 4.400 €m



Deuda neta	12/09 €m
Holdings	2.095
Joint Ventures	45
SFL	1.117
Sociedad de Desarrollo	1.288
Grupo Colonial	4.545

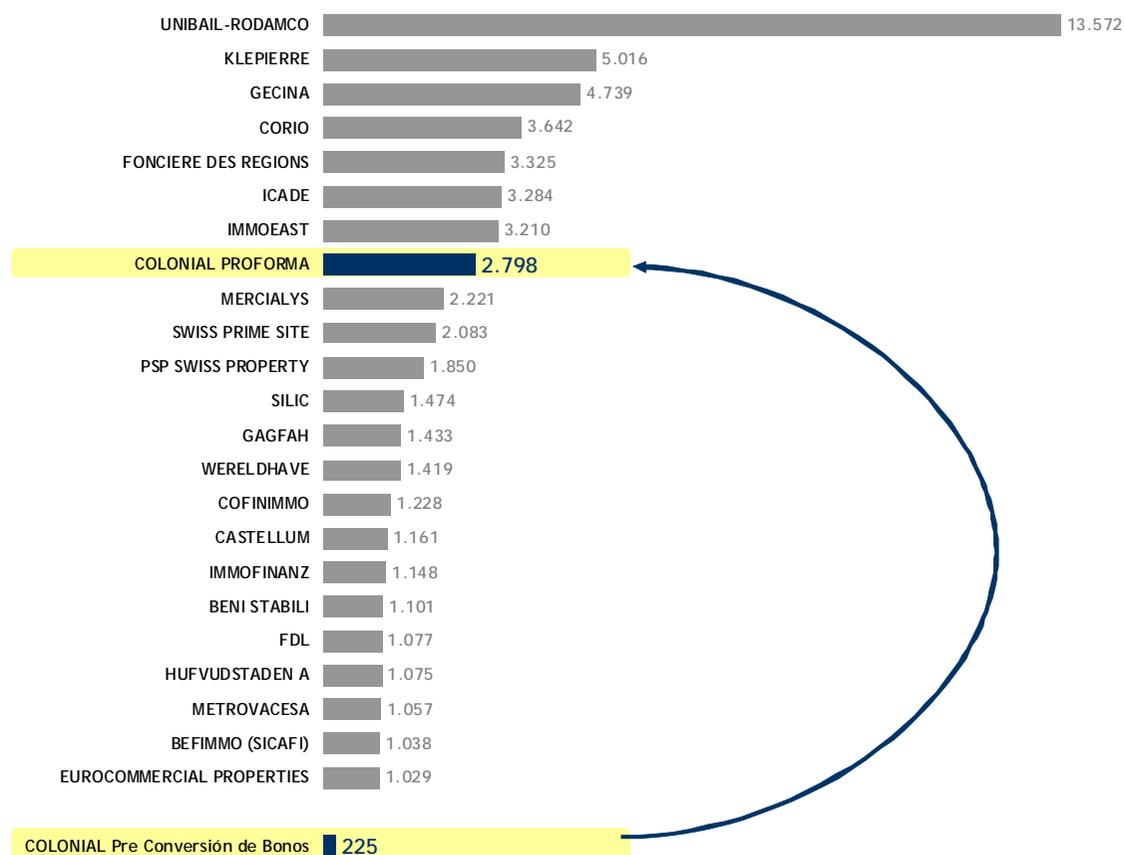
Refuerzo de la estructura de capital proporcionando estabilidad financiera a largo plazo

- N° Acciones Pre-conversión de obligaciones → 1.757 Millones acciones
- N° Acciones Post-conversión de obligaciones → 7.412 Millones acciones
- Ampliación de capital
(como mínimo 15.108 MM de acciones) {
 - Dineraria → 16.250 Millones acciones (1.950 M€)
 - No Dineraria → 15.108 Millones acciones (1.813 M€)

REESTRUCTURACIÓN DE COLONIAL

Una vez materializada la reestructuración, Colonial se situará como una de las principales inmobiliarias en Europa continental en términos de capitalización bursátil, produciéndose un aumento significativo de la capitalización.

Capitalización en Europa Continental - €m



Nota: Estimación Proforma Colonial: 22.520m acciones x 0,12€/acción 8

- Reestructuración de Colonial
- Hechos Relevantes del Negocio
- Conclusión

HECHOS RELEVANTES DEL NEGOCIO PRINCIPALES MAGNITUDES

Rediseño de la estrategia → Focalización en el negocio de oficinas AAA en zonas “Prime”

La estrategia de la nueva Colonial se apoya en variables de negocio sólidas ...

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Var.09vs08</u>	<u>Var.like-for-like</u>
Ingresos por Rentas	282	289	↓ 2%	↑ 2%
Ingresos Promociones y Suelo	131	402	↓ 67%	
Cifra de Negocio	413	691	↓ 40%	

... hecho que ha permitido una mejora del resultado operativo

Resultado Operativo - EBITDA	238	227	↑ 5%
Resultado Financiero	(303)	(559)	
Revalorizaciones Netas + Amort.Prov.	(526)	(1.970)	
Rdo. Actividades Interrumpidas	(105)	(2.372)	
Beneficio Atribuible al grupo	(474)	(3.981)	

HECHOS RELEVANTES DEL NEGOCIO

NEGOCIO ALQUILER

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Var. 09vs08</u>	<u>Var. like-for-like</u>
Rentas Barcelona	49	51	↓ 4%	↑ 1%
Rentas Madrid	50	56	↓ 7%	↑ 1%
Rentas París	183	181	↑ 1%	↑ 3%
Ingresos por Rentas	<u>282</u>	<u>289</u>	↓ 2%	↑ 2%
EBITDA Negocio Alquiler	252	261	↓ 3%	
% EBITDA/ Ingresos	77,1%	78,2%		

<u>Variables clave de negocio</u>	<u>Barcelona</u>	<u>Madrid</u>	<u>París</u>
<i>Datos a Diciembre 2009</i>			
Alquileres renegociados	30.016 m2	43.317 m2	12.307 m2
Renta contratada vs. Anterior	(0,7%)	(3,7%)	1,0%
Renta contratada vs. Mercado s/JLLS	7,3%	4,8%	8,0%

BARCELONA

LOCALIZACIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS DE OFICINAS



1. Torre BCN
2. Pg. dels Til·lers, 2-6
3. Av. Diagonal, 682
4. Av. Diagonal, 609-615
5. Berlín, 38-48 / Numància, 46
6. Travessera de Gràcia, 11
7. Via Augusta, 21-23
8. Av. Diagonal, 530-532
9. Av. Diagonal, 416-420 – Les Punxes
10. Av. Diagonal, 409
11. Torre Marenostrum
12. Ausiàs Marc, 148
13. Glòries Diagonal
14. Complejo de Oficinas Parc Central
15. Complejo de Oficinas Sant Cugat Nord
16. Complejo de Oficinas Ilacuna

- Valor Activos: 787 M€ ⁽¹⁾
- Superficie en explotación: 277.521 m²
- Superficie en proyecto: 54.352 m²
- % Ocupación global: 91%

Selección de activos en Barcelona



Torre Marenostrum



Av. Diagonal 609-615



Av. Diagonal, 682



Paseo de los Tilos



Complejo oficinas- Sant Cugat



Berlín, 38-48

(1) Según valoraciones activos inmobiliarios 2009

MADRID

LOCALIZACIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS DE OFICINAS



1. Alfonso XII, 62
2. Alcalá, 30-32
3. Recoletos, 37-41
4. Paseo de la Castellana, 43
5. Miguel Ángel, 11
6. José Abascal, 56
7. Sor Ángela de la Cruz, 3
8. Centro Norte
9. López de Hoyos, 35
10. Paseo de la Castellana, 52
11. Ortega y Gasset, 100
12. Francisco Silvela, 42
13. Ramírez Arellano, 37
14. Torres Ágora/M-30
15. Martínez Villergas, 49
16. Capitán Haya, 53

- Valor Activos: 1.012 M€ ⁽¹⁾
- Superficie en explotación: 272.462 m²
- Superficie en proyecto: 55.448 m²
- % Ocupación global: 90%

Selección de activos en Madrid



P. Castellana, 52



Ramírez Arellano



Castellana, 43



Recoletos, 37



Alfonso XII



F.Silvela, 42

(1) Según valoraciones activos inmobiliarios 2009

PARÍS

LOCALIZACIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS DE OFICINAS



1. Centre d'Affaires Le Louvre
2. Washington Plaza
3. Galerie des Champs-Élysées
4. Champs-Élysées, 90
5. Champs-Élysées, 92
6. Cézanne Saint Honoré
7. Edouard VII
8. Charles de Gaulle, 176 (Neuilly Sur Seine)
9. Coface (La Défense)
10. Rives de Seine
11. Le Gallo, 46 (Boulogne Billancourt)
12. Iéna, 96
13. Les Miroirs (La Défense)
14. Wagram, 131
15. Grenelle, 103
16. Haussmann, 104-110
17. Capucines, 12
18. Hanovre, 6
19. Richelieu

- Valor Activos: 3.224 M€ ⁽¹⁾
- Superficie en explotación: 423.248 m²
- Superficie en proyecto: 69.982 m²
- % Ocupación global: 94%

Selección de activos en París



Edouard 7



Prony-Wagram



Washington Plaza



Cezanne Saint Honoré



Le Louvre des Antiquaires



Ilot Richelieu

(1) Según valoraciones activos inmobiliarios 2009

Cumplimiento del programa de ventas de activos

ESPAÑA

Castellana, 108
Diagonal, 405
Avda. Carlos V
Josep Tarradellas, 2-6
Dr. Trueta

168,7 Mn€

FRANCIA

63 Haussmann
Vigny
11 Prony
Velasquez
62 Beaubourg

116,8 Mn€

TOTAL VENTA ACTIVOS

285,5 Mn€ (-7% vs. tasación)

Más de 86.000 m2 de proyectos en desarrollo

ESPAÑA

Martínez Villergas

Parc Central 22@

Pallars - Llacuna- Pujades

Principales proyectos en desarrollo



MARTÍNEZ VILLERGAS, 49



PARC CENTRAL



LLACUNA

FRANCIA

247, Rue Saint-Honoré

82-88 Champs Elysées

92- Champs Elysées



247 R. SAINT-HONORÉ



82-88 CHAMPS ELYSÉES



92, CHAMPS ELYSÉES

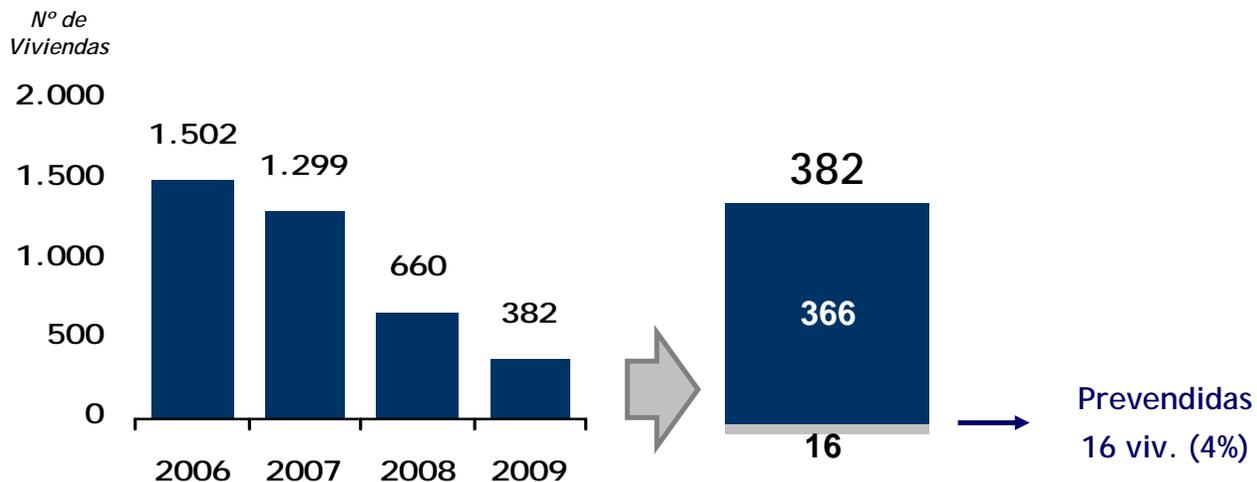
HECHOS RELEVANTES DEL NEGOCIO

NEGOCIO PROMOCIONES Y SUELO - EJERCICIO 2009

En el ejercicio 2009, se han escriturado 278 viviendas y la venta comercial ha sido de 46 viviendas

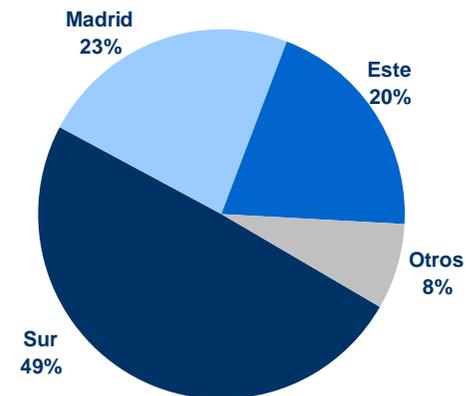
	2009	2008	Var.09vs08
Ingresos Promoción Residencial	93	186	↓ 50%
Ingresos Suelo Residencial	37	216	↓ 83%
EBITDA Promociones y Suelo	131	402	↓ 67%

PROMOCIONES - Viviendas en curso



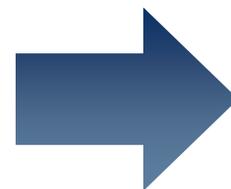
RESERVA DE SUELO

La reserva de suelo DE 1,8 Mn de m2



- Reestructuración de Colonial
- Hechos Relevantes del Negocio
- Conclusión

- 1 Una reestructuración exitosa centrada en la estabilidad financiera a largo plazo
- 2 Una excelente cartera de oficinas en Barcelona, Madrid y París
- 3 Un equipo directivo líder con un reconocido "track record"
- 4 Una plataforma cotizada, pan-europea fiscalmente eficiente
- 5 Una gestión activa del portfolio de activos



El inicio de una nueva etapa con una plataforma líder

- La nueva Colonial -



Junta General
de Accionistas

2010