

Colonial

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que a continuación se relacionan, declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que la información financiera anual de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2010, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de febrero de 2011 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los respectivos informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la sociedad y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Barcelona, 28 de febrero de 2011

Juan José Bruguera Clavero
Presidente

Carlos Fernández-Lerza Garralda
Consejero

José María Sagardoy Llonis
Consejero

Javier Iglesias de Ussel
Consejero

Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado

Javier Faus Santasusana
Consejero

Alberto Ibáñez González
Consejero

Jean-Luc Ransac
Consejero

Alain Chetrit
Consejero

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Manuel Menéndez López, en su condición de miembro del Consejo de Administración de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., declara, hasta donde alcanza su conocimiento, que la información financiera anual de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2010, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de febrero de 2011 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los respectivos informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la sociedad y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Madrid, a 28 de febrero de 2011

Manuel Menéndez López
Consejero

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Inmobiliaria Colonial, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la "Sociedad"), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Colonial, S.A. al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención que con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad ha firmado un acuerdo con el sindicato de bancos y acuerdos bilaterales con entidades financieras para la refinanciación de la deuda que se ha formalizado en el "Acuerdo Marco de Refinanciación". Al 31 de diciembre de 2010 se han materializado todas las operaciones contempladas en dicho acuerdo mediante dos ampliaciones de capital, una de ellas mediante aportación de créditos, la conversión de las obligaciones convertibles y el resto de las principales operaciones contempladas en dicho acuerdo descritas en la Nota 2.c de la memoria adjunta. Una vez concluido el proceso de refinanciación, los Administradores de la Sociedad han preparado un nuevo 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. En el marco de dicho plan, los Administradores estiman que se producirá la recuperación en el plazo legal previsto de los impuestos diferidos de activo y pasivo procedentes de ejercicios anteriores que la Sociedad mantiene registrados por importe de 774 y 111 millones de euros, respectivamente (véase Nota 18).

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Rafael Abella

28 de febrero de 2011

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:
DELOITTE, S.L.

Any 2011 Núm. 20/11/00296
IMPORT COL·LEGIAL: 90,00 EUR

.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2010 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.10	31.12.09	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.10	31.12.09
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-	Nota 5	69.231	316.325	FONDOS PROPIOS-		1.257.265	202.375
Fondo de comercio		69.078	316.129	Capital-		2.710.966	210.743
Aplicaciones informáticas		153	196	Capital escriturado		2.710.966	210.743
Inmovilizado material-	Nota 6	16.647	21.790	Prima de emisión-		4.217.294	3.481.889
Terrenos y construcciones		18.066	26.419	Reservas-		(411.033)	(353.824)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.856	5.236	Legal y estatutarias		3.247	3.247
Deterioro Inmovilizado material		(3.275)	(9.865)	Otras reservas		(414.280)	(357.071)
Inversiones inmobiliarias-	Nota 7	1.280.347	1.419.572	Acciones y participaciones en patrimonio propias-		(36.704)	(39.608)
Terrenos		960.275	968.029	Resultados de ejercicios anteriores-		(4.514.063)	(4.015.783)
Construcciones e instalaciones		343.984	399.921	Resultado del ejercicio- (Pérdidas)		(711.026)	(484.573)
Inmovilizado en curso y anticipos		147.409	211.564	Otros instrumentos de patrimonio neto-		1.831	1.403.531
Deterioro inversiones inmobiliarias		(171.321)	(159.942)	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(9.956)	(24.355)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-	Nota 9	1.041.935	1.403.182	Activos financieros disponibles para la venta		(8.914)	3.621
Instrumentos de patrimonio del grupo	Nota 9	1.414.276	1.745.412	Operaciones de cobertura		(1.042)	(27.976)
Créditos a empresas	Notas 9 y 20	-	860	Total patrimonio neto	Nota 14	1.247.309	178.020
Otros activos financieros	Notas 9 y 20	-	61.001				
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas	Nota 9	(372.341)	(404.091)				
Inversiones financieras no corrientes-	Nota 9	79.927	8.853	PASIVO NO CORRIENTE:			
Créditos a terceros		-	860	Provisiones no corrientes-	Nota 15	36	48
Derivados	Nota 10	12.405	177	Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal		17	29
Otros activos financieros no corrientes		67.522	7.816	Otras provisiones		19	19
Activos por impuesto diferido-	Nota 18	773.811	803.458	Deudas no corrientes-		2.032.295	4.803.863
Total activo no corriente		3.261.898	3.973.180	Deudas con entidades de crédito	Nota 16	2.007.054	4.737.349
				Derivados	Nota 10	17.951	16.785
ACTIVO CORRIENTE:				Otros pasivos financieros no corrientes	Nota 17	7.290	49.729
Activos no corrientes mantenidos para la venta-	Nota 11	183.466	317.104	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 20	37.490	-
Existencias-	Nota 12	-	1.145.209	Pasivos por impuesto diferido-	Nota 18	160.891	160.655
Solares		-	995.982	Total pasivo no corriente		2.230.712	4.964.566
Productos en curso		-	5.290				
Productos terminados		-	121.917				
Anticipos a proveedores		-	22.020				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		5.118	6.927	PASIVO CORRIENTE:			
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		3.442	3.725	Deudas corrientes-		6.007	257.803
Cientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	15	1.719	Deudas con entidades de crédito	Nota 16	1.797	230.888
Deudores varios		3	544	Derivados	Nota 10	4.210	26.915
Anticipos a proveedores		313	392	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 20	-	7.436
Personal		4	5	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		68.305	169.057
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	1.341	542	Proveedores		36.923	148.547
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-	Nota 20	16.556	2.378	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	-	3.762
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes		16.556	2.378	Acreedores varios		1.247	1.645
Inversiones financieras corrientes-		26.476	38.769	Pasivos por impuesto corriente	Nota 18	1.576	3.575
Instrumentos de patrimonio corrientes	Nota 13	23.862	36.358	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	28.559	10.740
Créditos a empresas		866		Anticipos de clientes	Nota 12	-	788
Otros activos financieros		1.748	2.411	Periodificaciones a corto plazo-		9	89
Periodificaciones a corto plazo-		28	-	Total pasivo corriente		74.321	434.385
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 16	58.800	93.404	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.552.342	5.576.971
Tesorería		58.800	93.404				
Total activo corriente		290.444	1.603.791				
TOTAL ACTIVO		3.552.342	5.576.971				

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2010.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 19	149.579	141.001
Ventas		79.943	93.748
Ingresos por participaciones en capital en empresas del Grupo (*)		69.636	47.253
Otros ingresos de explotación-		2.818	458
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.818	458
Gastos de personal-	Nota 19	(8.856)	(5.844)
Sueldos, salarios y asimilados		(7.986)	(5.014)
Cargas sociales		(870)	(830)
Otros gastos de explotación-		(26.466)	(19.513)
Servicios exteriores		(19.922)	(22.248)
Tributos		(4.700)	(1.266)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.746)	4.162
Otros gastos de gestión corriente		(98)	(161)
Amortización del inmovilizado-	Notas 5, 6 y 7	(30.650)	(27.757)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras-		3	3
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(342.360)	(71.839)
Deterioros y pérdidas	Nota 19	(320.081)	(67.121)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 7	(22.279)	(4.718)
Resultado de explotación-		(255.932)	16.509
Ingresos financieros-	Nota 19	3.710	11.272
De participaciones en instrumentos de patrimonio-		1.818	1.907
En terceros (*)		1.818	1.907
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		1.892	9.365
En empresas del grupo y asociadas		92	312
En terceros		1.800	9.053
Gastos financieros-	Nota 19	(108.640)	(193.399)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(69.424)	(3.984)
Por deudas con terceros		(39.216)	(189.415)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros-	Nota 19	(7.726)	(1.250)
Cartera de negociación y otros		(7.726)	(1.250)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		16.548	(263.905)
Deterioros y pérdidas	Notas 9 y 19	16.548	(263.082)
Resultados por enajenaciones y otros		-	(823)
Resultado financiero-		(96.108)	(447.282)
Resultado antes de impuestos-		(352.040)	(430.773)
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	(7.776)	(104.222)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas-		(359.816)	(534.995)
Operaciones interrumpidas-			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	Notas 11 y 22	(351.210)	50.422
Resultado del ejercicio-		(711.026)	(484.573)

(*) Cuenta de pérdidas y ganancias reexpresada. (véase Nota 2.e)

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2010.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 y 2009

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(711.026)	(484.573)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	10.249	659
Por gastos de ampliación de capital	-	(67)
Efecto impositivo	(7.187)	(178)
Por variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta	(12.535)	3.621
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	(9.473)	4.035
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo	14.521	1.663
Efecto impositivo	(4.356)	(499)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	10.165	1.164
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	(710.334)	(479.374)

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2010.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES

TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de Valor: instrumentos financieros	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo 31 de diciembre de 2008	209.466	3.480.505	(16.550)	(292.317)	(353.233)	(3.662.550)	1.310.797	-	(29.601)	646.517
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(47)	-	-	(484.573)	-	3.621	1.625	(479.374)
Operaciones con accionistas:										
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	1.277	1.384	-	-	-	-	(2.661)	-	-	-
Distribución de resultados	-	-	-	-	(3.662.550)	3.662.550	-	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	10.877	-	-	-	-	-	10.877
Reclasificación pérdidas con acciones propias	-	-	(241.832)	241.832	-	-	-	-	-	-
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(95.395)	-	-	-	95.395	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2009	210.743	3.481.889	(353.824)	(39.608)	(4.015.783)	(484.573)	1.403.531	3.621	(27.976)	178.020
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(13.707)	(711.026)	-	(12.535)	26.934	(710.334)
Operaciones con accionistas:										
Aumentos de capital	1.821.387	-	(12.063)	-	-	-	-	-	-	1.809.324
Conversión de otros instrumentos de patrimonio neto	678.836	735.405	-	-	-	-	(1.414.241)	-	-	-
Distribución de resultados	-	-	-	-	(484.573)	484.573	-	-	-	-
Operaciones con participaciones o acciones propias netas	-	-	-	(922)	-	-	-	-	-	(922)
Reclasificación pérdidas con acciones propias	-	-	(3.826)	3.826	-	-	-	-	-	-
Coste financiero de los instrumentos de patrimonio	-	-	(41.320)	-	-	-	12.541	-	-	(28.779)
Saldo 31 de diciembre de 2010	2.710.966	4.217.294	(411.033)	(36.704)	(4.514.063)	(711.026)	1.831	(8.914)	(1.042)	1.247.309

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2010.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO A DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):	23.494	(107.149)
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones continuadas-	(352.040)	(430.773)
Resultado del ejercicio antes de impuestos procedente de operaciones discontinuadas-	(351.210)	48.607
Ajustes al resultado-	401.225	503.826
Amortización del inmovilizado	30.650	27.757
Correcciones valorativas por deterioro	321.827	340.685
Variación de provisiones	-	(4.162)
Imputación de subvenciones	(3)	(3)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	22.279	4.718
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	(16.548)	823
Ingresos financieros	(73.346)	(60.641)
Gastos financieros	108.640	193.399
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	7.726	1.250
Cambios en el capital corriente-	24.111	(23.361)
Deudores y otras cuentas a cobrar	469	3.742
Otros activos corrientes	624	(1.393)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(5.712)	(42.799)
Otros pasivos corrientes	29.680	(560)
Otros activos y pasivos no corrientes	(950)	17.649
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	(49.802)	(156.841)
Pagos de intereses	(60.692)	(201.616)
Cobros de dividendos	71.454	53.511
Cobros de intereses	451	736
Otros cobros (pagos) de impuestos	(14.822)	(8.777)
Cobros y pagos cancelación de derivados	(46.193)	(695)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	22.733	795.805
Pagos por inversiones-	(92.056)	(43.217)
Empresas del grupo y asociadas	-	(12)
Inmovilizado intangible	(91)	(58)
Inmovilizado material	(118)	(306)
Inversiones inmobiliarias	(17.871)	(39.298)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(3.630)	(3.543)
Unidad de negocio	(70.346)	-
Cobros por desinversiones-	114.789	839.022
Empresas del grupo y asociadas	138	379.294
Inversiones inmobiliarias	24.500	14.285
Activos no corrientes mantenidos para la venta	90.151	445.443
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	(80.831)	(706.178)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-	(2.388)	10.880
Emisión de instrumentos de patrimonio	17.007	-
Gastos asociados a emisión de instrumentos de patrimonio	(17.233)	-
Adquisición y enajenación de instrumentos de patrimonio propio	(2.162)	10.877
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	3
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	(78.443)	(717.058)
Emisión de deudas con entidades de crédito	14.629	6.464
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	1.031	(2.232)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(87.804)	(722.713)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	(6.299)	1.423
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DISCONTINUADAS (IV):	-	24.738
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	(34.604)	(17.522)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	93.404	86.188
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	58.800	93.404

(*) Estado de flujos de efectivo reexpresados (véase Nota 2.e)

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2010.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2010

1. Actividad de la Sociedad

Inmobiliaria Colonial, S.A., (anteriormente denominada Grupo Inmocaral, S.A.), en adelante "la Sociedad", fue constituida como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido el 8 de noviembre de 1956 con la denominación social de Grupo Fosforera, S.A.

Con fecha 19 de abril del 2007, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó su denominación social por la de Inmobiliaria Colonial, S.A., así como el cambio de domicilio social, que se fijó en Avenida Diagonal, 532, Barcelona.

Inmobiliaria Colonial, S.A., tiene como actividad principal el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles, así como la gestión de participaciones financieras. La Sociedad desarrolla su actividad patrimonialista de alquiler de oficinas en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y Francia (París) a través de su participación en el Grupo cuya sociedad cabecera es Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, SFL). Asimismo, efectúa la actividad de desarrollo de suelo y de promoción inmobiliaria en España a través de su participación en Colren, S.L.U., así como la promoción y explotación de centros comerciales y parques empresariales en España, Rumanía y Bulgaria a través de su participación indirecta en el Grupo Riofisa.

Las operaciones societarias y ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio se detallan a continuación:

- *Conversión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad durante el ejercicio 2010 (Nota 14) -*

Con fecha 11 de enero de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado cerrar el segundo plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar las obligaciones solicitadas por los obligacionistas. Con dicho fin, la Sociedad ha realizado la correspondiente ampliación de capital por importe de 106 miles de euros más una prima de emisión de 115 miles de euros, encontrándose totalmente desembolsada.

Con fecha 16 de marzo de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado cerrar el tercer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar las obligaciones solicitadas por los obligacionistas. La Sociedad ha realizado la correspondiente ampliación de capital por importe de 56 miles de euros, más una prima de emisión de 61 miles de euros que se encuentra totalmente desembolsada.

Con fecha 24 de marzo de 2010, los Administradores de la Sociedad han procedido a una nueva ampliación del capital social consecuencia del ejercicio del derecho de conversión anticipada de las obligaciones convertibles en acciones poseídas por los bancos acreedores de la Sociedad, en aplicación de los acuerdos alcanzados en el "Acuerdo Marco de Refinanciación" de fecha 19 de febrero de 2010 (Nota 16). La Sociedad ha realizado la correspondiente ampliación de capital por importe de 678.559 miles de euros, más una prima de emisión de 735.105 miles de euros que se encuentra totalmente desembolsada.

Por último, con fechas 28 de julio de 2010 y 21 de septiembre de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado ejecutar dos nuevas ampliaciones de capital, respectivamente, mediante un periodo extraordinario para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones efectuada por los principales bancos acreedores de la Sociedad, en virtud de los compromisos alcanzados en el Acuerdo Marco de Refinanciación (Nota 16). La Sociedad ha realizado las correspondientes ampliaciones de capital por un importe conjunto de 115 miles de euros, más una prima de emisión por importe de 124 miles de euros, estando totalmente suscritas y desembolsadas.

- *Ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias y cesión de créditos (Nota 14) -*

Con fecha 30 de junio de 2010, la Sociedad ha inscrito en el Registro Mercantil dos nuevas ampliaciones de capital. La primera de ellas, mediante aportaciones dinerarias, ha supuesto la emisión de 141.728.910 nuevas acciones y el incremento del capital social en 17.007 miles de euros. La segunda de ellas, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la compensación de derechos de crédito de distintas entidades acreedoras de la Sociedad. Dicha ampliación ha supuesto la emisión de 15.036.501.707 nuevas acciones y el incremento del capital social en 1.804.380 miles de euros.

- *Segregación de rama de actividad y aportaciones no dinerarias -*

Con fecha 11 de marzo de 2010, la Sociedad ha realizado la aportación no dineraria del 100% de los activos del proyecto inmobiliario denominado "Proyecto Entrenúcleos", así como de los pasivos asociados al mismo, a la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. El detalle de los activos y pasivos aportados, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		Miles de Euros
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO NO CORRIENTE:	
Existencias (Nota 12)	203.388	Deudas no corrientes con entidades de crédito	99.711
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.186	PASIVO CORRIENTE:	
		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	71.589
Total elementos de activo	204.574	Total elementos de pasivo	171.300

Nota: dicha aportación no dineraria ha supuesto un incremento de la participación financiera mantenida en Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. por importe de 33.274 miles de euros (Nota 9).

Por su parte, con fecha 20 de abril de 2010, la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A., de acuerdo con lo establecido en el "Acuerdo Marco de Refinanciación" firmado el 19 de febrero de 2010 entre la Sociedad y sus bancos acreedores, aprobó el proyecto de escisión de la rama de actividad de gestión del suelo y promociones propias de la Sociedad (negocio segregado) a favor de Colren, S.L.U. (sociedad beneficiaria). Dicha rama de actividad incluye todos los activos y pasivos asociados al negocio de suelo y promoción, entre los que se encuentra la participación financiera mantenida en la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., correspondiente al 100% de su capital social (Nota 9).

El proyecto de segregación contemplaba que dicha segregación se materializaría mediante una ampliación de capital en la sociedad dependiente Colren, S.L.U. por un importe de 2.658 miles de euros, a partir de la creación de 2.657.987 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de asunción de 9 euros por participación por importe de 23.922 miles de euros. La totalidad de

las participaciones sociales han sido asumidas por la Sociedad, Socio Único de Colren, S.L.U., mediante la aportación de los siguientes activos y pasivos asociados a la rama de actividad descrita:

	Miles de Euros		Miles de Euros
ACTIVO NO CORRIENTE:		PASIVO NO CORRIENTE:	
Inmovilizado material (Nota 6)	6	Deudas no corrientes con entidades de crédito	837.807
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:		Otros pasivos financieros no corrientes	41.199
Instrumentos de patrimonio del grupo (Nota 9)	38.778		
Inversiones financieras no corrientes	81	PASIVO CORRIENTE:	
Activos por impuesto diferido	6.321	Deudas a corto plazo	3.088
ACTIVO CORRIENTE:		Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.066
Existencias (Nota 12)	892.611	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	46.170
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	185	Periodificaciones a corto plazo	72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.000		
Total elementos de activo	957.982	Total elementos de pasivo	931.402

Nota: dicha segregación ha supuesto un incremento de las participaciones financieras por importe de 26.580 miles de euros (Nota 9).

El proyecto de segregación contemplaba que las operaciones de la rama de actividad serían realizadas por cuenta de la beneficiaria, Colren, S.L.U., a los efectos contables y fiscales, desde la fecha de inscripción en el registro mercantil del mencionado proyecto de segregación. Dicho proyecto ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 1 de julio de 2010. Sin embargo, y como consecuencia de la aprobación del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se modifica la norma de valoración 21 del Plan General de Contabilidad relativa al tratamiento contable de las operaciones de fusiones y escisiones de negocios entre sociedades de un mismo grupo, la Sociedad ha considerado las operaciones de la rama de actividad de suelo y promoción aportada, realizadas por cuenta de Colren, S.L.U. desde el 1 de enero de 2010, de acuerdo con lo establecido en dicho Real Decreto.

La retroacción contable de la segregación al 1 de enero de 2010, ha supuesto la inclusión de los resultados derivados de determinadas operaciones incluidas en la rama de actividad, que no habían sido contemplados en el proyecto de segregación aprobado por ser éste de fecha posterior a la de inicio del ejercicio y estar prevista su efectividad a partir de la fecha de inscripción registral. Dichas operaciones han originado unas diferencias de aportación por importe de 820 miles de euros, que han sido registradas en el patrimonio neto de la sociedad Colren, S.L.U., con signo acreedor.

Por último, con fecha 19 de noviembre de 2010, la Sociedad ha acudido a la ampliación de capital de la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U., realizada por importe de 866 miles de euros junto con una prima de asunción de 7.794 miles de euros, mediante la aportación no dineraria de un activo sito en el denominado "Eix Llacuna" del distrito 22@ de la ciudad de Barcelona. Dicho activo, se ha aportado junto con las cargas y/o afecciones que lo gravaban en el momento de la aportación. La aportación no dineraria ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 25 de noviembre de 2010. El detalle de los activos y pasivos aportados, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		Miles de Euros
ACTIVO NO CORRIENTE:		PASIVO NO CORRIENTE:	
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	59.143	Deudas no corrientes con entidades de crédito y otros pasivos	50.218
Inversiones financieras a largo plazo	74		
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16	Deudas a corto plazo y otros pasivos	293
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	54	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	116
Total elementos de activo	59.287	Total elementos de pasivo	50.627

Nota: dicha aportación ha supuesto un incremento de la participación financiera por importe de 8.660 miles de euros (Nota 9).

De acuerdo a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, se ha optado por someter las distintas operaciones de segregación y de aportación no dineraria al Régimen de neutralidad Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley citada (T.R.L.I.S.). En los Anexos I y II, se detalla la información necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas del citado régimen fiscal.

Con fechas 16 de junio de 2002 y 29 de junio de 2006, se llevaron a cabo sendas ampliaciones de capital realizadas, parcialmente, mediante aportaciones no dinerarias. Asimismo, en el ejercicio 2007 se llevó a cabo la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (antes Grupo Inmocaral, S.A.) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). Por último, en el ejercicio 2008, Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbente) se fusionó con las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Dehesa de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Inversiones Tres Cantos, S.L. e Inversiones Notenth, S.L. (sociedades absorbidas).

Todas las operaciones anteriores se acogieron al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Toda la información relevante de dichas operaciones societarias, conforme a lo dispuesto legalmente, se detalla en las cuentas anuales de los ejercicios correspondientes.

Inmobiliaria Colonial, S.A. cotiza en el mercado secundario organizado de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao.

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el 20 de abril de 2010 y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel y Marco Normativo financiero

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2010 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad que es el establecido en la Ley de Sociedades de Capital, con la Ley de Modificaciones Estructurales, con el Código de Comercio y demás legislación mercantil, con el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (en adelante, "PGC"), con el Real Decreto 1159/2010 por el que se modifican determinados aspectos del PGC, así como, en todo aquello que no contravenga al PGC, y que esté establecido en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994, junto con las demás normas aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y legislación que son de aplicación a la Sociedad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el 20 de abril de 2010.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Principio de empresa en funcionamiento

- Situación financiera -

Con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad formalizó un acuerdo, para la refinanciación de su deuda financiera con el sindicato de bancos, y llegó a diversos acuerdos vinculantes con el resto de entidades financieras acreedoras. La totalidad de los acuerdos con los acreedores bilaterales, así como los contratos firmados con el sindicato de bancos, se formalizaron en el "Acuerdo Marco de Refinanciación" que devino eficaz al haber sido emitido por parte de un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil un informe favorable sobre el acuerdo de refinanciación y el plan de viabilidad.

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

- Compromiso de los bancos acreedores tenedores de las obligaciones convertibles emitidas por la Sociedad (Nota 14) de ejecutar la conversión en capital. Con fecha 24 de marzo 2010, han sido convertidas 13.061.219 obligaciones convertibles por importe de 1.413.664 miles de euros, que han supuesto la creación de 5.654.654.674 acciones. En consecuencia, se ha incrementado el capital social y la prima de emisión en 678.559 y 735.105 miles de euros, respectivamente.
- Someter a la Junta General de Accionistas dos ampliaciones de capital. La primera de ellas mediante aportaciones dinerarias respetando el derecho de suscripción preferente de los accionistas por importe de 1.950 millones de euros, con un precio de emisión de 0,12 euros por acción. El importe de dicha emisión se destinaría por la Sociedad, hasta un máximo de 50 millones

de euros, a atender la gestión ordinaria de sus negocios. Cualquier exceso sobre estos 50 millones de euros se destinaría a repagar el préstamo sindicado.

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

Según se indica en la Nota 1 ambas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 30 de junio de 2010, por importe conjunto de 1.821.387 miles de euros.

- Segregación y aportación a la sociedad dependiente Colren, S.L.U. de la rama de actividad del negocio de suelo y promoción, que incluye las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., a la cual se aporta un proyecto en el área de Sevilla. Los pasivos asignados a esta rama de actividad incorporan deuda del anterior préstamo sindicado por importe de 795 millones de euros, de los que 275 millones son convertibles en acciones de Colonial bajo determinadas condiciones.
- El proyecto de segregación fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 20 de abril de 2010 y éste ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 1 de julio de 2010. Por su parte, la Junta General de Accionistas autorizó el Consejo de Administración para la emisión de warrants convertibles en acciones de Colonial por importe de 275 millones de euros. Con fecha 28 de julio de 2010 se ha formalizado la escritura pública relativa a los warrants relacionados con la financiación de Colren, S.L.U.
- Con fecha 11 de marzo de 2010, la Sociedad ha realizado la aportación no dineraria del 100% de los activos y pasivos vinculados del proyecto inmobiliario denominado "Proyecto Entrenúcleos" a la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

Los pasivos financieros bilaterales aportados a Colren, S.L.U., incluyendo los asociados a la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., ascienden a 146 millones de euros.

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

- Aportación a la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. del proyecto inmobiliario Llacuna, sito en Barcelona. Dicha sociedad dependiente debía asumir la deuda con garantía existente en el momento de la aportación, que ascendía a 52 millones de euros, más la reasignación de 35 millones de euros del préstamo sindicado más los intereses devengados hasta la fecha de aportación, que ascendían a 1,4 millones de euros. Dicha aportación se ha realizado con fecha 19 de noviembre de 2010.

De la deuda correspondiente al préstamo sindicado, 23 millones de euros serán convertibles en acciones de Colonial bajo determinadas circunstancias, para lo que se emitirán warrants por dicho importe. Con fecha 25 de enero de 2011 se ha formalizado la escritura pública relativa a los warrants relacionados con la financiación de Abix Service, S.L.U.

- Tras los acuerdos anteriores, el importe de la deuda principal vinculada a la actividad ordinaria de gestión patrimonial de la Sociedad recoge hasta un importe total de 1.801 millones de euros del anterior préstamo sindicado (Nota 16), que tiene como garantía las acciones mantenidas por la Sociedad en las sociedades dependientes SFL, Torre Marenstrum, S.L. y FCC, así como la hipoteca sobre determinados edificios en renta situados en España. Dicha deuda tiene un vencimiento 31 de diciembre de 2014.

El préstamo sindicado incluido en el acuerdo de refinanciación contempla el cumplimiento de determinados ratios financieros. A 31 de diciembre de 2010, se han cumplido dichas ratios (Nota 16).

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha cumplido con todos los compromisos adquiridos frente a sus entidades financieras acreedoras, por lo que se han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

- Situación patrimonial -

De acuerdo con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de determinadas medidas económicas, para el cálculo del patrimonio neto a los efectos de evaluar la reducción obligatoria del capital social y la disolución de sociedades anónimas, no deberán computarse las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, ni los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo.

Por ello, pese a que a 31 de diciembre de 2010 el patrimonio neto contable de la Sociedad, que asciende a 1.247.309 miles de euros, es inferior a la mitad del capital social, a los efectos mercantiles, y teniendo en cuenta el Real Decreto Ley anterior, la Sociedad no se encuentra incurso en causa de disolución ni de reducción de capital según la Ley de Sociedades de Capital.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y deterioro del fondo de comercio (Notas 4.a y 5).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación (Nota 18).
- La valoración y el deterioro de las inversiones financieras (Nota 4.f).
- Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que se derivan de un menor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 7).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado durante los ejercicios 2010 y 2009 de acuerdo al método de capitalización de los ingresos (Nota 4.d).

- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4.g).

- La vida útil de los activos intangibles y activos materiales para uso propio (Notas 4.a y 4.c).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2010, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, excepto para los test de deterioro del fondo de comercio que no podrá revertir en el futuro, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

Con fecha 24 de septiembre de 2010 fue publicado en el BOE el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. Conforme a las reglas de transición establecidas, estas modificaciones se han aplicado de forma prospectiva a partir del 1 de enero de 2010

Operaciones de fusión y segregación de negocios entre empresas de un mismo grupo y aportaciones no dinerarias –

Según se indica en la Nota 1, la Sociedad ha segregado la rama de actividad del negocio de suelo y promoción a la sociedad Colren, S.L.U. con efectos contables 1 de enero de 2010, y ha llevado a cabo las aportaciones no dinerarias de activos descritas en la Nota 1. Dichas operaciones deben ser consideradas para la comparación adecuada del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 con el del ejercicio anterior que incorporaba los activos y pasivos asociados a dicha rama de actividad y a las mencionadas aportaciones no dinerarias de activos en cada uno de los epígrafes del balance de situación adjunto.

La participación financiera mantenida en la sociedad Colren, S.L.U., sociedad cabecera de la rama de actividad de suelo y promoción, ha sido clasificada como un activo no corriente mantenido para la venta, dado que la Sociedad espera discontinuar dicho negocio y recuperar su importe en libros a partir de una transacción de venta. En consecuencia, y de acuerdo con la normativa contable vigente, la Sociedad presenta los resultados y los flujos de efectivo de dicha actividad como operaciones discontinuadas, adaptando la información comparativa de periodos anteriores incluida en los estados financieros de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

En el siguiente cuadro, se presenta la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 reexpresada, presentando los resultados de la rama de actividad de suelo y promoción en el epígrafe de "Operaciones interrumpidas":

	Miles de Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias 2009 (Formulada)	Reexpresión	Cuenta de pérdidas y ganancias 2009 (Reexpresada)
Importe neto de la cifra de negocios	271.656	(130.655)	141.001
Variación de existencias de promociones terminadas y en curso	(104.505)	104.505	-
Aprovisionamientos	32.001	(32.001)	-
Otros ingresos de explotación	2.246	(1.788)	458
Gastos de personal	(8.513)	2.669	(5.844)
Otros gastos de explotación	(11.645)	(7.868)	(19.513)
Amortizaciones	(27.757)	-	(27.757)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	3	-	3
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(71.839)	-	(71.839)
Resultado de explotación	81.647	(65.138)	16.509
Ingresos financieros	11.272	(*)	11.272
Gastos financieros	(193.399)	(*)	(193.399)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(1.250)	(*)	(1.250)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(274.387)	10.482	(263.905)
Pérdida antes de impuestos	(376.117)	(54.656)	(430.773)
Impuesto sobre las ganancias	(104.222)	-	(104.222)
Resultado neto de actividades continuadas	(480.339)	(54.656)	(534.995)
Resultado neto de actividades discontinuadas	(4.234)	54.656	50.422
Resultado neto	(484.573)	-	(484.573)

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

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2010 formulada por los Administradores de la Sociedad, en miles de euros y que se someterá a la aprobación de la junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2010
Bases de reparto:	
Pérdida del ejercicio	(711.026)
	(711.026)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(711.026)
	(711.026)

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Fondo de comercio -

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios, y no se amortiza. En su lugar, dichas unidades generadoras de efectivo se someten, al menos anualmente, a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

En concreto, la Sociedad registra en este epígrafe el fondo de comercio derivado de la fusión por absorción de Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), tal y como se describe en la Nota 1.

Aplicaciones informáticas -

El epígrafe "Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición e implantación de un sistema informático integrado, así como las posteriores ampliaciones o mejoras de dicho sistema, siendo amortizado de forma lineal a razón de un 25% anual.

Deterioro de valor de activos intangibles -

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. En la Nota 4.b. se detalla el criterio para determinar el deterioro de valor de las combinaciones de negocios.

b) Combinaciones de negocio, y operaciones de fusión y segregación de negocios entre empresas de un mismo grupo

Combinaciones de negocios -

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición, considerando como coste de la misma los valores razonables, en la fecha de intercambio, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por la sociedad adquirente a cambio del control de la sociedad adquirida.

El coste de la combinación de negocios, se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como fondo de comercio, el cual representa por tanto, el pago anticipado realizado por la sociedad de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

La Dirección de la Sociedad lleva a cabo una asignación provisional del coste de la combinación de negocios a la fecha de adquisición, que es reevaluada, en su caso, durante los doce meses siguientes a los de la toma de control de la sociedad en cuestión.

El fondo de comercio es asignado por la Dirección de la Sociedad a las distintas Unidades Generadoras de Efectivo (en adelante, UGEs), que se esperan beneficiar de las sinergias de la combinación de negocios, independientemente de otros activos o pasivos de la entidad adquirida que se asignen a esas unidades o grupos de unidades.

La Dirección de la Sociedad lleva a cabo la comprobación del deterioro del valor de cada una de las UGEs anualmente, así como cuando existen indicios de que la unidad podría haberse deteriorado, comparando el importe en libros de la mencionada unidad generadora de efectivo, incluido el fondo de comercio, con el importe recuperable de dicha UGE.

En el caso que el importe recuperable de la UGE excediese su importe en libros, la unidad generadora de efectivo y el fondo de comercio asimilable a la misma son considerados no deteriorados. En caso contrario, la Sociedad reconoce la pérdida por deterioro del valor de acuerdo con el siguiente criterio:

- Primero se reduce el valor del fondo de comercio asignado a la unidad generadora de efectivo y, en el caso de que la pérdida superara dicho valor,
- ésta se distribuye en los demás activos de la unidad generadora de efectivo, prorrateada para cada uno de los activos en función del valor en libros de los mismos.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con el fondo de comercio no son objeto de reversión posterior.

Operaciones de fusión y segregación de negocios entre empresas de un mismo grupo –

Las operaciones de fusión y segregación entre empresas del grupo en las que interviene la sociedad dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales que se aportan se valoran por el importe que correspondería, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o del subgrupo de acuerdo con las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas establecidas en el RD 1159/2010, de 17 de septiembre de 2010. Sin embargo, en el caso de que no se formulen las cuentas anuales consolidadas, al amparo de cualquiera de las dispensas previstas en la normativa contable en vigor, se consideran los valores contables existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

En el caso de que se pusiera de manifiesto una diferencia entre los valores contables individuales y los consolidados, dicha diferencia se imputa contra una partida de reservas en la sociedad beneficiaria.

La fecha de efectos contables para todas las operaciones de fusión y segregación entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que ésta sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, en las operaciones de fusión y segregación entre empresas que formasen parte del mismo grupo con anterioridad al inicio del ejercicio inmediato anterior, no se incluye información sobre los efectos contables de la fusión o segregación en la información comparativa.

c) Inmovilizado material

Inmuebles para uso propio -

Los inmuebles para uso propio, así como el mobiliario y equipos de oficina se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles.

Otro inmovilizado -

Los bienes incluidos dentro del epígrafe de “Otro inmovilizado” se hallan valorados a coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones posteriores se han valorado a coste de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 a 10
Otro inmovilizado	3 a 10

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste de adquisición, más las plusvalías asignadas como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 entre Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2010 y 2009 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros Capitalizado en el ejercicio	Tipo de interés medio
Ejercicio 2010: Costes financieros capitalizados	513	2,88%
Ejercicio 2009: Costes financieros capitalizados	2.298	3,45%

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias en explotación se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 a 10
Otro inmovilizado	3 a 10

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado se determina, periódicamente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente (Jones Lang LaSalle), de forma que al cierre del ejercicio 2010 el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante los ejercicios 2010 y 2009 es la de capitalización de los ingresos, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello 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 aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles así como, de su ubicación. El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Exit yields (%) – Oficinas</i>	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Barcelona – Prime Yield		
Distrito de negocios	5,74	5,80
Centro ciudad	6,43	6,00
Madrid – Prime Yield		
Distrito de negocios	5,82	5,80
Centro ciudad	6,15	6,00

Hipótesis consideradas al 31 de diciembre de 2010					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	0,30	1,01	1,30	1,64	2,03
Centro ciudad	0,30	1,01	1,30	1,64	2,03
Madrid –					
Distrito de negocios	0,30	1,01	1,30	1,64	2,03
Centro ciudad	0,30	1,01	1,30	1,64	2,03

Hipótesis consideradas al 31 de diciembre de 2009					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Centro ciudad	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Madrid –					
Distrito de negocios	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Centro ciudad	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias", "Inmovilizado material" y "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance de situación adjunto:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2010	1.493.209	+57.544	-52.965
Diciembre 2009	1.631.219	+67.866	-62.733

Los ingresos devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 79.943 y 93.748 miles de euros, respectivamente (Nota 19), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 4.s).

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

Activos financieros -

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o

haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, como norma general, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo, si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titularizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titularizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros -

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo

original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Instrumentos de patrimonio -

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad, de las que, durante el ejercicio 2010, se han convertido en capital 13.066.510 obligaciones por un importe de 1.414.241 miles de euros que incluye los intereses capitalizables (Notas 1 y 14), fueron registradas en el patrimonio neto, dado que cumplían con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ser consideradas como instrumentos de patrimonio según se describe en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009. Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad mantiene obligaciones convertibles en acciones registradas en el patrimonio neto por importe de 1.831 miles de euros (Nota 14).

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las acciones resultantes de la conversión de obligaciones realizadas se encuentran emitidas y admitidas a negociación (Notas 2.c y 14).

Instrumentos financieros derivados -

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de la parte eficiente de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en Patrimonio Neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando el instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en Patrimonio Neto se mantiene hasta

que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto de la Sociedad se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El uso de productos financieros derivados por parte de la Sociedad está regido por las políticas aprobadas por el Consejo de Administración, que establecen de forma escrita los principios para el uso de dichos productos.

g) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta -

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable y esté en condiciones para su venta inmediata en la situación actual y se espera que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de su clasificación como mantenido para la venta.

Inmobiliaria Colonial, S.A. procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses.

Operaciones interrumpidas -

Una operación interrumpida es todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta y, entre otras condiciones, representa una línea de negocio o un área significativa que puede considerarse separada del resto.

Para este tipo de operaciones, la Sociedad incluye dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos", tanto el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o bien por la enajenación o de los elementos que constituyen la actividad interrumpida.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, la Sociedad presenta en la partida contable mencionada anteriormente el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden las cuentas anuales.

h) Existencias

Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso y promociones terminadas se valoraron al precio de adquisición o coste de ejecución más las plusvalías asignadas derivadas de las combinaciones de negocios descritas en la Nota 1.

El coste de ejecución recogía los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encontraban en curso de construcción, siempre y cuando éstas tuvieran una duración superior a un año.

Las entregas a cuenta fruto de la suscripción de contratos de opción de compra se registraban como anticipos de existencias y asumían el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitían el ejercicio de las mismas.

La Sociedad dotaba las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado era inferior al coste contabilizado. El valor de mercado se determinaba periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes (Jones Lang LaSalle) que fueron realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable se utilizaba el método del valor residual estático. Mediante este método el valor residual del activo objeto de valoración se obtiene a partir de la estimación del valor de venta del inmueble a promover bajo la hipótesis de edificio terminado, estimado a partir de precios de venta de promociones comparables en la zona, obtenidos de testigos del área de la promoción. Sobre dicho precio se descuenta un margen promotor, así como los costes de construcción y los gastos necesarios para la promoción, junto con los costes de comercialización y el coste financiero de la promoción.

El riesgo de la promoción se consideraba en el margen promotor exigido al proyecto, mientras que el plazo de realización de la promoción se tenía en cuenta para la determinación del coste financiero.

i) Deudores

Los saldos de clientes son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro. A 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

j) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

k) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

l) Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan para su desarrollo inmobiliario y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene en su objeto social la actividad patrimonialista (arrendamiento de inversiones inmobiliarias) y la actividad de promoción inmobiliaria, siendo la primera de ellas su actividad principal. La

clasificación de los activos y pasivos se presenta de acuerdo con el ciclo normal de la actividad patrimonialista, que corresponde con el ejercicio natural. En consecuencia, en el balance de situación adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe de “Existencias” que se clasifica dentro de “Activos corrientes”.

m) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos (Nota 15).

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

n) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2010 no existe registrada provisión alguna por este concepto, excepto las descritas en la Nota 21, dado que los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan despidos de importancia en el futuro.

Compromisos por pensiones -

La Sociedad mantiene un compromiso con un empleado consistente en el pago de una renta vitalicia, constante y reversible parcialmente al cónyuge. La provisión contable se ha calculado teniendo en cuenta la

esperanza de vida según la experiencia de la tabla de mortalidad PERMF2000. A 31 de diciembre de 2010 y 2009, la provisión por este concepto, asciende a 17 y 29 miles de euros, respectivamente (Nota 15).

o) Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio Neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Con fecha 21 de noviembre de 2008, la Junta General de Accionistas aprobó un plan de incentivos para dos administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A., consistente en la fijación de una retribución variable vinculado a la cotización de la acción de la Sociedad. El número de acciones que podrán ser consideradas en dicho plan de incentivos es de 2.300.000, y tendrá una duración máxima de 7 años (Nota 21).

p) Impuestos sobre beneficios

El impuesto sobre sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

El balance de situación adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperación, se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la Dirección de la Sociedad (Nota 18).

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el número de grupo nº 6/08 (Nota 18).

q) Ingresos y gastos

Criterio general -

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Ventas realizadas a entidades de crédito enmarcadas en el acuerdo de reestructuración financiera de fecha 14 de septiembre de 2008 y en el "Acuerdo Marco de refinanciación" de 19 de febrero de 2010" (Nota 2.c) -

La Sociedad ha llevado a cabo operaciones de venta de activos a entidades financieras, en el marco de los distintos acuerdos de reestructuración financiera. Dichas transacciones se instrumentan como operaciones de compraventa de activos y se registran de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos y gastos descrito anteriormente, por cuanto se trata de operaciones realizadas en condiciones de mercado.

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad realizó operaciones de venta de existencias a entidades de crédito por importe de 50.050 miles de euros, obteniendo un beneficio de 1.761 miles de euros. Dichos importes han sido reexpresados (Nota 2.e). Las operaciones de venta de existencias realizadas durante el ejercicio 2010, han sido registradas en la sociedad dependiente Colren, S.L.U. dada la segregación de la rama de suelo y promoción (Nota 1).

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Reconocimiento de las ventas de promociones y suelo -

Siguiendo el PGC, la Sociedad reconoce los ingresos por ventas de promociones y suelo en el momento de la entrega de la titularidad de los bienes.

En cualquier otro caso se mantiene el coste incurrido en la construcción de la promoción en el epígrafe de "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta como "Anticipos de clientes" en el balance de situación adjunto.

Durante el ejercicio 2010 la Sociedad ha segregado el negocio de suelo y promoción a su filial Colren, S.L.U. (Nota 1).

Intereses recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad, atendiendo a lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, refleja, los ingresos por dividendos procedentes de la participación mantenida en la sociedad dependiente Société Foncière Lyonnaise, S.A., como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 19).

r) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

s) Costes repercutidos a arrendatarios

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2010 y 2009 ha ascendido a 13.007 y 12.965 miles de euros, respectivamente y se presenta minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante los ejercicios 2010 y 2009, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, ascienden a 10.324 y 8.555 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

t) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones o (dotaciones)	Saldo final
Coste:			
Fondo de comercio	316.129	(247.051)	69.078
Aplicaciones informáticas	4.476	91	4.567
Total coste	320.605	(246.960)	73.645
Amortizaciones:			
Aplicaciones informáticas	(4.280)	(134)	(4.414)
Total amortizaciones	(4.280)	(134)	(4.414)
Total neto	316.325	(247.094)	69.231

Ejercicio 2009

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o (dotaciones)	Retiros	Saldo final
Coste:				
Fondo de comercio	316.129	-	-	316.129
Aplicaciones informáticas	4.419	58	(1)	4.476
Total coste	320.548	58	(1)	320.605
Amortizaciones:				
Aplicaciones informáticas	(4.071)	(210)	1	(4.280)
Total amortizaciones	(4.071)	(210)	1	(4.280)
Total neto	316.477	(152)	-	316.325

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 4.173 y 3.937 miles de euros, respectivamente.

El epígrafe “Fondo de comercio” recoge el fondo de comercio surgido en la fusión de Grupo Inmocaral, S.A. (actualmente, Inmobiliaria Colonial, S.A., sociedad absorbente) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) Nota 1.

La Dirección de la Sociedad ha asignado la totalidad el fondo de comercio a la unidad generadora de efectivo (en adelante, “UGE”) de la actividad de patrimonio.

El deterioro del fondo de comercio registrado en los ejercicios 2010 y 2009, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros				
	01.01.2009	Deterioro	31.12.2009	Deterioro (Nota 19)	31.12.2010
Fondo de comercio	316.129	-	316.129	(247.051)	69.078

El epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, recoge el deterioro del fondo de comercio.

La Dirección de la Sociedad lleva a cabo la comprobación del deterioro del valor de la UGE al cierre de cada ejercicio, así como cuando existen indicios de que la unidad podría haberse deteriorado, comparando el importe en libros de la mencionada UGE, incluido el fondo de comercio, con el importe recuperable de dicha UGE, registrando, si procede, a su oportuno saneamiento contra la cuenta de resultados.

Para la evaluación del deterioro del fondo de comercio asignado a la UGE de patrimonio, la Dirección de la Sociedad consideró los datos históricos para la actividad de patrimonio, proyectando las rentas de los inmuebles actualmente en explotación, así como los costes de gestión y administración.

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, la Dirección de la Sociedad ha procedido a reestimar las hipótesis básicas del test de deterioro para calcular el valor de la UGE de patrimonio.

Las hipótesis básicas de dichas proyecciones para los ejercicios 2009 y 2010 se muestran en la siguiente tabla:

	2010	2009
Hipótesis financieras -		
Tasa de descuento	7,12%	7,24%
Tasa de crecimiento (“g”) nominal	1,50%	1,50%
Otras hipótesis -		
Período considerado (años)	10	10
% de rotación de los activos de la UGE	10% anual	75%
Yield obtenida en la reinversión de los recursos obtenidos de la rotación de activos	6 - 6,50%	5,75%

Las proyecciones financieras indicadas abarcan un período superior a 5 años, dado que la Dirección de la Sociedad considera que la gestión de una cartera de activos inmobiliarios destinados al alquiler en el curso normal de un negocio debe considerar, como mínimo, ciclos de 10 años que permitan recoger adecuadamente la gestión de dicho patrimonio a partir de la rotación de la cartera y la reinversión de los flujos de caja obtenidos en activos de similar naturaleza a una rentabilidad de mercado.

Asimismo, la Dirección de la Sociedad estima que tanto el porcentaje de rotación de la cartera de activos en el periodo proyectado, como la tasa de crecimiento nominal considerada en la renta perpetua (g), recoge adecuadamente la evolución del mercado de alquiler de oficinas en España en los últimos años. La Sociedad ha venido realizando una gestión activa de su cartera de inmuebles, por lo que se estima que las hipótesis consideradas en la rotación de activos son razonables para los periodos considerados.

Los flujos de caja anteriores son descontados a una tasa que tiene en consideración los riesgos del negocio patrimonialista, así como la calidad de la cartera de sus activos.

La tasa de descuento del mercado se determina a partir de una tasa libre de riesgo - correspondiente a la cotización del bono alemán a diez años - a la que se le añade una prima que recoge todos los riesgos inherentes al negocio y al mercado en el que opera la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2010, se ha puesto de manifiesto un deterioro del valor de la UGE de patrimonio y de su fondo de comercio asociado por importe de 247.051 miles de euros.

6. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2010 y 2009, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros					
	Saldo inicial	Baja por segregación (Nota 1)	Adiciones o dotaciones	Retiros	Traspasos (Notas 7 y 11)	Saldo final
Coste:						
Terrenos	25.177	-	-	-	(8.301)	16.876
Construcciones	2.349	-	-	(5)	-	2.344
Instalaciones técnicas	6.622	-	83	(386)	-	6.319
Otras instalaciones, utillaje y Mobiliario	4.468	(20)	2	(9)	(2.914)	1.527
Otro inmovilizado	1.532	(26)	33	(65)	-	1.474
Total coste	40.148	(46)	118	(465)	(11.215)	28.540
Amortizaciones:						
Construcciones	(1.107)	-	(48)	1	-	(1.154)
Instalaciones técnicas	(4.872)	-	(299)	266	-	(4.905)
Otras instalaciones, utillaje y Mobiliario	(1.086)	20	(109)	9	10	(1.156)
Otro inmovilizado	(1.428)	20	(60)	65	-	(1.403)
Total amortizaciones	(8.493)	40	(516)	341	10	(8.618)
Deterioro:	(9.865)	-	-	6.590	-	(3.275)
Total neto	21.790	(6)	(398)	6.466	(11.205)	16.647

Ejercicio 2009

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Terrenos	25.177	-	-	25.177
Construcciones	2.333	16	-	2.349
Instalaciones técnicas	6.388	234	-	6.622
Otras instalaciones, utillaje y Mobiliario	4.515	5	(52)	4.468
Otro inmovilizado	1.758	51	(277)	1.532
Total coste	40.171	306	(329)	40.148
Amortizaciones:				
Construcciones	(1.059)	(48)	-	(1.107)
Instalaciones técnicas	(4.540)	(332)	-	(4.872)
Otras instalaciones, utillaje y Mobiliario	(1.016)	(120)	50	(1.086)
Otro inmovilizado	(1.541)	(164)	277	(1.428)
Total amortizaciones	(8.156)	(664)	327	(8.493)
Deterioro:	(8.561)	(1.304)	-	(9.865)
Total neto	23.454	(1.662)	(2)	21.790

Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona y una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid.

De las valoraciones obtenidas sobre los activos de la Sociedad realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre del 2010 se ha registrado una reversión de la provisión por deterioro del valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 6.590 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2009 se manifestó la necesidad de registrar una pérdida por deterioro del valor por importe de 1.304 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2010, debido a la reclasificación del uso propio, se ha traspasado desde el inmovilizado material a inversiones inmobiliarias la parte proporcional del terreno de los edificios Diagonal 530 y Castellana 52, por importe de 8.301 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 4.847 y 4.252 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene inmovilizado fuera del territorio español, ni existen compromisos de compra.

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2010 y 2009, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros					
	Saldo inicial	Aportaciones no dinerarias (Nota 1)	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos (Nota 6)	Saldo final
Coste:						
Terrenos	968.029	(47.564)	723	(16.110)	55.197	960.275
Construcciones	316.616	(20.400)	3.437	(16.925)	17.234	299.962
Instalaciones	291.702	(9.411)	6.260	(31.219)	7.476	264.808
Inversiones inmobiliarias en curso	211.564	-	7.451	-	(71.606)	147.409
Total coste	1.787.911	(77.375)	17.871	(64.254)	8.301	1.672.454
Amortizaciones:						
Construcciones	(56.939)	204	(6.998)	2.883	-	(60.850)
Instalaciones	(151.458)	361	(23.002)	14.163	-	(159.936)
Total amortizaciones	(208.397)	565	(30.000)	17.046	-	(220.786)
Deterioro:						
	(159.942)	17.667	(44.358)	15.312	-	(171.321)
Total neto	1.419.572	(59.143)	(56.487)	(31.896)	8.301	1.280.347

Ejercicio 2009

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos (Nota 11)	Saldo final
Coste:					
Terrenos	1.041.780	155	(62.921)	(10.985)	968.029
Construcciones	335.050	4.896	(8.840)	(14.490)	316.616
Instalaciones	276.637	13.397	(7.700)	9.368	291.702
Inversiones inmobiliarias en curso	413.644	20.850	-	(222.930)	211.564
Anticipos	30.830	-	(830)	(30.000)	-
Total coste	2.097.941	39.298	(80.291)	(269.037)	1.787.911
Amortizaciones:					
Construcciones	(59.294)	(6.517)	1.540	7.332	(56.939)
Instalaciones	(141.056)	(20.366)	5.801	4.163	(151.458)
Total amortizaciones	(200.350)	(26.883)	7.341	11.495	(208.397)
Deterioro:	(131.498)	(57.597)	26.650	2.503	(159.942)
Total neto	1.766.093	(45.182)	(46.300)	(255.039)	1.419.572

Movimientos del ejercicio 2010

Las adiciones del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010 corresponden a las inversiones realizadas en Barcelona (Llacuna 22@ y Parc Central) por importe de 5.804 miles de euros y en Madrid (Martínez Villergas) por importe de 7.416 miles de euros, así como a las inversiones realizadas en diversos inmuebles por importe de 4.651 miles de euros.

Los retiros del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010 corresponden a la enajenación del edificio de Barcelona sito en Avenida Diagonal 416, "Les Punxes", por importe de 24.500 miles de euros obteniendo la Sociedad un beneficio de 1.998 miles de euros.

En el ejercicio 2010 se ha traspasado el edificio Llacuna 22@ (Barcelona) desde inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias en explotación, por haber finalizado los trabajos de construcción que se han llevado a cabo hasta mayo de 2010.

Con fecha 19 de noviembre de 2010 se ha realizado la aportación no dineraria del inmueble Llacuna 22@, sito en el denominado "Eix Llacuna" del distrito 22@ de la ciudad de Barcelona por importe de 59.143 miles de euros (Nota 1).

Movimientos del ejercicio 2009

En el ejercicio 2009, se llevó a cabo el traspaso de diversas inversiones inmobiliarias a los epígrafes de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Existencias”, en el marco del plan de negocio de la Sociedad. Asimismo, se realizó la desinversión en activos no estratégicos y se realizaron inversiones de rehabilitación de proyectos, así como la finalización de diversos proyectos inmobiliarios.

Otra información

La superficie (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2010 y 2009, por ubicación y uso, es la siguiente:

Ubicación	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Barcelona	177.545	192.842	37.660	50.447	215.205	243.289
Madrid	202.876	210.849	31.069	31.069	233.945	241.918
Resto España	78	78	-	-	78	78
	380.499	403.769	68.729	81.516	449.228	485.285

Usos	Superficie total (m2)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Oficinas	240.662	277.723	59.988	72.775	300.650	350.498
Aparcamientos	119.884	116.897	8.741	8.741	128.625	125.638
Otros	19.953	9.149	-	-	19.953	9.149
	380.499	403.769	68.729	81.516	449.228	485.285

En los ejercicios 2010 y 2009 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta propiedad de la Sociedad ascienden a 79.943 y 93.748 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascienden a 10.324 y 8.555 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no mantiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones y mantenimientos.

La Sociedad mantiene inmuebles con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2010 y 2009 de 351.414 y 415.004 miles de euros, respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 16. La realización de las inversiones inmobiliarias, salvo las registradas en el epígrafe “Activos no

corrientes mantenidos para la venta”, se encuentra sujeta a la autorización previa por parte de los bancos acreedores.

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 46.471 y 32.594 miles de euros, respectivamente.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, éstas se encuentran totalmente aseguradas.

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 21.799 miles de euros (Nota 15).

8. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Menos de un año	67.707	55.355
Entre uno y cinco años	108.614	69.285
Más de cinco años	42.330	59.170
Total	218.651	183.810

Las rentas generadas por dos activos sitos en Madrid se encuentran pignoradas en garantía de las deudas mantenidas por la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U., (Notas 1 y 16) con una entidad de crédito. El importe de las rentas generadas por dichos inmuebles durante el ejercicio 2010, ha sido de 4.643 miles de euros.

9. Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes e inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas de los epígrafes “Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes” e “Inversiones financieras no corrientes” al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros		
	Inversiones financieras no corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:			
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, asociadas	1.041.935	-	1.041.935
Total	1.041.935	-	1.041.935
Inversiones financieras no corrientes:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	61.001	61.001
Derivados	-	12.405	12.405
Fianzas	-	6.521	6.521
Total	-	79.927	79.927

Ejercicio 2009

	Miles de Euros		
	Inversiones financieras no corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas no corrientes:			
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, asociadas	1.341.321	-	1.341.321
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 20)	-	61.861	61.861
Total	1.341.321	61.861	1.403.182
Inversiones financieras no corrientes:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	860	860
Derivados	-	177	177
Fianzas	-	7.816	7.816
Total	-	8.853	8.853

Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas -

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros						
	Saldo inicial	Aportación no dineraria y segregación	Bajas por segregación (Nota 1)	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Traspasos o aplicaciones (Nota 11)	Saldo final
Coste:							
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo:							
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.378.716	-	-	-	-	-	1.378.716
Torre Marenstrum, S.L.	26.894	-	-	-	-	-	26.894
Colren, S.L.U. (Nota 1)	323.810	27.400	-	-	-	(351.210)	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. (Nota 1)	6	33.274	(33.280)	-	-	-	-
Acroscopic Invest, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	3
Abix Service, S.L.U. (Nota 1)	3	8.660	-	-	-	-	8.663
Total instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo:	1.729.432	69.334	(33.280)	-	-	(351.210)	1.414.276
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas:							
Parque Aqua Mágica, S.L.	15.980	-	(15.980)	-	-	-	-
Total instrumentos de patrimonio en empresas asociadas:	15.980	-	(15.980)	-	-	-	-
Total coste	1.745.412	69.334	(49.260)	-	-	(351.210)	1.414.276
Deterioro:							
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	(393.609)	-	-	-	25.616	-	(367.993)
Colren, S.L.U. (Nota 2.e)	-	-	-	(351.210)	-	351.210	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	(10.482)	-	10.482	-	-	-	-
Abix Service, S.L.U.	-	-	-	(4.347)	-	-	(4.347)
Acroscopic Invest, S.L.U.	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Total deterioro	(404.091)	-	10.482	(355.558)	25.616	-	(372.341)
Total neto	1.341.321	69.334	(38.778)	(355.558)	25.616	-	1.041.935

Ejercicio 2009

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Traspasos o aplicaciones	Saldo final
Coste:					
Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo:					
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	1.979.481	-	(600.765)	-	1.378.716
Torre Marenostum, S.L.	26.894	-	-	-	26.894
Inmocaral Servicios, S.A.U.	9.015	-	-	(9.015)	-
Colren, S.L.U.	3	-	-	323.807	323.810
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	-	6	-	-	6
Acroscopic Invest, S.L.U.	-	3	-	-	3
Abix Service, S.L.U.	-	3	-	-	3
Total instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo:	2.015.393	12	(600.765)	314.792	1.729.432
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas:					
Parque Aqua Mágica, S.L.	15.980	-	-	-	15.980
Total instrumentos de patrimonio en empresas asociadas:	15.980	-	-	-	15.980
Total coste	2.031.373	12	(600.765)	314.792	1.745.412
Deterioro:					
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	(427.807)	(187.272)	221.470	-	(393.609)
Parque Aqua Mágica, S.L.	-	(10.482)	-	-	(10.482)
Total deterioro	(427.807)	(197.754)	221.470	-	(404.091)
Total neto	1.603.566	(197.742)	(379.295)	314.792	1.341.321

La información relacionada con las empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se detalla a continuación:

2010	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas, prima de emisión y otros	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 20)				Coste
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenostum, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	13.379	751	-	-	55%	-	-	26.894
Acrostic Invests, S.L.U	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	-	(1)	-	-	100%	-	-	3
Abix Service, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	869	7.794	(4.347)	-	-	100%	-	-	8.663
SOCIEDADES DEL GRUPO SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	93.058	1.115.825	97.098	-	69.636	53,45%	-	-	1.378.716
Seggim, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	39	167	1.269	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	153	16	1.807	-	-	-	100%	Seggim	-
SB1, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	(9)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	(8)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	(9)	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	2	(2)	-	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	94.872	-	6.717	-	-	-	66%	SFL	-
SCI COFIMMO	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	-	-	18	-	-	-	-	Fusionada con SFL	-
SAS Parholding	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	15.000	2.863	1.402	-	-	-	50%	SFL	-
SC Parsherbes	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)			9	-	-	-	50%	SAS	-
SC Parchamps	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(1.621)	738	-	-	-	50%	Parholding SAS	-
SC Pargal	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	9.120	(11.948)	717	-	-	-	50%	Parholding SAS	-
SC Parhaus	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(9.308)	1.513	-	-	-	50%	Parholding SAS	-
SC Parchar	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	21	(391)	(20)	-	-	-	50%	Parholding SAS	-
SCI 103 Grenelle	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	-	(4.551)	4.199	-	-	-	50%	Parholding	-
SC Paul Cézanne	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	56.934	101.249	11.694	-	-	-	100%	SFL	-
SNC T8	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	-	-	11	-	-	-	100%	SFL	-
									Fusionada con SFL	-
SP SIIC PARIS	24, place Vendôme - 75001 Paris (Francia)	68.104	772.497	-	-	-	-	30%	SFL	-

2010	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas y prima de emisión y otros	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 20)				Coste
SOCIEDADES DEL GRUPO COLREN, S.L.U.:										
Colren, S.L.U. (*)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	35.042	320.337	(214.467)	(69.585)	-	100%	-	-	351.210
Inmocaral Servicios, S.A.U.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	9.015	77	1.646	-	-	-	100%	Colren, S.L.U.	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º CP 07003 Palma de Mallorca (España)	2.944	11.521	(77)	-	-	-	69,97%	Riofisa S.A.U. 50% / Colren, S.L.U. 19,97%	-
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3.333	27.049	(8.062)	-	-	-	100%	Colren, S.L.U.	-
-SOCIEDADES DEL GRUPO RIOFISA, S.A.U.:										
Riofisa S.A.U.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	8.973	248.729	(59.357)	-	-	-	100%	Colren, S.L.U.	-
Riofisa Este, S.L.U. (antes Riofisa Procam, S.L.)	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	18.991	2.903	(3.389)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Sur, S.L	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	12.000	(3.131)	(4.686)	-	-	-	50,10%	Riofisa, S.A.U	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	36.325	4.162	(58)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	300	64	13	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	15.582	(6.034)	(2.177)	-	-	-	69,30%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	13.703	(5.928)	42	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Internacional, S.L	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	80.944	(15.911)	(15.662)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U.- 99,99% / Riofisa Internacional, S.L. 0,01%	-
Riofisa Sema, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	82	(39)	(1)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	9	(5)	-	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Goldale Real Estate, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	10.000	(12.079)	(3.889)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Masterange Imobiliare, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	500	(6.713)	(1.014)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucarest (Rumanía)	10	(275)	(147)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	10.142	(11.622)	(3.043)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	12.751	(518)	(20.360)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-

Las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., a excepción de la sociedad Acroscopic Invests, S.L.U., que no ha sido auditada por estar exenta de acuerdo con la normativa vigente.

(*) Sociedad cabecera de un subgrupo que mantiene participación sobre el 100% de Riofisa, S.A.U, Inmocaral Servicios, S.A.U. y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Participación clasificada como actividad discontinuada (Nota 11). Los datos referidos a las sociedades del Grupo han sido obtenidos de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2010. En el caso de Grupo SFL, cuya sociedad matriz es Société Foncière Lyonnaise, S.A. que cotiza en el mercado de París, son auditados conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers. Los estados financieros del Grupo Riofisa a 31 de diciembre de 2010 han sido auditados por Deloitte S.L.

2009	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas	Resultado	Resultado discontinuado	Dividendo (Nota 20)				Coste
PARTICIPACIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS:										
Torre Marenosturm, S.L.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	5.334	13.331	264	-	-	55%	-	-	26.894
Colren, S.L.U. (*)	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	32.384	291.426	4.169	4.170	-	100%	-	-	323.810
Inmocaral Servicios, S.A.U.	Paseo de la Castellana nº 52, 28046 Madrid (España)	9.015	893	(816)	-	-	-	100%	Colren, S.L.U.	-
Parque Aqua Mágica, S.L.	C/ General Riera 3, 2º CP 07003 Palma de Mallorca (España)	2.924	(2.745)	(187)	-	-	19,97%	50%	Riofisa S.A.U.	15.980
Desarrollos Urbanísticos	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	6	-	(2)	-	-	100%	-	-	6
Entrenúcleos 2009, S.L.U.	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	-	-	-	-	100%	-	-	3
Acrostic Invests, S.L.U	Avda. Diagonal 532, 08006 Barcelona (España)	3	-	-	-	-	100%	-	-	3
SOCIEDADES DEL GRUPO SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, S.A.:										
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	93.011	1.212.570	31.566	-	47.253	53,45%	-	-	1.378.716
Segpim, S.A.	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.293	1.691	1.374	-	-	-	100%	SFL	-
Locaparis, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	153	19	1.273	-	-	-	100%	Segpim	-
SB1, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	(9)	-	-	-	100%	SFL	-
SB2, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	(8)	-	-	-	100%	SFL	-
SB3, SAS	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	40	-	(9)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI SB3	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	2	-	(2)	-	-	-	100%	SFL	-
SCI Washington	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	94.872	-	18.463	-	-	-	66%	SFL	-
SCI COFIMMO	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.926	6	20.090	-	-	-	100%	SFL	-
SAS Parholding	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	15.000	2.553	12.719	-	-	-	50%	SFL	-
SC Parsherbes	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.169	19	231	-	-	-	50%	SAS	-
SC Parchamps	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	240	(1.381)	-	-	-	50%	Parholding SAS	-
SC Pargal	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	9.120	(11.141)	(807)	-	-	-	50%	Parholding SAS	-
SC Parhaus	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	1.500	(10.993)	1.684	-	-	-	50%	Parholding SAS	-
SC Parchar	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	21	(493)	103	-	-	-	50%	Parholding SAS	-
SCI 103 Grenelle	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	-	(4.551)	(22.159)	-	-	-	100%	SFL	-
SC Paul Cézanne	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	56.934	101.249	16.294	-	-	-	100%	SFL	-
SNC T8	151, rue Saint-Honoré 75001 Paris (Francia)	-	(28)	(1.414)	-	-	-	100%	SFL	-

Las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., a excepción de las sociedades Colren, S.L.U., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Acrostic Invests, S.L.U., y Abix Service, S.L.U., que no han sido auditadas al no cumplir con los límites establecidos.

(*) Sociedad cabecera de un subgrupo que mantiene participación sobre el 100% de Riofisa, S.A.U. e Inmocaral Servicios, S.A.U.

Los datos referidos a las sociedades del Grupo han sido obtenidos de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2009. En el caso de Grupo SFL, cuya sociedad matriz es Société Foncière Lyonnaise, S.A. que cotiza en el mercado de París, son auditados conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers.

2009	Domicilio	Miles de Euros					Directa	Indirecta	Accionista	Miles de Euros
		Capital	Reservas	Resultado	Actividades discontinuadas	Dividendo (Nota 20)				Coste
SOCIEDADES DEL GRUPO RIOFISA, S.A.U.:										
Riofisa S.A.U.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	8.973	295.165	29.889	-	-	-	100%	Colren, S.L.U.	-
Riofisa Este, S.LU,	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	18.991	2.224	679	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Sur, S.L	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	12.000	(2.059)	(1.071)	-	-	-	50,10%	Riofisa, S.A.U	-
Necsa, Nuevos Espacios Com., S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	36.325	5.241	(1.071)	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	2.000	(97)	61	-	-	-	60%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Dehesa, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	15.582	(1.359)	(4.675)	-	-	-	69,30%	Riofisa, S.A.U	-
Atlantys Espacios Comerciales S.L.	Plaza de Carlos Trias Beltrán nº 7 28020 Madrid	24.000	(396)	(25)	-	-	-	50%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	13.703	(134)	(5.794)	-	-	-	100%	Riofisa, S.A.U	-
Riofisa Internacional, S.L	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	80.944	3.372	1.429	-	-	-	100%	Riofia, S.A.U.-99,99% / Riofisa Internacional, S.L. 0,01%	-
Riofisa Sema, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	82	(34)	(5)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 "Arbea Campus Emp." 28108 Alcobendas (Madrid)	9	(2)	(3)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Goldale Real Estate, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumania)	10.000	(1.018)	(7.172)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Masterange Imobiliare, S.R.L.	24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumania)	500	1.368	(4.116)	-	-	-	50%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Real Estate, S.R.L.	Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucharest, Piata Montreal, Nr Bucarest (Rumania)	10	93	(335)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Bulgaria, Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	10.142	(2.651)	(8.971)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-
Riofisa Developments Eood	2 Maria Louiza blvd. Business Centre TZUM 6th office 0602 (Sofia)	12.751	(518)	(20.360)	-	-	-	100%	Riofisa Internacional, S.L.	-

Los estados financieros del Grupo Riofisa a 31 de diciembre de 2009 han sido auditados por PriceWaterhouseCoopers, excepto para las sociedades Necsa, S.L. y Nefsa, S.L. que han sido auditadas por Deloitte, S.L.

La totalidad de las empresas del Grupo y asociadas se dedican a la adquisición, construcción, venta, enajenación y arrendamiento de inmuebles y su explotación en cualquier otra forma admitida en derecho, incluyendo la de garajes y aparcamientos, así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios y fincas de toda clase, exceptuando las sociedades Segpim, S.A. y Locaparis, S.A.S. (ambas sociedades pertenecen al Grupo SFL) que se dedican a la comercialización de inmuebles y a la prestación de servicios.

Los movimientos del ejercicio 2010 en las participaciones financieras, corresponden a las operaciones societarias derivadas del acuerdo de reestructuración (Notas 1 y 2.c):

- Aportación no dineraria de los activos y pasivos asociados al negocio inmobiliario denominado "Proyecto Entrenúcleos" por importe de 33.274 miles de euros (Nota 1).
- Segregación del negocio de suelo y promoción y aportación a la sociedad beneficiaria Colren, S.L.U. Entre los activos aportados, se encuentran las participaciones financieras en las sociedades participadas Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y Parque Aqua Mágica, S.L. (Nota 1).
- Durante el ejercicio 2010 la Sociedad ha traspasado la participación financiera mantenida en Colren, S.L.U. al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 11), siendo considerada dicha inversión como operación interrumpida.
- Aportación no dineraria de los activos y pasivos asociados al proyecto inmobiliario Llacuna a la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. por importe de 8.660 miles de euros (Nota 1).

Asimismo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010, se ha registrado una reversión del deterioro de valor de la participación financiera de la sociedad Soci   Foncière Lyonnaise, S.A., por importe de 25.616 miles de euros.

Adicionalmente, se ha registrado un deterioro de valor por importe de 4.347 y 1 miles de euros, para reflejar la caída de valor de las participaciones mantenidas en las sociedades Abix Service, S.L.U. y Acrostic Invest, S.L.U., obtenido a partir de su valor razonable. Dichas provisiones se deben, principalmente, al deterioro del valor de mercado de los activos, propiedad de dichas sociedades.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las participaciones mantenidas en SFL y Torre Marenstrum, S.L. se encuentran pignoras como garantía del préstamo sindicado descrito en la Nota 16. Asimismo, las participaciones financieras mantenidas en Colren, S.L.U., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. y Riofisa, S.A.U., se encuentran pignoras en garantía de los préstamos mantenidos por Colren, S.L.U. Por su parte, la participación financiera mantenida en Abix Service, S.L.U., se encuentra pignorada en garantía de las deudas con entidades de crédito mantenidas por dicha sociedad.

Los principales movimientos del ejercicio 2009 en las participaciones financieras, corresponden a las siguientes operaciones:

- Con fecha 5 y 14 de enero de 2009, se ejercitaron opciones de compra sobre un total de 10.836.969 acciones de Soci    Foncière Lyonnaise, S.A., representativas de un 23,31% de participación en el capital social de dicha sociedad. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad registró una provisión por importe de 221.470 miles de euros, correspondiente a las pérdidas derivadas del ejercicio de dichas opciones, pactadas a un precio de 35 euros la acción. Como consecuencia de dicha operación, la Sociedad pasó a ostentar una participación del 53,45% en Soci    Foncière Lyonnaise, S.A.
- Con fecha 23 de diciembre de 2009, la Sociedad suscribió 26.096.035 participaciones sociales de la ampliación de capital realizada por la sociedad del Grupo, Colren, S.L.U., por un importe total de 260.960 miles de euros, correspondientes a 26.096.035 de participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada

una de ellas, con una prima de asunción de 9 euros por participación, mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones mantenidas en las sociedades Riofisa, S.A.U. e Inmocaral Servicios, S.A.U., cuyos valores netos contables a la fecha de la operación ascendía a 251.945 y 9.015 miles de euros, respectivamente. Dicha operación se acogió al régimen de neutralidad fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII del T.R.L.I.S.

- Asimismo, con fecha 23 de diciembre de 2009 la Junta General de Socios de la sociedad del Grupo, Colren, S.L.U. acordó proceder a ampliar su capital social por un importe total de 62.847 miles de euros, mediante la creación de 6.284.695 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 9 euros por participación. La totalidad de las participaciones sociales fueron suscritas y desembolsadas por la Sociedad, habiéndose efectuado el desembolso del nominal y la prima de asunción mediante la aportación no dineraria del crédito que ésta tenía concedido a la sociedad del Grupo Riofisa, S.A.U. por importe de 62.847 miles de euros, habiéndose elevado a público dicho acuerdo el 18 de enero de 2010.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, se registró un deterioro de valor por importe de 187.272 y 10.482 miles de euros, para reflejar la caída de valor de las participaciones en las sociedades Soci   Foncière Lyonnaise, S.A. y Parque Aqua Mágica, S.L., obtenido a partir de su valor razonable.

Anticipos de inversiones financieras en el patrimonio de empresas del Grupo y asociadas -

Con fecha 3 de diciembre de 2007, la Sociedad aceptó una oferta irrevocable de adquisición de las participaciones sociales de la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., (Grupo Monteverde) que dio lugar a la celebración de un contrato de promesa de compraventa.

Dicha oferta deb   concretarse mediante un pago en efectivo por importe total de 80.000 miles de euros, y la subrogación de la Sociedad en la deuda financiera de Proyecto Kopérnico 2007, S.L., por importes de 420.000 y 340.000 miles de euros, que junto con el pago en efectivo se correspondía con el valor de mercado de los inmuebles propiedad de dicha sociedad.

En el momento de celebrarse el contrato de promesa de compraventa la Sociedad afrontó el pago en efectivo de 80.000 miles de euros, y la subrogación en la financiación quedó pendiente para el momento de celebración de la compraventa y transmisión de las participaciones de Proyecto Kopérnico 2007, S.L.

De acuerdo con el clausulado del citado contrato, la celebración de la transmisión de las participaciones sociales estaba inicialmente prevista entre el 15 y el 31 de enero de 2008, pero el contrato quedó novado fijándose el 2 de abril de 2008 como nueva fecha para que se produjera la transmisión.

Como consecuencia de haber quedado incumplida una condición esencial del contrato, la Sociedad instó la resolución del contrato, por lo que no llegó a realizarse la compraventa de las participaciones, ni la consecuente subrogación en la financiación. Por ello la Sociedad fue demandada por incumplimiento del contrato, ante lo que formuló oposición, encontrándose el procedimiento judicial pendiente de tramitación, si bien los asesores legales de la Sociedad estiman que el riesgo de que se deriven pasivos o contingencias para la Sociedad como consecuencia de la resolución del citado contrato de promesa de compraventa es remoto.

La Sociedad mantiene registrado, a 31 de diciembre de 2009 y 2010, el deterioro del importe total del anticipo pagado, que asciende a 80.000 miles de euros, como consecuencia de la caída de valor de los activos que posee la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., en base a una valoración de un tercero independiente

Con fecha 20 de enero de 2010, la sociedad Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L. ha presentado solicitud de concurso voluntario de acreedores en los Juzgados de lo Mercantil de Madrid.

Otros activos financieros no corrientes-

El epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación adjunto, recoge el efecto fiscal derivado de la cuenta a cobrar mantenida con los anteriores accionistas de la Sociedad, como consecuencia de las participaciones financieras y activos aportados en la ampliación de capital no dineraria de fecha 29 de junio de 2006 descrita en la Nota 1 por importe de 61.001 miles de euros, correspondiente a la diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados y que será asumido por dichos accionistas en el momento del devengo del Impuesto sobre Sociedades. Dichas cuentas a cobrar se encuentran avaladas mediante aval a primer requerimiento emitido por el Banco Popular.

La contrapartida del importe anterior, se encuentra registrada en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" del balance de situación adjunto, y corresponde al impuesto diferido derivado de la diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados mencionado en el párrafo anterior.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el efecto impositivo se encuentra calculado considerando una tasa del 30%.

El vencimiento de los avales anteriores no es determinable en el tiempo, dado que su ejecución o cancelación se producirá bien en el momento en que se transmitan los activos a un tercero, o bien cuando los accionistas que aportaron sus activos transmitan sus acciones de la Sociedad, el primero de los dos.

Adicionalmente, en este epígrafe se incluye el importe de los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles.

10. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos -

Información cualitativa -

La política de gestión de riesgos de Inmobiliaria Colonial, S.A. está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de liquidez: la estructura financiera de la Sociedad requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento. Durante el ejercicio 2010, la Sociedad ha culminado un nuevo acuerdo de reestructuración de su deuda. Dicho acuerdo tiene la finalidad de recapitalizar la Sociedad, reforzar su estructura financiera a largo plazo y garantizar el servicio de la deuda, así como reducir su endeudamiento. El acuerdo de refinanciación recoge un presupuesto de tesorería que permite el pago del servicio de la deuda, así como los costes de estructura vinculados a la actividad ordinaria de Inmobiliaria Colonial, S.A.
- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad tiene contratada la mayoría de su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y el cash-flow, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.
- Riesgos de contraparte: la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de refinanciación: la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.

- Riesgo de crédito: la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

Información cuantitativa –

Al 31 de diciembre de 2010, la cartera de coberturas permite situar el tipo de interés medio de la deuda cubierta para el próximo año, según las perspectivas actuales de tipo de interés, en un tipo medio del 2,07%, con un nivel de protección máximo en el 3,02%.

Al 31 de diciembre de 2009, la cartera de coberturas vigente permitía situar el tipo de interés medio de la deuda cubierta para los siguientes cuatro años, según las perspectivas de tipo de interés a dicha fecha, en un tipo de interés medio del 3,25%, con un nivel de protección máximo del 4,56% en dicha fecha.

La vida media de la cartera de coberturas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2010 es de 2,35 años. Los Administradores de la Sociedad tienen previsto durante el ejercicio 2011 la contratación de nuevas coberturas de tipo de interés con la finalidad de situar nuevamente este ratio a un vencimiento medio similar a la vida media de la deuda, y a un porcentaje cercano al 100%.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se han aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda de la Sociedad existente a 31 de diciembre de 2010 y 2009, incluyendo los instrumentos financieros contratados, siendo el impacto analizado antes de efecto fiscal, en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como en el patrimonio neto el siguiente:

A 31 diciembre de 2010

Ingreso / (Gasto) Pasivo / (Activo)	Miles de Euros		
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias	% respecto al gasto registrado
-100pb	(563)	3.371	3,45%
-75pb	(420)	1.793	1.84%
-50pb	(278)	1.334	1.37%
-25pb	(138)	885	0.91%
+25pb	136	(1.348)	1.38%
+50pb	270	(3.187)	3.26%
+75pb	402	(5.473)	5.60%
+100pb	533	(7.425)	7.60%

A 31 diciembre de 2009

Ingreso / (Gasto) Pasivo / (Activo)	Miles de Euros		
	Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto Cuenta de Pérdidas y Ganancias % respecto al gasto registrado
	-50pb	(1.798)	26.000 14,7%
	-35pb	(1.246)	18.289 10,3%
	-20pb	(727)	10.399 5,9%
	+20pb	2.230	(11.349) 6,4%
	+35pb	3.214	(19.220) 10,8%
	+50pb	4.226	(27.036) 15,2%
	+100pb	7.747	(52.972) 29,9%

Instrumentos financieros derivados -

A 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad tiene contratados instrumentos financieros de cobertura por un nominal de 2.151.757 y 2.107.382 miles de euros, mediante 16 y 14 contratos swap, collar y cap de tipos de interés, respectivamente, que detallamos a continuación junto con el valor razonable a 31 de diciembre de 2010 y 2009:

A 31 diciembre de 2010

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
				Nominal	Valor razonable – (Activo) / Pasivo
Swap plain Vanilla	RBS	4,42%	2011	100.000	902
Swap plain Vanilla	Eurohypo	4,4025%	2011	100.000	897
		Floor 4,00%			
Collar	Eurohypo	Cap 4.76%	2011	100.000	794
Cap	La Caixa	3%	2011	196.757	-
		Floor 4,10%			
Collar	Bancaja	Cap 4,85%	2011	30.000	246
		Floor 4,12%			
Collar	Caja Madrid	Cap 4.85%	2011	150.000	1.238
Swap	Deutsche Bank	4,60% Si (CMS10Y-SMS2Y)<0,75%	2012	450.000	16.577
		3,25% Si (CMS10Y-SMS2Y)>0,75%			
		Floor 3,85%			
Collar	Deutsche Bank	Cap 4,45%	2013	25.000	1.508
Cap	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	(293)
Cap	Calyon	3,25%	2014	140.000	(1.367)
Cap	Eurohypo	2,5%	2014	150.000	(2.242)
Cap	La Caixa	2,5%	2014	100.000	(1.490)
Cap	La Caixa	3,25%	2014	140.000	(1.367)
Cap	La Caixa	3,25%	2014	50.000	(488)
Cap	RBS	2,50%	2014	250.000	(3.792)
Cap	RBS	3,25%	2014	140.000	(1.367)
Total a 31 de diciembre de 2010				2.151.757	9.756
- Con terceros:				655.000	19.569
- Con vinculadas: (Nota 20)				1.496.757	(9.813)

A 31 diciembre de 2009

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable (Miles de Euros) a 31 de diciembre de 2009
Collar step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3.10% - 4.90%) Cap (4.90% - 6.10%) CMS 2Y SUJETO A Cap: 3.3775%	2010	140.625	(14.027)
Collar Constant Maturity	Goldman Sachs	Floor 2.20%	2010	75.000	(172)
Swap referencia 2yr	Barclays	3,635%	2009	-	-
Swap plain Vanilla	Eurohypo	4,4025%	2011	100.000	(4.277)
Swap plain Vanilla	Société Generale	3,635	2009	-	-
Collar step up con swaption extension	Deutsche Bank	Floor (3.15% - 4.75%) Cap (4.75% - 6.10%)	2010	190.000	(8.510)
Cap	RBS	4,20%	2010	500.000	-
Cap	Goldman Sachs	4,20%	2010	500.000	-
Cap	La Caixa	3%	2011	196.757	177
Collar	Eurohypo	Floor 4,00% Cap 4.76%	2011	100.000	(3.771)
Collar	Bancaja	Floor 4,10% Cap 4,85%	2011	30.000	(1.166)
Collar	Deutsche Bank	Floor 3,85% Cap 4,45%	2013	25.000	(1.601)
Collar	Caja Madrid	Floor 4,12% Cap 4,85%	2011	150.000	(5.889)
Swap plain Vanilla	RBS	4,42%	2011	100.000	(4.287)
Total				2.107.382	(43.523)

A 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tenía contratado un swaption con la entidad financiera Deutsche Bank, ejecutable en fecha 22 de diciembre de 2010, por el que la Sociedad tendría que contratar un Swap de Plain Vanilla a tipo fijo para un plazo de 2 años al nivel del 3,25%. Dicha cobertura tenía una valoración de mercado a 31 de diciembre de 2009 negativa de 8.846 miles de euros. A 22 de diciembre de 2010, Deutsche Bank ha ejecutado la opción y su valoración a 31 de diciembre de 2010 asciende a 16.577 miles de euros con saldo acreedor.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la contabilización de los instrumentos financieros derivados clasificados de cobertura asciende a 6.486 y 1.250 miles de euros de gasto financiero respectivamente.

El impacto acumulado en el Patrimonio Neto por la contabilidad de los instrumentos financieros derivados asciende, a 31 de diciembre de 2010 y 2009, a 1.042 y 27.976 miles de euros, respectivamente de saldo deudor (Nota 14), una vez reconocido el impacto fiscal.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de los flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2010 y 2009.

A 31 de diciembre de 2010, el valor de mercado de los productos asciende a 22.161 miles de euros de pasivo financiero, y 12.405 miles de euros de activo financiero, incluyendo 4.077 miles de euros de cupón corrido a pagar.

A 31 de diciembre de 2009, el valor de mercado de los productos ascendía a 43.700 miles de euros de pasivo financiero, y 177 miles de euros, de activo financiero, incluyendo 7.333 miles de euros de cupón corrido a pagar.

Todos los contratos anteriores han sido considerados como coberturas de flujos de efectivo.

A 31 de diciembre de 2010 y 2009 el 98,80% y el 94,94%, respectivamente de la valoración de los instrumentos financieros derivados, cumplen con los requisitos de la Norma de Valoración de Instrumentos Financieros del Plan General de Contabilidad, para ser contabilizados con tratamiento de cobertura, situando el ratio de cobertura sobre la deuda bruta a 31 de diciembre de 2010 en un 105,67%. A 31 de diciembre de 2009 el ratio de cobertura sobre la deuda neta era de un 43,17%.

Durante el mes de enero de 2011 la Sociedad ha contratado dos nuevos CAPs por un nominal conjunto de 300.000 miles de euros.

La eficacia de los instrumentos de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla Bloomberg a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación, del derivado y del pasivo cubierto relacionado. Esto es aplicable para el porcentaje cubierto del derivado sobre su pasivo, independientemente del nominal cubierto, en cuyo caso se debe ajustar en función del nominal cubierto.

Se considera que el instrumento de cobertura es eficaz cuando el resultado de esta correlación estadística se encuentra entre el 0,80 y 1.

La disminución del valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura durante el ejercicio 2010, responde al vencimiento de cinco coberturas durante el presente ejercicio. El impacto del tipo de interés ha sido mínimo, ya que la referencia del swap ha tenido niveles similares entre 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009.

11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La descripción detallada de los elementos patrimoniales clasificados en este epígrafe es la siguiente:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Altas o dotaciones	Traspasos (Notas 6 y 9)	Enajenaciones	Saldo final
Coste inversiones inmobiliarias	461.852	3.630	(3.105)	(175.753)	286.624
Amortizaciones inversiones inmobiliarias	(38.729)	-	6.009	1.951	(30.769)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(106.019)	(35.330)	-	68.960	(72.389)
Total inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta:	317.104	(31.700)	2.904	(104.842)	183.466
Participaciones financieras:					
Coste	-	-	351.210	-	351.210
Deterioro	-	-	(351.210)	-	(351.210)
Total inversión financieras mantenidas para la venta:	-	-	-	-	-
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	317.104	(31.700)	2.904	(104.842)	183.466

Ejercicio 2009

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Altas	Traspasos (Notas 7 y 9)	Enajenaciones	Saldo final
Coste inversiones inmobiliarias	461.309	3.543	125.491	(128.491)	461.852
Amortizaciones inversiones inmobiliarias	(40.162)	-	(17.858)	19.291	(38.729)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(74.295)	(32.004)	(4.626)	4.906	(106.019)
Total inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta:	346.852	(28.461)	103.007	(104.294)	317.104
Participaciones financieras:					
Coste	2.853.814	-	(2.102.726)	(751.088)	-
Deterioro	(2.270.191)	(7.136)	1.818.044	459.283	-
Total inversión financieras mantenidas para la venta:	583.623	(7.136)	(284.682)	(291.805)	-
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	930.475	(35.597)	(181.675)	(396.099)	317.104

Movimientos del ejercicio 2010

Las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2010, han sido las siguientes:

- Según se indica en las Notas 2.e y 9, la Sociedad ha clasificado como activo no corriente mantenido para la venta, la participación financiera mantenida en Colren, S.L.U., sociedad cabecera del negocio de suelo y promoción, negocio que la Dirección de la Sociedad tiene previsto discontinuar a través de una transacción de venta. En consecuencia, se ha traspasado el coste de la participación financiera por importe de 351.210 miles de euros. El deterioro registrado durante el ejercicio 2010, recoge 152.472 miles de euros, con la finalidad de ajustar el valor de dicha participación a su valor recuperable al ser considerada no estratégica.
- Venta del inmueble Sor Ángela de la Cruz (Madrid) y del complejo Sancti Petri sito en Cádiz (compuesto por un hotel y un aparthotel), por un precio de venta conjunto de 87.000 miles de euros, obteniéndose una pérdida neta de 14.438 miles de euros.
- Venta del inmueble Claudio Coello (Madrid), por importe de 3.150 miles de euros, obteniendo una pérdida neta de 254 miles de euros. Esta venta se enmarca en los acuerdos de venta de activos a entidades financieras para reducir la deuda de la Sociedad (Nota 4.q).

La Sociedad mantiene inmuebles registrados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2010 y 2009 de 33.230 y 99.409 miles de euros respectivamente, que se encuentran en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 16.

Movimientos del ejercicio 2009

Las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2009, fueron las siguientes:

- Enajenación de inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta situadas en Barcelona, Sevilla y varios locales situados en Bilbao. Las pérdidas obtenidas en dichas enajenaciones a 31 de diciembre de 2009 ascendieron a 4.826 miles de euros.
- Ejecución de las opciones de compra de acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por parte de los bancos acreedores. Dicha ejecución supuso la baja de 9.568.659 acciones, que suponían una disminución de la participación financiera en un 7,52% con valor neto contable de 287.060 miles de euros.
- Enajenación de 184.297 acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en el mercado a un precio de 21,28 euros por acción.
- A 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad mantiene 1.271.652 acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. que suponen una participación del 0,99% en dicha sociedad, habiendo perdido la representación en el Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. En consecuencia, dicha participación deja de valorarse de acuerdo con lo establecido para las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, reclasificándose al epígrafe "Instrumentos de patrimonio corrientes" del balance de situación adjunto por importe de 32.737 miles de euros y valorándose de acuerdo con lo establecido para los activos disponibles para la venta (Nota 13). Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, dicha participación se encuentra pignorada como garantía del préstamo sindicado descrito en la Nota 16.
- Con fecha 23 de diciembre de 2009, la Sociedad aportó el 100% de la participación mantenida en la sociedad Riofisa, S.A.U. cuyo valor neto contable en el momento de aportación ascendía a 251.945 miles de euros a la sociedad del Grupo, Colren, S.L.U. (Nota 9).
- Se traspasaron durante el ejercicio 2009 a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" dos edificios y un terreno sitos en Barcelona y dos promociones sitas en Madrid; bien porque se incluían en los acuerdos de reestructuración firmados por los bancos acreedores, bien porque existía un mandato de venta aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad. Finalmente, el solar se traspasó a existencias, dado que la Dirección de la Sociedad redefinió el destino final de dicho activo.

12. Existencias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2010 y 2009, han sido los siguientes:

	Miles de Euros					
	Terrenos y solares no edificadas	Promociones en curso	Promociones terminadas	Anticipos	Deterioros	Total
Saldo a 1 de enero de 2009	1.529.033	68.264	171.219	2.082	(713.327)	1.057.271
Adiciones y Dotaciones	9.353	8.513	-	-	(50.914)	(33.048)
Retiros	(47.820)	-	(96.054)	-	106.790	(37.084)
Traspasos	131.934	(71.487)	54.522	34.938	8.163	158.070
Saldo a 31 de diciembre de 2009	1.622.500	5.290	129.687	37.020	(649.288)	1.145.209
Adiciones y Dotaciones	1.582	-	-	576	-	2.158
Aportación no dineraria a Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. (Nota 1) (*)	(363.718)	-	-	(5.514)	163.686	(205.546)
Segregación (**)	(1.260.36)	(5.290)	(129.687)	(32.082)	485.602	(941.821)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	-	-	-	-	-	-

(*) Incluye los proyectos aportados en la aportación no dineraria descrita en la Nota 1, así como las altas por importe de 2.158 miles de euros, realizadas entre la fecha 1 de enero de 2010 y la fecha efectiva de la aportación.

(**) Incluye los proyectos aportados en la segregación descrita en la Nota 1. Las bajas realizadas entre el 1 de enero de 2010 y la fecha efectiva de la segregación han ascendido a 49,2 millones de euros.

Las operaciones que se incluyen en los movimientos de las cuentas de existencias son:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
Adiciones a terrenos y promociones:		
Costes de Urbanización y ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas....)	1.582	10.890
Costes financieros activados (Nota 4.h)	-	6.976
Retiros de terrenos y promociones (a precio de coste):		
Bajas por segregación y aportaciones no dinerarias	(1.145.209)	-
Bajas por ventas de promociones de viviendas y plazas de aparcamiento y locales comerciales	-	96.054
Bajas por venta de solares		47.820

Movimientos del ejercicio 2010

Según se indica en la Nota 1, la Sociedad ha segregado la actividad de gestión de suelo y promoción con efectos contables fecha 1 de enero de 2010.

Movimientos del ejercicio 2009

De acuerdo con el plan de negocio definido en el marco del "Acuerdo Marco de Refinanciación" se traspasaron los suelos de El Prat de Llobregat, Parcela Subirats y Avda. Generalitat, 21 (Barcelona) desde "Inversiones

Inmobiliarias" a "Existencias", por un valor neto contable en el momento del traspaso de 71.515 miles de euros. Asimismo, el suelo de Can Bages se traspasó desde "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a "Existencias", con un valor neto contable de 14.497 miles de euros, dado que la Dirección de la Sociedad redefinió el destino final del activo. Asimismo, la Sociedad procedió a reclasificar 30.000 miles de euros, correspondientes a un anticipo desembolsado para la obtención de la posición de Aquamágica Inversiones, S.A. en un contrato de compraventa, desde el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación, dado que la Dirección de la Sociedad redefinió el destino final de dicho activo.

Finalmente, se traspasó a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" desde "Existencias" la promoción en curso Claudio Coello (Madrid) y la promoción terminada Orense (Madrid), cuyo valor neto contable en el momento del traspaso ascendían conjuntamente a 15.084 miles de euros (Nota 11).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tenía registrados anticipos entregados por importe de 2.082 miles de euros, correspondientes a la compra de un terreno en Tarifa (Cádiz). El precio total de la operación ascendía a 19.386 miles de euros, quedando pendientes de pago 17.448 miles de euros. Dicha operación ha sido segregada a la Sociedad dependiente Colren, S.L.U. De dicho importe, 1.938 miles de euros deberán ser desembolsados por la Colren., S.L.U. (Nota 1).

Adicionalmente, la Sociedad mantenía un terreno en el término municipal de Roquetas de Mar (Almería) con un valor neto contable de 16.640 miles de euros a 31 de diciembre de 2009, que se encuentra afecto por un expediente de deslinde de dominio público marítimo terrestre. Dichos terrenos han sido aportados a Colren, S.L.U. por su valor neto contable que no difiere de su valor razonable (Notas 1 y 15).

Deterioros

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad mantenía una provisión de existencias por importe de 649.288 miles de euros para reducir el valor de determinados terrenos, solares y promociones en curso y terminadas y anticipos a su valor neto de realización. El valor neto de realización se estableció de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.h.

Con fechas 1 de enero de 2010 y 11 de marzo de 2010 dicha provisión ha sido segregada y aportada a las sociedades dependientes Colren, S.L.U. y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. por importes de 485.603 y 163.685 miles de euros, respectivamente.

El detalle de la dotación del deterioro de valor de las existencias de acuerdo con el destino final de la misma se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		
	Terrenos y solares no edificados	Promociones en curso y terminadas	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	695.268	18.059	713.327
Dotación	49.771(*)	1.143	50.914
Aplicación	(83.990)	(5.595)	(89.585)
Cancelaciones-ventas	(11.368)	(5.837)	(17.205)
Traspasos	(8.163)	-	(8.163)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	641.518	7.770	649.288
Segregación (Nota 1)	(477.832)	(7.770)	(485.602)
Aportación no dineraria (Nota 1)	(163.686)	-	(163.686)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	-	-	-

(*) Incluye provisión de anticipos por 15.000 miles de euros

	Miles de Euros	
	2010	2009
Dotaciones total existencias	-	50.914
Aplicaciones total existencias	-	(89.585)
Total deterioro/cuenta de pérdidas y ganancias	-	(38.671)

La Sociedad revirtió a 31 de diciembre de 2009, 48.386 miles de euros de provisiones registradas en el ejercicio anterior, y que fueron atribuidas a determinados suelos, por cuya ubicación y uso se estimó necesaria la dotación de dicha provisión y 41.199 miles de euros correspondientes al terreno situado en Roquetas de Mar (Almería), tal y como se ha indicado anteriormente.

La Sociedad mantenía a 31 de diciembre de 2009 varios proyectos con un valor neto contable de 535.702 miles de euros, que se encontraban en garantía hipotecaria de los préstamos descritos en la Nota 16.

13. Inversiones financieras corrientes

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2010 y 2009, han sido los siguientes:

Ejercicio 2010

Categorías	Miles de Euros		
	Inversiones financieras corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones financieras corrientes:			
Instrumentos de patrimonio corrientes	23.823	-	23.823
Dividendos a cobrar		909	909
Depósitos y fianzas	-	839	839
Otros	39	866	905
Total	23.862	2.614	26.476

Ejercicio 2009

Categorías	Miles de Euros		
	Inversiones financieras corrientes		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones financieras corrientes:			
Instrumentos de patrimonio corrientes (Nota 11)	36.358	-	36.358
Dividendos a cobrar	-	909	909
Depósitos y fianzas	-	1.463	1.463
Otros	39	-	39
Total	36.397	2.372	38.769

Según se indica en la Nota 11, la participación financiera en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. representativa del 0,99% de su capital social, fue reclasificada durante el ejercicio 2009 al epígrafe "Inversiones financieras corrientes" y se consideró como un activo financiero disponible para la venta. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2009 se valoró a valor razonable, registrando los cambios de valor en el Patrimonio Neto (Nota 14). Este aspecto supuso un aumento del patrimonio neto por importe de 3.621 miles de euros, de acuerdo con la cotización media del último mes.

Al 31 de diciembre de 2010, dicha participación se encuentra registrada por un valor de 23.823 miles de euros, valorada según la cotización media del último mes. La variación de valor durante el ejercicio 2010 ha ascendido a 12.535 miles de euros y se encuentra registrada en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor- Instrumentos financieros" del Patrimonio Neto. Al cierre del ejercicio, no se dan las condiciones descritas en la Nota 4.f para el registro de la variación de valor de dicha participación como un deterioro de la misma, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

14. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

El capital social al 31 de diciembre de 2009 estaba representado por 1.756.194.451 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 0,12 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 11 de enero de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado cerrar el segundo plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar 2.064 obligaciones convertibles tal y como han solicitado los obligacionistas. Con dicho fin, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por un importe de 106 miles de euros, más una prima de emisión de 115 miles de euros, mediante la emisión de 885.544 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada. La misma ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 13 de enero de 2010.

Con fecha 16 de marzo de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado cerrar el tercer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar 1.084 obligaciones convertibles tal y como han solicitado los obligacionistas. Con dicho fin, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por un importe de 56 miles de euros, más una prima de emisión de 62 miles de euros, mediante la emisión de 470.163 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de

emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 23 de marzo de 2010.

Con fecha 24 de marzo de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado ejecutar una nueva ampliación de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones efectuadas por los principales bancos acreedores de la Sociedad, en virtud de los compromisos alcanzados en el Acuerdo Marco de Refinanciación (Nota 16). Se ha procedido a la amortización de 13.061.219 obligaciones convertibles y se ha realizado una ampliación de capital por un importe de 678.559 miles de euros, más una prima de emisión de 735.105 miles de euros, mediante la emisión de 5.654.654.674 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada. La misma ha sido registrada en el Registro Mercantil de Barcelona el 24 de marzo de 2010.

Con fecha 30 de junio de 2010, la Sociedad ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona dos nuevas ampliaciones de capital. La primera de ellas, mediante aportaciones dinerarias, ha supuesto la emisión de 141.728.910 nuevas acciones y un incremento del capital social en 17.007 miles de euros. La segunda ampliación, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la compensación de derechos de crédito de distintas entidades acreedoras de la Sociedad, ha supuesto la emisión de 15.036.501.707 nuevas acciones y un incremento del capital social en 1.804.380 miles de euros.

Con fecha 28 de julio de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado ejecutar una nueva ampliación de capital mediante un periodo extraordinario para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones efectuada por los principales bancos acreedores de la Sociedad, en virtud de los compromisos alcanzados en el Acuerdo Marco de Refinanciación (Nota 16). Se ha procedido a la amortización de 1.762 obligaciones convertibles y se ha realizado una ampliación de capital por un importe de 94 miles de euros, más una prima de emisión de 101 miles de euros, mediante la emisión de 779.213 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada. La misma ha sido registrada en el Registro Mercantil de Barcelona el 6 de agosto de 2010.

Con fecha 21 de septiembre de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado ejecutar una nueva ampliación de capital mediante un periodo ordinario para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones efectuada por los principales bancos acreedores de la Sociedad, en virtud de los compromisos alcanzados en el Acuerdo Marco de Refinanciación (Nota 16). Se ha procedido a la amortización de 381 obligaciones convertibles y se ha realizado una ampliación de capital por un importe de 21 miles de euros, más una prima de emisión de 22 miles de euros, mediante la emisión de 169.963 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2010, el capital social está representado por 22.591.384.625 acciones de 0,12 euros de valor nominal, totalmente descritas y desembolsadas.

Con fecha 13 de enero de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado ejecutar una nueva ampliación de capital mediante un periodo ordinario para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones efectuada por los principales bancos acreedores de la Sociedad, en virtud de los compromisos alcanzados en el Acuerdo Marco de Refinanciación (Nota 16). Se ha procedido a la amortización de 44 obligaciones convertibles y se ha realizado una ampliación de capital por un importe de 2 miles de euros, más una prima de emisión de 3 miles de euros, mediante la emisión de 19.879 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada.

La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 0,12 euros de valor nominal cada una.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A., tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, son las siguientes:

31 de diciembre de 2010

	% de participación (*)		
	Directas	Indirectas	Total
Nombre o denominación social del accionista:			
Commerzbank, A.G.	0,035%	20,095%	20,130%
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	19,992%	19,992%
Crédit Agricole, S.A.	-	19,683%	19,683%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L.	14,734%	-	14,734%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,788%	-	5,788%
The Goldman Sachs Group, Inc.	-	4,910%	4,910%
Banco Popular Español, S.A.	4,599%	-	4,599%

(*) Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2010.

31 de diciembre de 2009

	% de participación (*)		
	Directas	Indirectas	Total
Nombre o denominación social del accionista:			
Banco Popular Español, S.A.	9,090%	-	9,090%
Global Cartera de Valores, S.A.	4,750%	0,748%	5,498%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,396%	-	5,396%
Promociones Gonzalez, S.A.	5,034%	-	5,034%
Nozar, S.A.	4,869%	-	4,869%
Aurelio González Villarejo	0,040%	4,155%	4,195%
Luis Manuel Portillo Muñoz	0,080%	3,856%	3,936%

(*) Información obtenida con fecha 31 de diciembre de 2009.

Como consecuencia de la conversión de las obligaciones convertibles y de la cesión de créditos descritos anteriormente, los principales bancos acreedores al 31 de diciembre de 2010, se han convertido en los accionistas de referencia de la Sociedad.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad, o siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

Con fecha 20 de abril de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración para que dentro del plazo máximo de cinco años, y en el caso de que dicho órgano de

administración lo estime conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra de capital social a dicha fecha, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas.

Asimismo, con fechas 28 de julio de 2010 y 25 de enero de 2011, la Sociedad ha formalizado las escrituras públicas relativas a los warrants relacionados con las financiaciones Colren, S.L.U. y Abix, S.L.U., por importes de 275.000 y 23.333 miles de euros, respectivamente. El ejercicio de los warrants por parte de sus titulares queda supeditado al cumplimiento de determinadas condiciones: i) que se produzca un incumplimiento de las condiciones de la deuda, ii) la venta de los activos de Colren, S.L.U. o Abix Service, S.L.U., según corresponda, por un importe líquido que no cubra el importe de la deuda correspondiente y iii) que al llegar al vencimiento de la deuda ésta sea exigible. El precio de suscripción de las acciones de la Sociedad en caso de ejercicio de los warrants será el mayor entre i) 0,12 euros, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de la Sociedad correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los warrants (Notas 2.c y 16). Ambas escrituras de warrants incluyen las correspondientes cláusulas antidilución.

Prima de emisión

El saldo de la cuenta "Prima de emisión" se originó, básicamente, como consecuencia de los diferentes aumentos del capital social llevados a cabo durante los ejercicios 2006 y 2007.

Durante los ejercicios 2010 y 2009, se ha incrementado en 735.405 y 1.384 miles de euros, respectivamente, como consecuencia de la conversión de las obligaciones convertibles en acciones.

A 31 de diciembre de 2010 la prima de emisión asciende a 4.217.294 miles de euros.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reserva de fusión

Como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1, en el ejercicio 2008 se puso de manifiesto una reserva negativa de fusión por importe de 1.412 miles de euros.

Reserva por fondo de comercio

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en la aplicación del resultado de cada ejercicio debe dotarse una reserva indisponible como consecuencia del fondo de comercio que figura en el activo del balance de situación, destinándose a tal efecto una cifra del beneficio que represente, al menos, un cinco por ciento del importe del citado fondo de comercio. Si no existiera beneficio, o éste fuera insuficiente, se emplearán reservas de libre disposición.

En consecuencia, de la cifra total de la prima de emisión, 47.949 miles de euros tienen el carácter de indisponible.

Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2010 y 2009 son las siguientes:

	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Nº de acciones	28.484.274	10.447.531
% de participación	0,126%	0,595%
Valor nominal (en miles de Euros)	3.418	1.254
Valor contable (en miles de Euros)	36.704	39.608
Total valor contable	36.704	39.608

El movimiento habido durante los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Enajenaciones o reducciones	Adiciones y traspasos	Saldo final
Acciones propias	39.608	(3.953)	1.049	36.704
Pérdida de valor instrumentos patrimonio	-	3.826	(3.826)	-
Total valor contable	39.608	(127)	(2.777)	36.704

Ejercicio 2009

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Enajenaciones o reducciones	Traspasos	Saldo final
Acciones propias	278.617	(239.009)	-	39.608
Pérdida de valor instrumentos patrimonio	13.700	228.132	(241.832)	-
Total valor contable	292.317	(10.877)	(241.832)	39.608

Durante los ejercicios 2010 y 2009, se han realizado enajenaciones de acciones propias por un total de 1.042.699 y 63.044.423 acciones propias a un precio medio de 0,122 y 0,173 euros por acción, aplicando una pérdida de 3.826 y 228.132 miles de euros, respectivamente. Dicha pérdida se encuentra registrada dentro del epígrafe "Otras reservas" del balance de situación adjunto. Adicionalmente, durante el ejercicio terminado a 31

de diciembre de 2010 se ha realizado una compra de acciones propias por un total de 19.079.442 acciones a un precio medio de 0,055 euros la acción.

A 31 de diciembre de 2008 las pérdidas por enajenaciones incurridas, se traspasaron las pérdidas por enajenaciones acumuladas, que ascendían a 13.700 miles de euros al mismo epígrafe del Patrimonio Neto.

Otros instrumentos de patrimonio neto

Como consecuencia de lo establecido en el acuerdo de reestructuración de la deuda de fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad procedió, durante el ejercicio 2008, a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad por importe de 1.310.797 miles de euros, correspondientes a 13.107.965 obligaciones convertibles (Nota 2.c).

Características de las obligaciones convertibles –

El vencimiento de la emisión se fijó en cinco años y seis meses desde la fecha de emisión.

Las obligaciones podían convertirse a requerimiento del obligacionista a partir del sexto mes a contar desde la fecha de emisión. Posteriormente, la conversión es trimestral hasta haber transcurrido tres años de la emisión y anual para el cuarto y quinto año de la emisión. A 31 de diciembre de 2010 el importe de las obligaciones convertibles 1.831 miles de euros.

Las obligaciones se convertirán, al vencimiento, obligatoriamente en acciones, a requerimiento de Inmobiliaria Colonial, S.A. Adicionalmente, cabe indicar que la liquidación de las obligaciones convertibles en acciones se realizará a través del intercambio de una cantidad fija de acciones de la Sociedad (ratio fijo de conversión de 0,25 euros por acción) igual al importe del derecho u obligación contractual. En consecuencia, dichas obligaciones convertibles se consideran instrumentos de patrimonio neto.

Las obligaciones convertibles devengan un interés compuesto del Euribor a 12 meses + 4%, que se incorpora como mayor valor de las obligaciones convertibles, siendo liquidado en la conversión de las obligaciones mediante la entrega de acciones de la Sociedad.

El período de emisión y suscripción de obligaciones convertibles finalizó el 24 de diciembre de 2008, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 29 de diciembre de 2008. La Sociedad colocó hasta dicha fecha en el mercado obligaciones convertibles por importe de 4.675 miles de euros correspondientes a 46.746 obligaciones. Los bancos acreedores acudieron a la suscripción de las obligaciones convertibles de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de reestructuración de la deuda de 14 de septiembre de 2008, hasta completar la suscripción de la emisión de obligaciones convertibles, mediante la conversión de determinadas deudas en obligaciones convertibles.

La admisión a negociación de dichas obligaciones convertibles en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona se produjo con fecha 15 de enero de 2009.

Modificación del valor nominal de las obligaciones convertibles – Capitalización de intereses –

Con fecha 22 de diciembre de 2009, la Sociedad procedió a elevar a público el incremento del valor nominal de las obligaciones como consecuencia de la capitalización de los intereses devengados durante el primer periodo de interés, siendo dicho incremento de 7,25 euros por obligación. Al 31 de diciembre de 2009 los intereses devengados ascendían a 409 miles de euros, aproximadamente.

Con fecha 30 de diciembre de 2010, la Sociedad procedió a elevar a público el incremento del valor nominal de las obligaciones como consecuencia de la capitalización de los intereses devengados durante el segundo periodo de interés, siendo dicho incremento de 5,70 euros por obligación.

Detalle de obligacionistas –

El detalle de los obligacionistas y los intereses devengados hasta el 31 de diciembre de 2010, así como a 31 de diciembre de 2009, se muestran en los siguientes cuadros:

31 de diciembre de 2010	Número de obligaciones	Valor de las obligaciones (Miles de Euros)	Intereses devengados a 31 de diciembre de 2010 (Miles de Euros)
Tramo libre conversión	16.215	1.831	-
Total	16.215	1.831	-

31 de diciembre de 2009	Nº de obligaciones	Valor de las obligaciones (Miles de Euros)	Intereses devengados a 31 de diciembre de 2009 (Miles de Euros)
Calyon, Sucursal en España	2.561.271	274.696	80
Eurohypo AG, Sucursal en España	2.561.271	274.696	80
Goldman Sachs European Investment Group II Ltd.	2.561.271	274.696	80
The Royal Bank of Scotland PLC.	2.561.271	274.696	80
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (la Caixa)	1.897.171	203.472	59
Banco Popular Español, S.A.	918.964	98.559	29
Tramo de libre conversión	21.506	2.307	1
Total	13.082.725	1.403.122	409

A 31 de diciembre de 2010, el importe correspondiente a las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad asciende a 1.831 miles de euros. Dicho importe está registrado en el Patrimonio neto del balance de situación adjunto "Otros instrumentos de patrimonio neto".

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad mantenidas al 31 de diciembre de 2010 resultarían 7.328.9183 nuevas acciones, con un nominal y una prima de emisión por acción de 0,12 y 0,13 euros, que ascenderían a 879 y 953 miles de euros, respectivamente.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros y designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo y cambios en el valor razonable de las inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 10).

El movimiento del saldo de este epígrafe para los ejercicios 2010 y 2009 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2009	(29.601)
Cambios en el valor razonable de las coberturas	1.625
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 13)	3.621
Saldo a 31 de diciembre de 2009	(24.355)
Cambios en el valor razonable de las coberturas	26.934
Cambios en el valor razonable de inversiones financieras disponibles para la venta (Nota 13)	(12.535)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	(9.956)

15. Provisiones y contingencias

Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación tanto las registradas a largo plazo como a corto plazo al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	No corrientes	Corrientes
	Provisiones con el personal y otras provisiones	Provisiones por riesgos
Saldo a 1 de enero de 2009	61	4.326
Retiros	(13)	(4.326)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	48	-
Retiros	(12)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2010	36	-

Los Administradores de la Sociedad consideran que tienen dotadas las oportunas provisiones para cubrir riesgos probables derivados de reclamaciones de terceros.

Acción social de responsabilidad

La Sociedad tiene interpuestas determinadas demandas ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad:

- Acción social de responsabilidad contra antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.

Actualmente, todos los demandados han procedido a contestar a la demanda y se ha señalado la audiencia previa al juicio para el día 4 de abril de 2011.

- Acción social de responsabilidad contra antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa, S.A.U.

Actualmente, todos los demandados han procedido a contestar a la demanda y se ha señalado la audiencia previa al juicio para el día 31 de mayo de 2011.

- Acción social de responsabilidad contra antiguos administradores por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive.

Actualmente, todos los demandados han procedido a contestar a la demanda y se ha señalado la audiencia previa al juicio para el día 3 de marzo de 2011.

Pasivos contingentes

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. La Sociedad realizó ofrecimiento de pago y depósito de aval bancario, consignado judicialmente, siendo rechazado por el vendedor. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, están pendientes de resolución definitiva determinados recursos de apelación presentados, si bien los asesores legales de la Sociedad estiman que el riesgo derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto (Nota 7).

Existe un expediente de deslinde que afecta en su práctica totalidad a las fincas que fueron en su día adquiridas por la Sociedad (entonces "Grupo Inmocaral, S.A.") en un tramo de costa de Almería respecto del cual existe un procedimiento judicial actualmente en curso, que se tramita ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no ha sido sentenciado el citado procedimiento por lo que no es posible determinar si finalmente los suelos quedarán 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, se evaluará el inicio de las actuaciones oportunas para la recuperación del precio pagado.

La Sociedad inició acciones legales contra la parte vendedora de un suelo sito en Roquetas de Mar (Almería) encaminadas a que se condene a dicha parte vendedora y demandada a devolver el exceso de precio satisfecho y que asciende a 74.101 miles de euros, más los intereses legales de dicho importe, dado que el aprovechamiento final con uso de vivienda residencial libre fijado en el PGOU aprobado ha resultado sustancialmente inferior al previsto y estipulado. Se estima que, en opinión de los asesores legales de la Sociedad, no debería hacerse frente a las cantidades pendientes de pago, que ascienden a un importe de 41.199 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2009, las reclamaciones pendientes de antiguos consejeros y directivos ascendían a 5.801 miles de euros, de los cuales 1.463 miles de euros ya estaban registrados contablemente por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2010, el importe de las reclamaciones anteriores asciende a 1.508 miles de euros, los cuáles, han sido clasificados en un 88% como de riesgo remoto por los asesores legales de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2010, han sido satisfechos los 1.463 miles de euros, que la Sociedad tenía provisionados, al antiguo consejero delegado de la Sociedad, Mariano Miguel Velasco.

16. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos:	7.598	27.030	32.627	74.895	43.344	112.887	290.783	298.381
- con terceros	7.598	27.030	32.627	74.895	43.344	112.887	290.783	298.381
Préstamos sindicados	-	-	-	1.737.912	-	-	1.737.912	1.737.912
- con terceros	-	-	-	298.139	-	-	298.139	298.139
- con vinculadas	-	-	-	1.439.773	-	-	1.439.773	1.439.773
Comisiones e intereses	1.188	-	-	-	-	-	-	1.188
- con terceros	642	-	-	-	-	-	-	642
- con vinculadas	546	-	-	-	-	-	-	546
Gasto formalización								
Deudas	(6.989)	(6.969)	(6.943)	(6.860)	(672)	(197)	(21.641)	(28.630)
Total	1.797	20.061	25.684	1.805.947	42.672	112.690	2.007.054	2.008.851
- con terceros	1.251	20.061	25.684	366.174	42.672	112.690	567.281	568.532
- con vinculadas	546	-	-	1.439.773	-	-	1.439.773	1.440.319

Ejercicio 2009

	Miles de Euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	18.996	-	-	-	-	-	-	18.996
Préstamos	207.965	99.527	100.949	59.291	23.823	251.009	534.599	742.564
Préstamos sindicado	-	-	-	4.212.916	-	-	4.212.916	4.212.916
Comisiones e intereses	7.494	-	-	-	-	-	-	7.494
Gasto formalización								
Deudas	(3.567)	(3.429)	(3.286)	(2.464)	(349)	(638)	(10.166)	(13.733)
Total	230.888	96.098	97.663	4.269.743	23.474	250.371	4.737.349	4.968.237

Pólizas –

A 31 de diciembre de 2009 la Sociedad mantenía pólizas de crédito con un límite de 18.996 miles de euros, estando totalmente dispuestas al cierre de dicho ejercicio. El vencimiento de dichas pólizas era a corto plazo, no habiendo sido renovadas.

Préstamos –

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad mantiene préstamos con garantía hipotecaria de las inversiones inmobiliarias, por importe de 283.381 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2009, la Sociedad mantenía préstamos con garantía hipotecaria de las inversiones inmobiliarias, promociones y suelo por importe de 712.564 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2010, existen dos préstamos hipotecarios vinculados a los inmuebles descritos en la Nota 8, que están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros. Al 31 de diciembre de 2010, se cumplen los ratios establecidos contractualmente.

El detalle de la totalidad de las garantías hipotecarias otorgadas, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2010		2009	
	Deuda	Valor de mercado del activo	Deuda	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (*) – Patrimonio (Notas 7 y 11)	283.381	384.644	374.579	526.876
Existencias (Nota 12) :				
Promociones en curso y terminadas	-	-	36.514	75.079
Suelo	-	-	301.471	428.120
Total	283.381	384.644	712.564	1.030.075

(*) Incluye las inversiones inmobiliarias registradas en "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

La Sociedad tiene dispuestos préstamos adicionales sin garantía hipotecaria por importe de 15.000 y 30.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente.

Adicionalmente, la Sociedad garantiza o tiene compromisos con las siguientes deudas:

- La Sociedad garantiza mediante hipoteca de segundo rango sobre el activo inmobiliario Serrano Galvache número 26 de Madrid y hasta un máximo de 40.000 miles de euros, el préstamo hipotecario de 45.000 miles de euros mantenido por Colren, S.L.U. y la deuda de Riofisa, S.A.U. por importe de 10.000 miles de euros, así como con prenda sobre la renta de dicho inmueble.
- La sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. tiene un préstamo por importe de 150.000 miles de euros, que se encuentra garantizado mediante hipoteca del suelo mantenido por dicha sociedad en Dos Hermanas (Sevilla) y la pignoración de las participaciones sociales de la sociedad dependiente. Inmobiliaria Colonial, S.A. se encuentra sujeta a la materialización de determinadas aportaciones dinerarias, en el caso de que el plan de negocio del "Proyecto Entrenúcleos" tuviera determinadas desviaciones.
- La Sociedad garantiza la deuda senior de la sociedad Abix Service, S.L.U. (52.467 miles de euros a 31 de diciembre de 2010) mediante garantías hipotecarias de segundo rango sobre los edificios sitos en las calles Ramírez Arellano y Miguel Ángel así como con prenda sobre las rentas de dichos inmuebles.

Asimismo, el préstamo sindicado se encuentra garantizado mediante garantías hipotecarias sobre activos por importe de 1.450.150 miles de euros.

Préstamo Sindicado –

Con fecha 12 de abril de 2007, la Sociedad 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.). 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., ver Nota 1) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

Durante el ejercicio 2008 se cumplieron determinadas cláusulas para el vencimiento anticipado del mencionado préstamo. Con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad alcanzó un acuerdo formal y vinculante (el Acuerdo) para la reestructuración de su deuda financiera con los bancos coordinadores del Préstamo Sindicado anterior y con sus restantes bancos acreedores. Dicho acuerdo contemplaba la desinversión del 33% de la participación mantenida en el capital social de SFL, manteniendo una participación de control, así como la venta de la totalidad de las participaciones financieras mantenidas por la Sociedad en el capital social de FCC y Riofisa, siendo una de las causas de vencimiento anticipado la no desinversión de la participación financiera mantenida en Riofisa en el corto plazo.

Durante el primer semestre de 2009, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, la Sociedad no pudo culminar el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa. En este contexto, la Sociedad y los bancos acreedores iniciaron nuevas negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda, que culminaron con un acuerdo formal y vinculante el 19 de febrero de 2010 para la reestructuración de la totalidad de la deuda financiera, tanto la derivada del préstamo sindicado descrito como de la deuda mantenida con el resto de entidades de crédito. Dicha reestructuración proporciona la recapitalización de la Sociedad, el refuerzo de su estructura financiera a largo plazo, así como la reducción de su nivel de endeudamiento.

El acuerdo de refinanciación devino eficaz una vez emitido el informe favorable del experto independiente sobre el Acuerdo Marco de Refinanciación y el plan de viabilidad.

Tal como se indica en la Nota 2.c, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se han materializado todos los compromisos establecidos en el acuerdo Marco de Reestructuración.

El importe de la reestructuración de 19 de febrero de 2010 se ha distribuido de la forma siguiente:

- *Financiación sindicada de Colonial*: Resulta de la modificación y refundición de la financiación sindicada original reducida en el importe equivalente al principal de la *Financiación sindicada de Colren*. Se trata de una financiación a largo plazo con vencimiento 31 de diciembre de 2014 y por un importe total inicial de 3.453.878 miles de euros. La Financiación sindicada de Colonial se divide en dos tramos:
 - i. Un Tramo A por importe de 1.800.878 miles de euros que se divide a su vez en tres subtramos:
 - 1. Tramo A1: Deuda *senior* por importe de 1.650.012 miles de euros, garantizado mediante (i) garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios sitos en territorio español, (ii) garantía pignoratícia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad, (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad obtenidos de la venta de activos y (iv) garantía pignoratícia sobre las acciones mantenidas por la Sociedad en la sociedad dependiente Torre Marenostum.

2. Tramo A2: Deuda por importe de 87.900 miles de euros con garantía de primer rango sobre el 2,4% y el 0,99% de las participaciones mantenidas por la Sociedad en SFL y FCC, respectivamente.

3. Tramo A3: Parte no dispuesta a la fecha de reestructuración del tramo revolving de la anterior reestructuración, por importe de 62.966 miles de euros.

El Tramo A devenga un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos.

A partir de 31 de diciembre de 2011, si el LtV de la Sociedad fuera superior al 50% y no se hubiesen producido amortizaciones anticipadas por valor acumulado del 10%, 18% y 25% del principal del Tramo A a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013, respectivamente, se devengará un margen adicional de 300, 375 y 450 puntos básicos. El importe del posible incremento de los intereses será capitalizado y no generará salida de caja alguna.

ii. Un Tramo B1 por importe de 1.653.000 miles de euros que los bancos acreedores se comprometieron a aportar en el aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias. Este tramo ha devengado un tipo de interés capitalizable hasta la fecha de la aportación de Euribor más 400 puntos básicos, lo que ha supuesto la capitalización de 37.480 miles de euros en concepto de intereses. La ampliación de capital ha sido realizada por la Sociedad durante el mes de junio de 2010 y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 30 de junio de 2010.

- *Financiación sindicada de Colren:* de la financiación sindicada de Inmobiliaria Colonial, S.A., se han asignado 795.000 miles de euros de deuda a Colren, S.L.U. en forma de una línea a largo plazo con vencimiento 31 de diciembre de 2014, por dicho importe, correspondiente a la financiación asignada a la rama de actividad del negocio de suelo y promoción. De ellos, 275.000 miles de euros son convertibles en acciones de la Sociedad mediante el ejercicio de los warrants concedidos al préstamo sindicado, la entidad prestamista, con las mismas condiciones que las descritas para el *Convertible Facility* (Nota 14).
- Por su parte, se han asignado 35.000 miles de euros de la financiación sindicada al Proyecto Llacuna, aportado a la sociedad Abix Service, S.L.U. De ellos, 23.333 miles de euros son convertibles en acciones de la Sociedad mediante el ejercicio de los warrants concedidos a ING, la entidad prestamista, con las mismas condiciones que las descritas para el *Convertible Facility* (Nota14).

Según se indica en la Nota 14, parte de la deuda mantenida por Colren, S.L.U. y Abix Service, S.L.U., por importe conjunto de 298.333 miles de euros, se encuentra garantizada mediante *warrants* convertibles en acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A.

El detalle por tramos de la nueva financiación sindicada a 31 de diciembre de 2010, según la reestructuración de febrero 2010, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2010	
	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Colonial -</i>		
Facility A – Tramo 1	1.650.012	1.650.012
Facility A – Tramo 2	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 Revolving	62.966	-
Total financiación sindicada de Colonial	1.800.878	1.737.912

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad cumple las siguientes ratios financieras establecidas en el Acuerdo Marco de Refinanciación:

- $LtV < 85\%$, entendido como el resultado de dividir el importe de la deuda (cifra de endeudamiento neto) de la Sociedad por el valor de mercado de sus activos más el valor neto de los activos de las participaciones que ésta posea en filiales destinadas al negocio patrimonial.
- $RCSD > 1$ (Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda), entendido como el porcentaje resultante de dividir el importe del flujo de caja operativo recurrente entre la carga financiera.

A 31 de diciembre de 2010 la Sociedad cumple dichas ratios.

Otros compromisos y restricciones -

Entre los compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad, y con las excepciones previstas en el propio Acuerdo de Marco de Refinanciación, se encuentran las siguientes:

- La Sociedad no podrá acordar o pagar dividendos, cargos u otros repartos, distribuir cualquier reserva por prima de emisión u honorarios de gestión, asesoramiento o cualquier honorario a los accionistas siempre que el LtV esté por encima del 50%.
- La Sociedad no podrá incurrir en endeudamiento financiero adicional.
- La Sociedad se asegurará de que no se produce un cambio de control en SFL.
- La Sociedad no podrá disponer de sus activos, salvo los expresamente previstos en el Acuerdo de Refinanciación, ni permitir que subsista cualquier tipo de garantía o carga adicional sobre éstos.

El préstamo sindicado puede ser declarado vencido anticipadamente en el caso de cambio de control de la Sociedad.

Comisiones e intereses –

El tipo de interés de financiación de la Sociedad para los ejercicios 2010 y 2009 ha sido del 4,21% y 3,70%, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones bancarias el tipo final resultante se ha situado en el 4,56%

y 3,79%, respectivamente. El *spread* medio de crédito de la Sociedad de los ejercicios 2010 y 2009 se ha situado en 178 y 169 puntos básicos sobre el Euribor, siendo de 173 y 171 puntos básicos, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2010 y 2009, los intereses devengados y no pagados ascienden a 1.188 y 7.494 miles de euros, respectivamente.

Gasto de formalización de deudas –

La Sociedad ha procedido a registrar durante el ejercicio 2010 en la cuenta de pérdidas y ganancias 6.753 miles de euros correspondientes a los costes del préstamo sindicado amortizados durante el ejercicio.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 58.800 y 93.404 miles de euros respectivamente, de los cuales se encuentran pignorados 23.742 y 50.279 miles de euros, a favor del sindicato y en garantía de préstamos hipotecarios destinados a financiar unos proyectos inmobiliarios en el área de Sevilla, que han sido traspasados a la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. mediante la aportación no dineraria descrita en la Nota 1, respectivamente.

17. Otros pasivos financieros no corrientes

El epígrafe “Otros pasivos financieros no corrientes” contiene importes por los conceptos que se detallan a continuación:

	Miles de Euros	
	Límites	
	2010	2009
Otras deudas	-	41.199
Fianzas y depósitos recibidos	7.290	8.530
Total	7.290	49.729

A 31 de diciembre de 2009, el epígrafe “Otros pasivos financieros no corrientes” recogía, 23.812 miles de euros, correspondiente al importe pendiente de pago a la sociedad Las Salinas de Roquetas, S.L. en concepto de un anticipo y 17.387 miles de euros pendientes de pago a las sociedades Predios del Sureste, S.L. y Caniraga, S.L. (Nota 15).

18. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Hacienda Pública deudora, retenciones y pagos a cuenta	491	254	-	-
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	850	288	13.910	9.462
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	16.151	4.750
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	74	103
Total saldos corrientes	1.341	542	30.135	14.315
Aplazamientos con Administraciones Públicas (*)	-	-	49.507	48.995
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	-	-	-	-
Impuesto diferido de activo	166.419	233.227	-	-
Hacienda Pública, deudora por deducciones	44.873	44.219	-	-
Hacienda Pública, deudora por créditos fiscales	562.519	526.012	-	-
Impuesto diferido de pasivo	-	-	8.151	8.501
Impuesto sobre beneficios diferido “Cerro Murillo”	-	-	10.592	10.592
Impuesto sobre beneficios diferido por aportación (Nota 9)	-	-	49.868	52.782
Impuesto sobre beneficios diferido por fusión (Nota 1)	-	-	29.515	39.785
Impuesto sobre beneficio diferido operaciones grupo	-	-	12.855	-
Impuesto diferido Fondo de Comercio financiero	-	-	403	-
Total saldos no corrientes	773.811	803.458	160.891	160.655

(*) A 31 de diciembre de 2010 incluye 2.072 y 3.877 miles de euros de intereses devengados corrientes y no corrientes, respectivamente.

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la sociedad cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal 006/08 desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas. La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2009 incluía, adicionalmente a la Sociedad, a Riofisa, S.A.U., Inmocaral Servicios, S.A.U., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L., Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L., Colren, S.L.U. y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2010 incluye, adicionalmente a las sociedades del ejercicio 2009, las sociedades adquiridas durante el ejercicio 2009: Abix Service, S.L.U., Acrostic Invest, S.L.U., así como Riofisa Este, S.L., en la que la Sociedad ha pasado a ostentar el 100% del capital social.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

31 de diciembre de 2010

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo de actividades continuadas (antes de impuestos)			(352.040)
Resultado contable del periodo de actividades interrumpidas (antes de impuestos) (Nota 22)			(351.210)
Total resultado contable del periodo (antes de impuestos)			(703.250)
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19)	25.881	69.636	(43.755)
Gastos ampliación de capital	-	17.233	(17.233)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	7.609	2.320	5.289
Amortización fondo de comercio de fusión	-	15.983	(15.983)
Deterioro Fondo de comercio	64.711	-	64.711
Operaciones Societarias – Aportación rama actividad (Nota 1)	18.459	79.228	(60.769)
Sanciones y recargos	127	-	127
Otros	255	687	(432)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	1.168	-	1.168
1ª aplicación NPGC - Gastos ampliación de capital	-	8.306	(8.306)
1ª aplicación NPGC - Instrumentos financieros derivados	-	572	(572)
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera Parque Aqua Mágica (Nota 9)	1.780	10.482	(8.702)
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	-	25.616	(25.616)
Deterioro cartera Abix y Acrostic (Nota 9)	4.348	4.348	-
Deterioro cartera Colren (Nota 9)	351.210	114.818	236.392
Deterioro cartera DUE (Nota 9)	9.298	2	9.296
Amortización fondo de comercio financiero SFL	-	283	(283)
Dotación operación con Grupo Nozar (Nota 20)	1.441	66.717	(65.276)
Corrección monetaria deducida fusión	-	7.609	(7.609)
Baja plusvalías y deterioros aportación rama actividad (Nota 1)	65.019	40.628	24.391
Deterioros no deducibles aportación	9.529	3.814	5.715
Provisión Monteverde	-	80.000	(80.000)
Provisión saldos Portillo	4.767	-	4.767
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	27.212	-	27.212
Base imponible (resultado fiscal)	592.814	548.282	(658.718)

31 de diciembre de 2009

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del periodo actividades continuadas (antes de impuestos)	-	-	(376.117)
Resultado contable del periodo actividades interrumpidas (antes de impuestos) (Nota 22)	-	-	(6.049)
Total resultado contable del periodo (antes de impuestos)			(382.166)
Diferencias permanentes:			
Dividendos SFL (Nota 19)	-	47.253	(47.253)
Corrección monetaria de los resultados de las ventas de inmuebles	14.963	9.477	5.486
Amortización fondo de comercio	-	15.983	(15.983)
Resultado de ventas de las participaciones financieras (Notas 9 y 11)	148.360	680.753	(532.393)
Sanciones y recargos	172	-	172
Otros	-	4.702	(4.702)
Diferencias temporarias:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Diferimiento por reinversión	1.755	-	1.755
Con origen en ejercicio actual-			
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	187.272	-	187.272
Deterioro cartera Parque Aqua Mágica (Nota 9)	10.482	-	10.482
Amortización fondo de comercio SFL	203	283	(80)
Dotación operación con Grupo Nozar (Nota 20)	30.915	40.577	(9.662)
Corrección monetaria deducida fusión	-	14.963	(14.963)
Provisión plusvalía de fusión	48.888	-	48.888
Deterioros no deducibles aportación	34.814	3.441	31.373
Reversión deterioro existencias		200.000	(200.000)
Bajas diferido por plusvalías activos y existencias	57.353	-	57.353
Gastos ampliación de capital -1ª aplicación NPGC	-	8.306	(8.306)
Instrumentos financieros derivados -1ª aplicación NPGC	-	3.014	(3.014)
Base imponible (resultado fiscal)	535.177	1.028.752	(875.741)

La diferencia entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2010 y 2009 por diferencias permanentes corresponde, fundamentalmente, a los siguientes conceptos:

- A los dividendos obtenidos de la sociedad dependiente francesa SFL en aplicación de la exención sobre los dividendos procedentes de sociedades no residentes, por importe de 69.636 miles de euros. La sociedad SFL se encuentra acogida al régimen fiscal especial SIIC, que entre otros aspectos establece que aquellos accionistas que ostenten más de un 10% del capital social de una sociedad SIIC y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes al tipo general del impuesto sobre sociedades francesas (33,33%), se verán sometidas a una retención del 20% en sede de la sociedad SIIC. A tal efecto, y para evitar la retención en origen de las rentas SIIC distribuidas vía dividendo, la Sociedad procede a la renuncia parcial de la exención anterior, por importe de 25.881 miles de euros, dando cobertura al requisito de tributación mínima en sede del accionista tal y como fija el régimen SIIC.

- La Sociedad ha notificado al Consejo de Administración de SFL que Inmobiliaria Colonial, S.A. ha tributado parcialmente por dichos dividendos y, en consecuencia SFL no debe proceder a la retención en origen comentada previamente. Asimismo, la Sociedad ha garantizado a SFL que se haría cargo, en su caso, de las cantidades que tuvieran que ser liquidadas en Francia como consecuencia de dicha interpretación.
- La Sociedad ajusta en la base imponible del impuesto la corrección monetaria de los inmuebles enajenados durante el ejercicio. El importe del ajuste corresponde a la corrección monetaria generada desde el 30 de septiembre de 2006 - se encuentra registrada como menor impuesto diferido derivado de las plusvalías asignadas a los inmuebles tras la OPA lanzada sobre Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 1)- y la fecha de venta del activo en cuestión. A 31 de diciembre de 2010, como consecuencia de las ventas realizadas en el ejercicio, el importe de dichos ajustes ha ascendido a 7.609 y 2.320 miles de euros, respectivamente.
- La Sociedad ha procedido a disminuir la base imponible por el importe de la parte deducible de la dotación a la amortización fiscal del fondo de comercio de fusión (Notas 5 y 19).
- A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad ha registrado un deterioro del valor en libros del fondo de comercio, por importe de 247.051 miles de euros (Nota 5). De ellos, la Sociedad ha ajustado como no deducibles 64.711 miles de euros, correspondientes a las diferencias entre valores contables y fiscales así como otras limitaciones a la deducción.
- Con fecha 22 de junio de 2010 la sociedad dependiente Colren S.L.U. ha procedido a una ampliación de capital que ha sido suscrita por Inmobiliaria Colonial, S.A. mediante la aportación no dineraria de la rama de actividad de suelo y promoción. Dicha aportación ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha de 1 de julio de 2010 (Nota 1).

La aportación de la rama de actividad constituye una aportación de negocio por lo que según la normativa contable aplicable debe ser registrada con efectos retroactivos 1 de enero de 2010, con lo que la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad del ejercicio 2010 no recoge el resultado generado por dicha rama entre el 1 de enero de 2010 y el 1 de julio de 2010, fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Dado que los efectos fiscales de la aportación quedan fijados por la fecha de inscripción en el registro Mercantil, la Sociedad ha procedido a ajustar con carácter permanente por el importe de 77.486 miles de euros, el resultado recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias generado con anterioridad a la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Adicionalmente, en el momento de la aportación se pusieron de manifiesto determinadas revalorizaciones fiscales de activos cuyo valor de mercado era superior a su valor en libros. El importe de dichas revalorizaciones fiscales a la fecha de aportación ha ascendido a 18.459 miles de euros.

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

31 de diciembre de 2010

	Miles de Euros		
	Bases imponibles		Cuota
	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto corriente:			
Gastos de ampliación de capital	17.233	(17.233)	5.170
Total impuesto corriente	17.233	(17.233)	5.170
Por impuesto diferido:			
Con origen en ejercicios anteriores-			
Gastos de ampliación de capital	8.306	(8.306)	2.492
Otros – Instrumentos financieros derivados	572	(572)	172
Total impuesto diferido	8.878	(8.878)	2.664
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	26.111	(26.111)	7.834

31 de diciembre de 2009

	Miles de Euros		
	Bases imponibles		Cuota
	Disminuciones	Total	Total
Por impuesto corriente:			
Gastos de ampliación de capital	67	(67)	20
Total impuesto corriente	67	(67)	20
Por impuesto diferido:			
Con origen en el ejercicio-			
Gastos de ampliación de capital	8.306	(8.306)	2.492
Con origen en ejercicios anteriores-			
Otros – Instrumentos financieros derivados	3.014	(3.014)	904
Total impuesto diferido	11.320	(11.320)	3.396
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	11.387	(11.387)	3.416

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

31 de diciembre de 2010

	Miles de Euros
Total Resultado contable antes de impuestos	(703.250)
Diferencias permanentes (*)	(65.749)
Ajustes fiscales no registrados contablemente	798.109
Resultado contable ajustado	29.110
Cuota al 30%	8.733
Regularización del impuesto de sociedades del ejercicio anterior	(33)
Reversión impuesto diferido participación financiera	(270)
<i>Deducciones:</i>	
Por doble imposición	(273)
Por reinversión de beneficios	(381)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	7.776
- Por operaciones continuadas	7.776
- Por operaciones interrumpidas	-

(*) No se incluyen 17.233 miles de euros de gastos de ampliación cuyo efecto fiscal ha sido imputado directamente contra patrimonio neto.

31 de diciembre de 2009

	Miles de Euros
Total Resultado contable antes de impuestos	(382.166)
Diferencias permanentes (*)	(594.673)
Ajustes fiscales no registrados contablemente	460.106
Resultado contable ajustado	(516.666)
Cuota al 30%	155.000
Regularización del impuesto de sociedades del ejercicio anterior	1.465
Reversión impuesto diferido participación financiera	(260.505)
<i>Deducciones:</i>	
Por doble imposición	286
Por reinversión de beneficios	1.346
Por formación	1
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(102.407)
- Por operaciones continuadas	(104.222)
- Por operaciones interrumpidas	1.815

(*) No se incluyen 67 miles de euros de gastos de ampliación cuyo efecto fiscal ha sido imputado directamente contra patrimonio neto.

Aplazamientos con Administraciones Públicas-

Con fecha 17 de octubre de 2008, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 30.244 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de la sociedad absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U. (Nota 1). Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la sociedad dependiente Colren, S.L.U. A 31 de diciembre de 2010 y 2009, quedan pendientes de pago un total de 24.429 y 27.626 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 3 de febrero de 2009, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 15.325 miles de euros en concepto de I.V.A. del ejercicio 2008. Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca de una finca de la sociedad dependiente Colren, S.L.U. A 31 de diciembre de 2010 y 2009, quedan pendientes de pago un total de 13.255 y 14.334 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 9 de Diciembre de 2009, la Sociedad obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 8.510 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 del grupo de consolidación fiscal. Dicho aplazamiento está garantizado mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U. A 31 de diciembre de 2010, quedan pendientes de pago un total de 7.684 miles de euros.

Durante el ejercicio 2010, como consecuencia de la cancelación y nueva constitución de la hipoteca sobre la totalidad de los activos en renta situados en territorio español propiedad de la Sociedad, otorgada en garantía de la financiación sindicada (Nota 16), la Sociedad ha presentado solicitud de aplazamiento a 5 años de la totalidad del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (en adelante AJD) devengado por un importe total de 14.844 miles de euros. De ellos, el tramo correspondiente a los inmuebles sitos en Catalunya, por importe de 6.763 miles de euros, ha sido aprobado por la Generalitat de Catalunya, y el resto, por importe de 8.081 miles de euros, correspondiente a los activos situados en Madrid, ha sido aprobado por la Comunidad de Madrid. La deuda ha sido garantizada mediante hipoteca sobre diversas fincas propiedad de la sociedad dependiente Colren S.L.U.

La distribución de los pagos pendientes derivados de los aplazamientos anteriores por vencimiento, sin incluir intereses, a 31 de diciembre de 2010 y 2009 se detallan a continuación:

31 de diciembre de 2010

	Miles de Euros						
	Corriente	No corriente					Total
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	4.113	4.388	4.388	366	-	9.142	13.255
IS 2007	8.681	8.681	7.067	-	-	15.748	24.429
IS 2008	538	2.478	2.478	2.190	-	7.146	7.684
AJD Cataluña	318	1.607	2.040	2.040	510	6.197	6.515
AJD Madrid	429	2.107	2.442	2.442	407	7.398	7.827
Total	14.079	19.261	18.415	7.038	917	45.631	59.710

31 de diciembre de 2009

	Miles de Euros						
	Corriente	No corriente					Total
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	1.080	4.113	4.388	4.388	366	13.254	14.334
IS 2007	3.197	8.681	8.681	7.067	-	24.429	27.626
IS 2008	538	538	2.478	2.478	2.478	7.972	8.510
Total	4.815	13.332	15.547	13.933	2.844	45.656	50.470

Impuestos diferidos de activo y pasivo-

El detalle del saldo de las cuentas de activos y pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2010 y 2009, se detalla, por conceptos, en el siguiente cuadro:

31 de diciembre 2010

	Miles de Euros			
	Impuesto diferido de activo			
	Reconocidos contablemente		No reconocidos contablemente	
	Importe	Efecto impositivo	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	1.875.063	562.519	1.393.168	417.950
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	367.990	110.397	-	-
Deterioro participación FCC (Nota 9)	-	-	65.193	19.558
Deterioro cartera Colren S.L.U.	-	-	1.979.630	593.889
Anticipado Portillo	170.833	51.250	-	-
Por operaciones en grupo fiscal	9.613	2.884	-	-
Otros	6.295	1.888	-	-
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	2.429.794	728.938	3.437.991	1.031.397
Créditos fiscales por deducciones de dividendos pendientes	-	28.449	-	-
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	-	16.423	-	9.019
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	-	1	-	-
Total deducciones pendientes	-	44.873	-	9.019

	Miles de Euros	
	Impuesto diferido de pasivo	
	Reconocidos contablemente	
	Importe	Efecto impositivo
Por operaciones Grupo fiscal	42.850	12.855
Diferimiento por reinversión	27.170	8.151
Diferido "Cerro Murillo"	35.307	10.592
Diferido aportación no dineraria	166.227	49.868
Diferido por Fondo comercio financiero	1.343	403
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	98.383	29.515
	371.280	111.384

31 de diciembre de 2009

	Miles de Euros			
	Impuesto diferido de activo			
	Reconocidos contablemente		No reconocidos contablemente	
	Importe	Efecto impositivo	Importe	Efecto impositivo
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	1.753.370	526.012	868.210	260.463
Deterioro cartera SFL (Nota 9)	393.609	118.083	-	-
Deterioro cartera FCC	-	-	65.294	19.588
Deterioro cartera y fondo comercio Riofisa	-	-	1.743.239	522.972
Deterioro cartera Parque Aqua Mágica (Nota 9)	10.482	3.144	-	-
Deterioro anticipo Monteverde (Nota 9)	80.000	24.000	-	-
Deterioro operación con Grupo Nozar (Nota 20)	65.276	19.583	-	-
Anticipado Portillo	174.633	52.390	-	-
Valoración de instrumentos derivados	42.977	12.893	-	-
Otros	10.447	3.134	-	-
Total créditos fiscales e impuestos diferidos de activo	2.530.794	759.239	2.676.743	803.023
Créditos fiscales por deducciones de dividendos	-	-	-	-
Pendientes	-	28.176	-	-
Créditos fiscales por deducción reinversión pendiente	-	16.042	-	9.019
Créditos fiscales por deducción formación pendiente	-	1	-	-
Total deducciones pendientes	-	44.219	-	9.019

	Miles de Euros	
	Impuesto diferido de pasivo	
	Reconocidos contablemente	
	Importe	Efecto impositivo
Diferimiento por reinversión	28.337	8.501
Diferido “Cerro Murillo”	35.307	10.592
Diferido aportación no dineraria	175.940	52.782
Diferido por plusvalías asignadas existencias	26.397	7.919
Diferido por plusvalías asignadas a inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero	106.220	31.866
	372.201	111.660

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

El balance de situación a 31 de diciembre de 2010 y 2009 adjunto recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales de la Sociedad por bases imponibles negativas por importes de 562.519 y 526.012 miles de euros, respectivamente.

En las tablas siguientes se presentan las bases imponibles negativas generadas por la Sociedad, separando las generadas antes de su inclusión en el grupo de consolidación fiscal de las generadas dentro del mismo:

31 de diciembre de 2010

Ejercicio	Miles de Euros		Último ejercicio de compensación
	Registradas	No registradas	
2000	12.978	-	2015
2001	5.468	-	2016
2003	-	140	2018
2004	38.515	-	2019
2005	-	36	2020
2006	24.562	491	2021
2007	355.312	923	2022
2008	867.502	406.514	2023
2009	413.934	460.106	2024
2010	133.757	524.958	2025
Total	1.852.028	1.393.168	

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por deducción por reinversión -

Asimismo, la normativa fiscal vigente permite que los beneficios obtenidos en la enajenación de elementos de inmovilizado material, inmaterial y de participaciones en el capital de otras sociedades ajenos al grupo fiscal en los que se mantenga una participación superior o igual al 5%, otorguen un derecho a la deducción del 12% de los mismos, toda vez que el grupo fiscal reinvierta el importe global de la transmisión en elementos de las mismas características a los citados anteriormente. Dicha reinversión debe ser efectuada en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión, o en el año anterior a dicha fecha.

En este sentido los compromisos de reinversión de la Sociedad correspondientes a los cinco últimos ejercicios, y su grado de cumplimiento en los plazos establecidos por la normativa a tal efecto, se detallan en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros				
	2006	2007	2008	2009	2010
Renta acogida a deducción por Reinversión	13.981	51.213	9.877	12.247	3.730
Necesidad de reinversión	46.642	283.835	33.515	154.283	24.500
Reinvertido por la Sociedad	46.642	283.835	33.515	100.286	-

La normativa fiscal establece que el acogimiento a las mencionadas deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante un plazo de 5 años (3 en el caso de reinversión en participaciones financieras), salvo nueva reinversión de los activos que incumplan dicho plazo dentro de los límites fijados por la normativa vigente. El vencimiento de los plazos de mantenimiento de los importes reinvertidos por la Sociedad se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros		
	2011	2014	2015
Reinversión efectuada por la Sociedad	33.515	32.624	67.662
Renta asociada	9.877	4.539	7.708

Los Administradores de la Sociedad consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2010, las deducciones por reinversión pendientes de aplicar por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Miles de Euros		
Ejercicio de generación	Pendientes de aplicación	Plazo máximo para su aplicación
2002	458	2012
2003	3.316	2013
2004	1.056	2014
2005	92	2015
2006	1.314	2016
2007	7.274	2017
2008	1.185	2018
2009	1.347	2019
2010	381	2020
	16.423	

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tiene pendiente de aplicación la deducción por reinversión recibida de la sociedad dependiente Subirats-Coslada-Logística, S.L.U. por importe de 9.019 miles de euros. La renta sujeta a reinversión es de 75.361 miles de euros con unas necesidades de inversión para su deducción de 159.500 miles de euros. Esta deducción no se ha registrado contablemente.

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por otras deducciones -

La naturaleza e importe de deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2010 por insuficiencia de cuota en ejercicios anteriores y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Pendientes de aplicación	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008	7.863	2015
	2009	286	2016
	2010	274	2017
Deducción por formación	2009	1	2024
		28.450	

El balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2010 y 2009, recoge créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar por importe de 28.450 y 28.177 miles de euros, respectivamente.

Impuesto diferido de pasivo - Diferido de pasivo por aportación no dineraria –

Dicho epígrafe recoge el impuesto diferido de pasivo correspondiente a la diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados en la aportación no dineraria realizada por determinados antiguos accionistas de la Sociedad para la suscripción de parte de la ampliación de capital de fecha 29 de junio de 2006 (Nota 1).

A 31 de diciembre de 2010 y 2009 el saldo de impuestos diferidos por dicho concepto asciende a 49.868 y 52.782 miles de euros, respectivamente.

Recuperación de los impuestos diferidos de activo–

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios siguientes.

Los Administradores de la Sociedad han estimado la recuperación de los créditos fiscales sobre la base de las proyecciones descritas en la Nota 5 extendiendo el periodo proyectado hasta el ejercicio 2025, considerando un periodo de recuperación de 15 años, periodo coincidente con el periodo del que dispone la Sociedad para compensar sus créditos fiscales con los beneficios fiscales que genere según la legislación vigente.

A las hipótesis consideradas a los efectos del test de deterioro del fondo de comercio, a los efectos de determinar las bases fiscales que se generaran en el periodo proyectado, la Sociedad ha añadido todos los costes de gestión y administración así como los resultados financieros a las proyecciones utilizadas para el test de deterioro del fondo de comercio. Adicionalmente, se ha considerado una ampliación de capital por importe de 700 millones de euros, destinada a partes iguales a reducir la deuda de la Sociedad y a nuevos activos, así como operaciones de inversión y una rotación final del 50% de la cartera patrimonial a finales del periodo proyectado. En la siguiente tabla se muestran las principales hipótesis consideradas:

	2010	2009
Periodo considerado (años)	15	15
% de rotación de la cartera	10% anual	75%
% Rentabilidad de reinversión (Nota 4.e)	6,50%	5,75%
Inversión / aportaciones de activos (millones de euros)	850	1.650
% Rentabilidad nuevos activos	6,50%	6%
% Ocupación	95%	95%

De acuerdo con las proyecciones descritas, la Sociedad genera bases fiscales suficientes para recuperar los créditos fiscales registrados al 31 de diciembre de 2010.

En relación con la sensibilidad de las dos hipótesis mencionadas anteriormente, sobre la recuperación de los activos por impuestos diferidos, una disminución del 10% en el porcentaje de la rotación esperada o en el importe de las operaciones de inversión, no implicaría un deterioro de los activos por impuestos diferidos.

Impuesto diferido de pasivo por plusvalías asignadas a activos y existencias -

El impuesto diferido correspondiente a las plusvalías asignadas a las existencias en la fusión de Grupo Inmocaral, S.A. con Inmobiliaria Colonial, S.A., se calculó a un tipo impositivo del 30%, sobre el 31,422% de las plusvalías totales asignables a las mencionadas existencias. Dicho porcentaje corresponde a la estimación realizada por la Dirección de la Sociedad de las rentas obtenidas en la venta de las acciones por los anteriores accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1) que no tuvieron una tributación efectiva. Durante el ejercicio 2010 la Sociedad ha aportado la rama de actividad de suelo y promoción a la sociedad dependiente Colren S.L.U., lo que ha supuesto la baja de los impuestos diferidos de pasivo asociados a dicha rama, por importe conjunto de 24.391 miles de euros.

Asimismo, el impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado financiero (participación en la sociedad dependiente Torre Marenstrum, S.L.), se calculó a un tipo impositivo del 30%, neto de la corrección monetaria atribuible a cada uno de los elementos de las inversiones inmobiliarias, sobre el 31,422% de las plusvalías totales asignables a los mencionados elementos de inmovilizado.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras -

Durante el ejercicio 2001 finalizó la inspección fiscal de los años 1994 a 1997 para el Impuesto sobre Sociedades, el IVA e IRPF de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1). La Sociedad firmó las actas en conformidad por un total de 296 miles de euros. La parte firmada en disconformidad asciende a 12,6 millones de euros, correspondiendo, fundamentalmente, a discrepancias con relación a las exenciones por reinversión en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la existencia de sentencias favorables a la aplicabilidad de la exención en empresas inmobiliarias y en actos de naturaleza similar, apoya la posición de los Administradores y sus asesores, que consideran que los recursos planteados deberían resolverse favorablemente para la Sociedad, si bien existe alguna sentencia en sentido contrario.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

Saldo con sociedades del grupo de consolidación fiscal -

Los saldos mantenidos por la Sociedad con otras sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal a 31 de diciembre de 2010 se presentan en la siguiente tabla:

Sociedad	Miles de Euros	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Riofisa, S.A.U	10.500	863
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U.	-	30
Riofisa Internacional, S.L.	-	54
Riofisa Sema, S.L.	-	-
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	-	-
Riofisa Este, S.L.U.	-	1
Colren, S.L.U.	1.782	7
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, 2009 S.L.U.	-	-
Abix Service, S.L.U.	-	-
Acrostic Invest, S.L.U.	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	901	75
	13.183	1.030

Los saldos recogen fundamentalmente, los importes de las retenciones a cuenta de cada una de las sociedades y las compensaciones de bases imponibles realizadas entre ellas.

19. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Barcelona, Madrid y París siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación.

Actividades	Miles de Euros		
	2010	Saldos del ejercicio 2009 (Reexpresados) (*)	Saldos del ejercicio 2009 (Formulados)
Arrendamiento de edificios	79.943	93.748	93.748
Ventas de promociones (Nota 12)	-	-	93.224
Ventas de terrenos (Nota 2.e y 12)	-	-	37.431
Ingresos por participaciones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 4.q)	69.636	47.253	47.253
Total	149.579	141.001	271.656

(*) Importes reexpresados (Nota 2.e)

Mercados Geográficos	Miles de Euros		
	2010	Saldos del ejercicio 2009 (Reexpresados) (*)	Saldos del ejercicio 2009 (Formulados)
Barcelona	33.441	43.244	146.386
Madrid	45.272	47.828	75.216
Francia (**)	69.636	47.253	47.253
Otros	1.230	2.676	2.801
Total	149.579	141.001	271.656

(*) Importes reexpresados (Nota 2.e).

(**) La totalidad del importe corresponde a los ingresos financieros por dividendos procedentes de SFL.

Aprovisionamientos

El saldo del epígrafe “Aprovisionamientos” de los ejercicios 2010 y 2009 presenta la siguiente composición:

Actividades	Miles de Euros		
	2010	Saldos del ejercicio 2009 (Reexpresados) (*)	Saldos del ejercicio 2009 (Formulados)
Consumos de explotación:			
Compras	-	-	100.137
Variación de existencias de terrenos y solares no edificadas	-	-	(93.467)
Deterioro de existencias (Nota 12)	-	-	(38.671)
Total	-	-	(32.001)

(*) Importes reexpresados (Nota 2.e).

Durante el ejercicio 2009, las compras realizadas por la Sociedad procedían en su totalidad del territorio nacional. Durante el ejercicio 2010 no se han registrado gastos en concepto de aprovisionamientos ya que la rama de actividad de suelo y promoción se ha segregado con efectos contables 1 de enero de 2010 a favor de la sociedad dependiente Colren, S.L.U. tal y como se describe en la Nota 1.

Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros		
	Saldos del ejercicio 2010	Saldos del ejercicio 2009 (Reexpresados) (*)	Saldos del ejercicio 2009 (Formulados)
Sueldos y salarios (**)	5.950	2.653	4.186
Seguridad Social a cargo de la Empresa	755	765	1.086
Otros gastos sociales	115	65	85
Indemnizaciones	2.036	2.361	3.156
Total	8.856	5.844	8.513

(*) Importes reexpresados (Nota 2.e).

(**) El importe del ejercicio 2009 incluye un abono por importe de 3.312 miles de euros en concepto de reversión de la provisión por retribución variable según se indica en la Nota 4.n.

Deterioro del inmovilizado

El movimiento del deterioro por variación de valor de inmovilizado a 31 de diciembre de 2010 y 2009 presenta el siguiente movimiento:

	Miles de Euros				
	Fondo de comercio (Nota 5)	Inmovilizado material (Nota 6)	Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 11)	Total
Saldo a 1 de enero de 2009	-	8.561	131.498	74.295	214.354
Dotación	-	1.304	57.597	32.004	90.905
Aplicación	-	-	(21.792)	(1.992)	(23.784)
Cancelación por ventas	-	-	(4.858)	(2.914)	(7.772)
Traspasos	-	-	(2.503)	4.626	2.123
Saldo a 31 de diciembre de 2009	-	9.865	159.942	106.019	275.826
Dotación	247.051	-	44.358	35.330	326.739
Aplicación	-	(6.590)	(68)	-	(6.658)
Bajas por Aportación no dineraria (Nota 1)	-	-	(17.667)	-	(17.667)
Cancelación	-	-	(15.244)	(68.960)	(84.204)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	247.051	3.275	171.321	72.389	494.036

La conciliación con la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Dotaciones total inmovilizado	326.739	90.905
Aplicaciones total inmovilizado	(6.658)	(23.784)
Total deterioro/cuenta de pérdidas y ganancias	320.081	67.121

Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2010 y 2009 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Ejercicio 2010	Saldos del ejercicio 2009 (Reexpresados) (*)	Saldos del ejercicio 2009 (Formulados)
Ingresos financieros:			
Ingresos financieros depósitos	1.888	9.208	9.208
Ingresos por dividendos de FCC	1.818	1.907	1.907
Otros ingresos financieros	4	157	157
Total ingresos financieros	3.710	11.272	11.272
Gastos financieros:			
Gastos formalización préstamos sindicado	(1.366)	(2.697)	(2.697)
Intereses de deudas	(77.078)	(174.543)	(174.543)
Gastos coberturas	(30.709)	(25.433)	(25.433)
Gastos financieros activados (Notas 4.d y 4.h)	513	9.274	9.274
Total gastos financieros	(108.640)	(193.399)	(193.399)
Cancelación de instrumentos derivados	536	3	3
Variación en instrumentos derivados	(8.262)	(1.253)	(1.253)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(7.726)	(1.250)	(1.250)
Aplicación / (Deterioro) participación financiera SFL (Nota 9)	25.616	(187.272)	(187.272)
Deterioro participación Parque Aqua Mágica, S.L.U. (Nota 9)	-	-	(10.482)
Deterioro participación financiera Abix Service, S.L.U. (Nota 8)	(4.347)	-	-
Deterioro participación financiera Acrostic Invest, S.L.U. (Nota 8)	(1)	-	-
Otros deterioros (Nota 21)	(4.720)	(75.810)	(75.810)
Pérdida venta participación FCC	-	(823)	(823)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	16.548	(263.905)	(274.387)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(96.108)	(447.282)	(457.764)

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

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros					
	Servicios prestados	Ingresos/ (gastos) por intereses financieros (*)	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos recibidos	Aportación no dineraria (Notas 1 y 9)	Intereses por obligaciones convertibles
Torre Marenstrum, S.L.	148	-	-	-	-	-
Colren, S.L.U.	-	-	-	-	27.400	-
Dersarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	-	-	-	-	33.274	-
Abix Service, S.L.U.	-	-	-	-	8.660	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	-	-	69.636	-	-
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	(16.915)	231	-	-	2.519
Calyon, Sucursal en España	-	(12.555)	-	-	-	2.519
Eurohypo AG, Sucursal en España	-	(19.705)	-	-	-	2.519
The Goldman Sachs Group, INC	-	(145)	-	-	-	2.519
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	(1.669)	2.622	-	-	1.866
Banco Popular Español, S.A.	-	(473)	-	-	-	904
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	(12.086)	-	-	-	-
Total	148	(63.548)	2.853	69.636	69.334	12.846

(*) Incluye amortizaciones de préstamos por importe de 4.597 miles de euros.

Ejercicio 2009

	Miles de Euros						
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Ingresos/ (gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Dividendos recibidos	Aportación no dineraria (Nota 9)	Intereses por obligaciones convertibles
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	-	(1.039)	2.090	-	-	13.814
Banco Popular Español, S.A.	-	-	(2.657)	-	-	-	6.691
Torre Marenostum, S.L.	147	-	-	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	(13.429)	-	-	-	-	-
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	-	-	-	-	47.253	-	-
Grupo Riofisa	-	-	2.116	-	-	-	-
Colren, S.L.U.	-	-	-	-	-	323.807	-
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A.U.	-	-	(2)	-	-	-	-
Grupo Portival, S.L.	-	-	18	-	-	-	-
Nozar, S.A. (*)	-	-	4.150	-	-	-	-
NZ Patrimonio, S.L.U. (*)	-	-	4.479	-	-	-	-
Luis Manuel Portillo Muñoz	-	-	107	-	-	-	-
Total	147	(13.429)	10.088	2.090	47.253	323.807	20.505

Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros						
	Cuentas a cobrar Corrientes	Créditos/ (Deudas) por Efecto impositivo corrientes	Deudas con empresas del grupo no corrientes	Deuda bruta con entidades de crédito (Nota 16)	Comisiones e intereses financieros (Nota 16)	Derivados a l/p (activo) (Nota 10)	Derivados a c/p pasivo (Nota 10)
Torre Marenostrium, S.L.	15	-	-	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	901	75	-	-	-	-
Colren, S.L.U.	-	5.847	7	-	-	-	-
Grupo Riofisa	-	10.500	948				
Dersarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	-	(690)	-	-	-	-	-
Abix Service, S.L.	-	(2)	36.460		-	-	
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	-	-	365.265	134	(5.158)	902
Calyon, Sucursal en España	-	-	-	355.237	131	(1.367)	-
Eurohypo AG, Sucursal en España	-	-	-	365.100	135	(2.242)	1.691
Coral Partners (Lux), S.A.R.L.	-	-	-	354.171	146	-	-
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	-	-	-	-	-	(3.346)	-
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	(293)	-
Total	15	16.556	37.490	1.439.773	546	(12.406)	2.593

Ejercicio 2009

	Miles de Euros					
	Cuentas a cobrar no corrientes (Nota 9)	Créditos concedidos corrientes	Cuentas a cobrar Corrientes	Deudas por Efecto impositivo Corrientes	Préstamos recibidos corrientes	Cuentas a pagar corrientes
Torre Marenostum, S.L.	-	14	-	-	-	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	-	-	-	234	3.066	3.546
Colren, S.L.U.	-	-	-	(1.786)	-	-
Grupo Riofisa	-	-	-	5.695	-	-
Inversiones Empresariales Tersina, S.L.U.	8.636	669	-	-	-	-
Desarrollo Empresarial Quetro, S.L.U.	6.202	668	-	-	-	-
Gestiones empresariales Jarque, S.L.	-	281	-	-	-	-
Expo-An, S.A.	3.862	36	-	-	-	216
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A.U.	6.090	51	-	-	69	-
Grupo Portival, S.L.	37.071	-	-	-	158	-
Luis Manuel Portillo Muñoz	-	-	2.378	-	-	-
Total	61.861	1.719	2.378	4.143	3.293	3.762

(*) 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 deteriorados.

Con fecha 26 de julio de 2007, la Sociedad firmó dos contratos de compraventa con NZ Patrimonio, S.L.U. y Nozar, S.A. cuyo objeto era, respectivamente:

- Un inmueble sito en Madrid, por importe de 215.500 miles de euros, de los que la Sociedad 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 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.
- Unos terrenos sitos en Madrid, por importe de 75.000 miles de euros, de los que la Sociedad 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, la Sociedad 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, la Sociedad 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. La Sociedad firmó sendos contratos de reconocimiento de deuda con las mencionadas empresas por los importes totales adeudados, es decir, 134.297 miles de euros más los correspondientes intereses, 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. pignoró las acciones representativas del 98,82% del capital social de la sociedad Boí Taüll, S.A. en garantía del importe restante, de 33.852 miles de euros.

Con fecha 18 de febrero de 2009 la Sociedad alcanzó un acuerdo con Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. por el que dichas sociedades se comprometían a devolver las cantidades adeudadas antes del día 1 de septiembre de 2009 y aportaron nuevas garantías a favor de la Sociedad, garantías que a 31 de diciembre de 2010 han sido retiradas. En la actualidad Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. se hallan en situación concursal.

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad deterioró la totalidad del saldo de la deuda pendiente.

Durante el ejercicio 2009, la deuda devengó diariamente un interés del 7,25% anual. La sociedad Nozar, S.A. presentó concurso de acreedores el día 15 de septiembre de 2009 y, por tanto, la Sociedad procedió a no registrar el devengo de intereses a partir de dicha fecha, los intereses devengados durante el ejercicio 2009 ascendieron a 4.150 miles de euros.

La sociedad NZ Patrimonio, S.L.U. presentó concurso de acreedores el día 23 de abril de 2010, y por tanto, la Sociedad procedió a no registrar el devengo de intereses a partir de dicha fecha, los intereses devengados con NZ Patrimonio, S.L.U. ascienden en los ejercicios 2010 y 2009 a 1.441 y 4.479 miles de euros, respectivamente. La totalidad de dichos intereses se encuentran totalmente deteriorados.

Adicionalmente, la Sociedad mantuvo un saldo financiero neto con Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona y Banco Popular Español, por importe de 189.717 y 91.896 miles de euros respectivamente, correspondientes al saldo de las obligaciones convertibles suscritas por cada uno de ellos (Nota 14) durante el ejercicio 2008. A 31 de diciembre de 2009 dichas obligaciones convertibles incrementaron de valor por el interés devengado durante el 2009, lo que supuso un incremento de 13.814 miles de euros y 6.691 miles de euros.

21. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección.

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2010 y 2009 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Inmobiliaria Colonial, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):	1.297	978
Dietas:	512	418
Dietas Consejeros	483	396
Dietas adicionales del Presidente	29	22
Remuneraciones fijas:	1.290	1.212
Retribución Consejeros	510	550
Retribución adicional del Presidente (**)	400	300
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	166	154
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	99	85
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y retribuciones	115	123
Total	3.099	2.608
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	2.019	1.633

(*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección. Adicionalmente, incluye la retribución extraordinaria aprobada por la Junta General de Accionistas a fecha 20 de abril de 2010 para el Consejero Delegado, por importe de 210 miles de euros.

(**) Incluye 200 miles de euros de retribución extraordinaria aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 20 de abril de 2010.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, la Sociedad tiene contratado un seguro de Responsabilidad Civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad por importe de 951 y 418 miles de euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2009 la Sociedad contrató una póliza de seguro sobre las obligaciones convertibles en acciones con vencimiento a 5 años que supuso un desembolso de 412 miles de euros. Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha desembolsado 382 miles de euros por dicho concepto.

La Sociedad registró en el ejercicio 2008 una provisión por importe de 1.463 miles de euros en concepto de indemnización por cese de su anterior Consejero Delegado, Mariano de Miguel Velasco (Nota 15). Con fecha 6 de octubre de 2010 se ha procedido al pago de dicha indemnización.

Asimismo, durante el ejercicio 2009, la Sociedad procedió al pago de un acuerdo de indemnización con dos miembros del anterior Consejo de Administración por importe de 1.740 miles de euros.

Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, salvo un crédito concedido a Luis Manuel Portillo Muñoz, por importes de 2.464 y 2.378 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente (Nota 20), que han sido deteriorados durante el ejercicio 2010.

Adicionalmente, algunos de los actuales miembros del Consejo de Administración podrían percibir una indemnización por cambio de control en el capital social de la Sociedad (Nota 14).

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2010 y 2009 está formado por 10 hombres.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad mantiene un plan de incentivos a largo plazo vinculado al valor de las acciones de la Sociedad a favor de dos de sus administradores. La duración máxima del plan de incentivos es de siete años y los beneficiarios podrán ejecutar sus derechos, de una sola vez, transcurridos tres años desde la fecha de aprobación del plan por la Junta de Accionistas, celebrada el 21 de noviembre de 2008.

	D. Juan José Brugera Clavero	D. Pedro Viñolas Serra
Fecha aprobación del plan	21.11.2008	
Fecha de finalización del plan	21.11.2015	
Precio de ejercicio por acción	0,25	
Opciones a 1 de enero de 2008	-	-
Opciones atribuidas en 2008	1.000.000	1.300.000
Acciones suscritas en 2008	-	-
Número de opciones pendientes de ejercer a 31 de diciembre de 2008	1.000.000	1.300.000
Opciones atribuidas en 2009	1.000.000	1.300.000
Acciones suscritas en 2009	-	-
Número de opciones pendientes de ejercer a 31 de diciembre de 2009	1.000.000	1.300.000

La condición de beneficiario del Plan está condicionada al mantenimiento por parte de Don Juan José Brugera Clavero y Don Pedro Viñolas Serra de sus cargos de Presidente del Consejo de Administración y Consejero-Delegado, respectivamente.

La Sociedad no ha reconocido gasto alguno durante los ejercicios 2010 ni 2009 por transacciones con pagos basados en acciones. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la cotización de la acción de Colonial era de 0,055 y 0,16 euros por acción, respectivamente mientras que el precio de ejercicio de las opciones se sitúa en 0,25 euros por acción, motivo por el cual la Sociedad no ha procedido al registro de gasto alguno por dicho concepto. De igual manera, la Sociedad no ha reconocido pasivo alguno durante los ejercicios 2010 ni 2009 procedente de transacciones con pagos basados en acciones.

A 31 de diciembre de 2010 y 2009, dos y tres miembros del Consejo de Administración, respectivamente, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Retribución a la alta dirección-

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas. El total de retribuciones devengadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 1.190 y 888 miles de euros en concepto de sueldos y salarios, dietas y otras retribuciones.

La alta dirección está formada por 2 hombres y 2 mujeres al 31 de diciembre de 2010 y por 3 hombres y 1 mujer al 31 de diciembre de 2009.

A 31 de diciembre de 2010 y 2009, dos miembros de la alta dirección tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores y las personas vinculadas a éstos.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 los siguientes miembros del actual Consejo de Administración de la Sociedad, en cumplimiento con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, han declarado que han mantenido participaciones en el capital u ostentado cargos en los Consejos de Administración de las sociedades detalladas en el siguiente cuadro, las cuales tienen por objeto social actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad que el desarrollado por Inmobiliaria Colonial, S.A.

Persona	Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
D. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Presidente del Consejo de Administración	0,000%
D. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise, S.A. SIIC de París, S.A.	Consejero Consejero	0,000% 0,000%
D. José María Sagardoy Llonis	Ninguna	Ninguna	-
D. Manuel Fernando Menéndez López	Ninguna	Ninguna	-
D. Jean-Luc Ransac	Ninguna	Ninguna	-
D. Alain Chetrit	Ninguna	Ninguna	-
D. Alberto Ibáñez González	Ninguna	Ninguna	-
D. Javier Faus Santasusana	Ninguna	Ninguna	-
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,000%
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Ninguna	Ninguna	-

Asimismo, los miembros del actual Consejo de Administración, no han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de las sociedades del Grupo, ni han realizado durante el presente ejercicio operaciones con las sociedades del Grupo ajenas al tráfico ordinario de la misma o fuera de condiciones de mercado.

Por su parte, ninguna persona vinculada a alguno de los consejeros de acuerdo con lo establecido en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, ha mantenido ninguna participación, ni ha ostentado ningún cargo en alguna sociedad con objeto social análogo al de Inmobiliaria Colonial, S.A.

22. Operaciones interrumpidas

Los ingresos, gastos y resultado antes de impuestos reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias de las operaciones interrumpidas (Nota 11), son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	-	130.655
Variación de existencias de promociones terminadas y en curso	-	(104.505)
Aprovisionamientos	-	32.001
Otros ingresos de explotación	-	1.788
Gastos de personal	-	(2.669)
Otros gastos de explotación	-	6.839
Resultado de explotación de las operaciones interrumpidas	-	64.109
Ingresos financieros	-	2.116
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(351.210)	(17.618)
Resultado financiero de las operaciones interrumpidas	(351.210)	(15.502)
Resultado antes de impuestos de las operaciones interrumpidas	(351.210)	48.607
Impuesto sobre las ganancias	-	1.815
Resultado neto	(351.210)	50.422

(*) Cuenta de pérdidas y ganancias de las operaciones interrumpidas reexpresada (Nota 2.e).

Los flujos netos de efectivo atribuibles a las actividades de explotación, de inversión y financiación de las actividades interrumpidas son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	-	87.832
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	(63.094)

(*) Estado de flujos de efectivo reexpresados (Nota 2.e)

23. Otra información

Personal

El número de personas empleadas a 31 de diciembre de 2010 y 2009, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	Nº empleados a 31 de diciembre			
	2010		2009 (*)	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	6	3	7	1
Técnicos titulados y Mandos intermedios	10	6	10	10
Administrativos	14	34	14	45
TOTAL	30	43	31	56

(*) Número de personas empleadas reexpresadas.

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2010, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría profesional	Ejercicio 2010	
	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	6	2
Técnicos titulados y Mandos intermedios	10	8
Administrativos	14	40
TOTAL	30	50

El personal al cierre del ejercicio 2009 no difiere significativamente del personal medio indicado en dicho ejercicio.

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2010 y 2009, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	Deloitte	
	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
Servicios de Auditoría (*)	385	416
Servicios Relacionados con Auditoría	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios	45	265
TOTAL	430	681

(*) Incluye 20 miles de euros en concepto de traducciones

Los honorarios del auditor principal por otros servicios no incluyen honorarios por asesoramiento fiscal.

Gestión del capital: Política y objetivos

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es la matriz del Grupo Colonial.

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades dependientes Colren S.L.U., Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Abix Service, S.L.U, Inmocaral Servicios, S.A.U. y Riofisa, S.A.U., con el fin de asegurar que cada una de ellas sean capaces de hacer frente a sus deudas y maximizar el retorno a su accionista.

La estructura de capital de la Sociedad, así como el de las sociedades participadas, directa o indirectamente, viene determinada como consecuencia de los acuerdos adoptados en el “Acuerdo Marco de Refinanciación” firmado el 19 de febrero de 2010 entre Inmobiliaria Colonial, S.A. y las entidades de crédito, e incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias, caja y activos líquidos, y patrimonio neto, que incluye los distintos conceptos establecidos en la normativa mercantil vigente. En este sentido, las sociedades dependientes Colren, S.L.U. y Abix,Service, S.L.U., mantienen deudas convertibles en préstamos participativos bajo determinadas condiciones que, de acuerdo con el Real Decreto-ley 7/1996, tienen la consideración de patrimonio neto para la determinación del patrimonio mercantil en la evaluación de si la sociedad se encuentra incurso en cualquiera de las causas de disolución establecidas en la Ley de Sociedades de Capital.

La gestión del capital de la Sociedad y de sus sociedades dependientes tiene en cuenta, dichos préstamos participativos, así como lo establecido en el Real Decreto 5/2010, por el que se prorrogan las medidas adoptadas en el Real Decreto 10/2008, según el cual, no se tendrán en cuenta a los efectos de determinar el patrimonio neto mercantil, las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

La estrategia de la Sociedad incide en la focalización de mercados y productos que aporten valor a la Sociedad.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 9). Las cuentas anuales adjuntas están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total de reservas consolidadas y la prima de emisión al 31 de diciembre de 2010 asciende a un importe negativo de 632.687 miles de euros, las pérdidas consolidadas ascienden a 739.262 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 7.863.275 y 260.658 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el patrimonio neto consolidado recoge 1.831 miles de euros correspondientes a obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad.

24. Período medio de pago a los proveedores

En base a la disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a la reforma de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010, se detalla la información relativa a los saldos de proveedores y acreedores comerciales a la fecha del estado de situación financiera de la Sociedad:

	Proveedores, Proveedores empresas del grupo y asociadas y Acreedores varios al 31 de diciembre de 2010	
	Importe en Miles de Euros	%
Total del saldo a 31 12 10 (**)	8.446	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)	1.466	17,35%

(*) La Ley 15/2010, de 5 de julio, en su disposición transitoria segunda establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán progresivamente hasta situarse en los 60 días a partir del 1 de enero de 2013. Asimismo, dicha Ley establece que el periodo de pago desde la fecha de publicación de Ley en el BOE y el 31 de diciembre de 2011 será de 85 días y de 75 días para el ejercicio 2012.

(**) La Sociedad no incluye los saldos pendientes de pago por la compra de Activos inmobiliarios.

**ANEXO I A LA MEMORIA DE INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE 2010**

A continuación se detalla la información requerida según lo dispuesto en el artículo 93 del TRLIS, en relación con la operación de segregación de la rama de actividad de gestión de suelo y promociones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a favor de la sociedad Colren, S.L.U. (beneficiaria de la segregación).

1. EJERCICIO EN QUE LA ENTIDAD TRANSMITENTE ADQUIRIÓ LOS BIENES TRANSMITIDOS SUSCEPTIBLES DE AMORTIZACION

No se han transmitido en la segregación bienes susceptibles de amortización.

2. ÚLTIMO BALANCE CERRADO DE LA ENTIDAD TRANSMITENTE

Dicho balance de situación se detalla a continuación:

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Miles de Euros)

ACTIVO	31.12.09	PASIVO	31.12.09
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado intangible-	316.325	FONDOS PROPIOS-	202.375
Fondo de comercio	316.129	Capital-	210.743
Aplicaciones informáticas	196	Capital escriturado	210.743
Inmovilizado material-	21.790	Prima de emisión-	3.481.889
Terrenos y construcciones	26.419	Reservas-	(353.824)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5.236	Legal y estatutarias	3.247
Deterioro Inmovilizado material	(9.865)	Otras reservas	(357.071)
Inversiones inmobiliarias-	1.419.572	Acciones y participaciones en patrimonio propias-	(39.608)
Terrenos	968.029	Resultados de ejercicios anteriores-	(4.015.783)
Construcciones e instalaciones	399.921	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.015.783)
Inmovilizado en curso y anticipos	211.564	Resultado del ejercicio- (Pérdidas)	(484.573)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(159.942)	Otros instrumentos de patrimonio neto-	1.403.531
Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes-	1.403.182	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	(24.355)
Instrumentos de patrimonio grupo	1.745.412	Activos financieros disponibles para la venta	3.621
Créditos a empresas	860	Operaciones de cobertura	(27.976)
Otros activos financieros	61.001	Total patrimonio neto	178.020
Deterioro inversiones financieras empresas del grupo y asociadas	(404.091)		
Inversiones financieras no corrientes-	8.853	PASIVO NO CORRIENTE:	
Créditos a terceros	860	Provisiones no corrientes-	48
Derivados	177	Obligaciones por prestaciones no corrientes al personal	29
Otros activos financieros no corrientes	7.816	Otras provisiones	19
Activos por impuesto diferido-	803.458	Deudas no corrientes-	4.803.863
Total activo no corriente	3.973.180	Deudas con entidades de crédito no corrientes	4.737.349
		Derivados	16.785
ACTIVO CORRIENTE:		Otros pasivos financieros no corrientes	49.729
Activos no corrientes mantenidos para la venta-	317.104	Pasivos por impuesto diferido-	160.655
Existencias-	1.145.209	Total pasivo no corriente	4.964.566
Solares	995.982		
Productos en curso	5.290		
Productos terminados	121.917		
Anticipos a proveedores	22.020		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	6.927	PASIVO CORRIENTE:	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.725	Deudas corrientes-	257.803
Clientes y deudores, empresas del grupo y asociadas	1.719	Deudas con entidades de crédito	230.888
Deudores varios	544	Derivados	26.915
Anticipos a proveedores	392	Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes-	7.436
Personal	5	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	169.057
Otros créditos con las Administraciones Públicas	542	Proveedores	148.547
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-	2.378	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	3.762
Créditos a empresas grupo y asociadas corrientes	2.378	Acreedores varios	1.645
Inversiones financieras corrientes-	38.769	Pasivos por impuesto corriente	3.575
Instrumentos de patrimonio corrientes	36.358	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.740
Otros activos financieros	2.411	Anticipos de clientes	788
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	93.404	Periodificaciones a corto plazo-	89
Tesorería	93.404	Total pasivo corriente	434.385
Total activo corriente	1.603.791	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	5.576.971
TOTAL ACTIVO	5.576.971		

3. RELACION DE BIENES ADQUIRIDOS QUE SE HAN INCORPORADO A LOS LIBROS DE CONTABILIDAD DE POR UN VALOR DIFERENTE A AQUEL POR EL QUE FIGURABAN EN LOS DE LA ENTIDAD TRANSMITENTE

Todos los elementos patrimoniales de Inmobiliaria Colonial, S.A. aportados se han registrado contablemente en la sociedad beneficiaria (Colren, S.L.U) por el importe en el que figuraban en los libros de la entidad transmitente.

4. RELACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DISFRUTADO POR LA ENTIDAD TRANSMITENTE RESPECTO DE LOS QUE LA ENTIDAD DEBA ASUMIR EL CUMPLIMIENTO DE DETERMINADOS REQUISITOS.

No se han transmitido beneficios fiscales.

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe de Gestión

correspondiente al ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2010

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Entorno macroeconómico

Economía Mundial

Las perspectivas de la economía mundial para el año 2011 son positivas. Sin embargo, se percibe un marcado contraste entre las economías avanzadas, con un crecimiento en general modesto y un desempleo, elevado, con el dinamismo que mantienen las economías emergentes, que incluso plantea riesgos de sobrecalentamiento. La salida de la recesión parece asegurada, si bien contrastan los opuestos planteamientos a uno y otro lado del Atlántico: política fiscal expansiva y política monetaria extremadamente laxa en Estados Unidos, frente a la retirada de los estímulos fiscales en Europa. Mientras, los mercados financieros van volviendo lentamente a la normalidad a la vez que los precios de las materias primas se han orientado claramente al alza.

En Estados Unidos, las previsiones han mejorado apreciablemente. A los buenos indicadores de las últimas semanas (confianza empresarial, exportaciones, etc.) y al nuevo programa de expansión cuantitativa planteado por la Reserva Federal se añade un nuevo plan de estímulo fiscal que extiende las rebajas de impuestos de la era Bush y reduce las cotizaciones sociales. El presidente Obama, renunciando a su promesa electoral, ha cedido ante la oposición al aceptar mantener la reducción de la fiscalidad de las rentas medias y altas. Junto con otras medidas, el paquete de estímulo alcanza un total de más de 850.000 millones de dólares, a repartir entre 2011 y 2012.

En Europa, la situación es más difusa. La economía de la eurozona ha seguido dando muestras de fortaleza en el último tramo del año. A pesar de los buenos datos de crecimiento del segundo y tercer trimestre, no hay síntomas de agotamiento, más bien al contrario. La publicación del PIB por componentes del tercer trimestre, de hecho, apunta a una senda de recuperación más robusta de lo esperado. Con todo, la gélida llegada del invierno, con el consiguiente caos del transporte y la interrupción de los proyectos de construcción en buena parte de los países de la Unión Europea (UE), restará impulso al crecimiento en la parte final del año. Pero cuando se desciende a nivel de países, las diferencias llaman la atención, ofreciendo un marcado contraste las robustas tasas de crecimiento del norte (Alemania, Suecia, Polonia, Eslovaquia e incluso el Reino Unido) con los discretos resultados del sur (Francia, Italia, España) o la recesión de algunos periféricos (Irlanda, Grecia, Rumania).

Zona Euro

Los últimos datos de actividad económica confirman que se mantiene la divergencia de crecimiento entre los países que forman la eurozona. Mientras Alemania continúa su avance a toda máquina, otros países, como Francia, Italia o España, siguen a ritmos inferiores. Esta divergencia de crecimientos se reducirá ligeramente durante el año 2011 y ello ayudará a que las tensiones en el mercado de deuda soberana vayan remitiendo.

A la espera de la publicación de los datos del producto interior bruto (PIB) del cuarto trimestre, ha sorprendido la revisión del PIB del tercer trimestre. Aunque el crecimiento interanual se mantiene sin cambios en el 1,9%, se modificó el crecimiento del consumo privado, que pasó de una estimación previa del 0,3% al 0,1% intertrimestral, y sobre todo la inversión, que se revisó tres décimas a la baja hasta el -0,3% intertrimestral.

A pesar de esas modificaciones en la composición del crecimiento, los indicadores económicos avanzados apuntan hacia una ligera aceleración para los dos próximos trimestres. Efectivamente, el último dato de confianza de los consumidores europeos del mes de enero ha empeorado ligeramente con respecto al mes de diciembre, pero visto en perspectiva se mantiene por encima de la media histórica.

España

Después de la desaceleración económica registrada en el tercer trimestre, los indicadores disponibles del cuarto trimestre de 2010 señalan una recuperación, pero más bien ligera. En particular, el índice de sentimiento económico, que sintetiza los indicadores de confianza de los consumidores y de los empresarios, anotó un repunte en noviembre después de un leve retroceso en octubre. Así, el indicador de clima económico alcanzó en noviembre la cota más alta desde el mes de junio de 2010.

Por el lado de la demanda, se percibe una cierta mejora del consumo después del retroceso del tercer trimestre. Así, las ventas minoristas, sin incluir los coches, bajaron el 0,6% en octubre en relación con el mismo mes de 2009, lo que supone un freno de la contracción, en comparación con la bajada del 2,5% del segundo trimestre. Las matriculaciones de turismos descendieron el 25,5% en noviembre en relación con el mismo mes del año anterior, pero ascendieron en relación con el tercer trimestre. Por su parte, el indicador de confianza de los consumidores empeoró ligeramente en noviembre después de un aumento en octubre y se colocó en el mismo nivel que doce meses antes, bastante por debajo del promedio histórico, lo que sugiere un escaso vigor del relanzamiento del consumo.

Situación del mercado

Mercado de alquiler España

Barcelona

El mercado de Oficinas de Barcelona ha cerrado un ejercicio especialmente crítico dónde las perspectivas de inicio de año apuntaban a tasas de absorción bruta en mínimos históricos, que finalmente no se han cumplido, habiendo incrementado la actividad en 15% respecto a 2009, suponiendo así un cierre de año con 225.000m² absorbidos.

Ha sido un año con cierta actividad en operaciones de gran tamaño superiores a 5.000 m² y respecto al número total de operaciones se ha producido un aumento del 5% respecto al 2009.

Madrid

La absorción bruta durante el cuarto trimestre de 2010 alcanzó los 90.000m², aproximadamente la mitad de la media de los últimos cinco años para este periodo, reflejando así los cambios producidos durante los últimos dos años. Las condiciones de mercado siguen siendo débiles para el propietario, favoreciendo a los ocupantes, quienes tienen mayor poder para negociar contratos más favorables. Se prevé que esta situación permanecerá durante 2011, sobre todo durante el primer semestre, dado que no se espera una mejora significativa en los indicadores principales de mercado.

Las rentas máximas cayeron ligeramente durante el cuarto trimestre y parece que aun no se ha agotado el recorrido a la baja. Dicho esto, cualquier ajuste adicional será reducido, dado que la disponibilidad puede estar

cerca a su techo y esto reducirá la presión bajista sobre las rentas. Sin embargo, la recuperación, cuando llegue, será lenta.

Mercado residencial

La economía española se ha visto especialmente afectada por una triple crisis, financiera, económica e inmobiliaria, como consecuencia de la fuerte exposición de su economía al mercado inmobiliario. Ello, no sólo se ha traducido en una contracción económica más larga en el tiempo que en el resto de economías de nuestro entorno, sino también en el incremento de la tasa de desempleo hasta el 20% de la población activa y en la falta de confianza de los españoles sobre la situación económica general. En el mercado residencial esta situación ha conducido a una fuerte caída tanto en las ventas como en el inicio de nuevos proyectos, así como a un gradual ajuste de los precios.

A pesar del descenso en precios y de la mejora en las condiciones de financiación existen claros frenos que están impidiendo el despegue de la demanda y que se pueden reducir a cuatro. En primer lugar, se observa como en muchos casos los precios de venta están todavía por encima de las posibilidades financieras de muchos compradores interesados que se ven expulsados del mercado. En segundo lugar, muchos potenciales compradores con capacidad económica para afrontar la compra no acaban de decidirse ante la probabilidad de que los precios se ajusten aun más y puedan comprar con mayor descuento en unos meses. En tercer lugar, muchos compradores son de reposición. Buscan una nueva vivienda pero no pueden acceder a ella hasta que vendan en el mercado de segunda mano la que en estos momentos tienen en propiedad. Finalmente, es clave que se produzca una relajación del “efecto precaución” que se ha generado en nuestro país y que está frenando el consumo. Potenciales compradores ante la posibilidad de la pérdida del puesto de trabajo o del empeoramiento de su situación laboral están retrasando como precaución su decisión de compra.

A modo de conclusión, resulta preocupante observar como en el actual contexto económico y laboral, y en el futuro planteado por el consenso de los analistas para el medio plazo, no parece probable una recuperación sólida de la confianza de los consumidores. Este factor resulta clave para se produzca un sólido incremento en las ventas de viviendas. No es únicamente necesario un mayor ajuste en los precios sino que además será imprescindible que el potencial comprador entienda que el contexto económico general y su situación privada en particular es lo suficientemente estable como para asumir el que posiblemente será el desembolso más importante de su vida.

Hechos más significativos

Introducción

En este contexto macroeconómico y sectorial, los hechos más significativos de Inmobiliaria Colonial, S.A. han sido los siguientes:

El total de ingresos por rentas alcanza los 79.943 miles de euros. Adicionalmente la compañía ha realizado ventas de activos por un importe de 114.650 miles de euros.

Una vez descontadas las amortizaciones y provisiones, la compañía alcanza una pérdida de 255.932 miles de euros.

El margen de venta de inversiones inmobiliarias es negativo por importe de 22.279 miles de euros.

El resultado financiero neto alcanza un importe negativo de 96.108 miles de euros, importe que ha venido determinado principalmente por los intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas y por los intereses de deudas con entidades de crédito cuyo importe ha ascendido a un gasto de 108.640 miles euros.

El resultado después de impuestos, procedente de operaciones continuadas alcanza una pérdida de 359.816 miles de euros.

Una vez descontada la pérdida neta de las operaciones interrumpidas que asciende a 351.210 miles de euros, correspondiente a la participación en la sociedad dependiente Colren,S.L.U. la pérdida del ejercicio 2010 asciende a 711.026 miles de euros.

Negocio de Alquiler

La superficie en explotación a diciembre de 2010 asciende a 295.918m², con un porcentaje de ocupación del 86,0% (81,9% en Barcelona y 88,8% en Madrid).

Durante el año 2010 la división de patrimonio ha revisado/renovado contratos que representan una superficie total de 96.839m² sobre rasante (el 25,5% de la superficie sobre rasante en explotación a diciembre de 2009).

2. Evolución previsible

Mercado de Alquiler

Se espera una importante ralentización en la incorporación de nuevos proyectos al mercado de oficinas a lo largo del 2011 tanto en Madrid como en Barcelona. La contratación de oficinas previsiblemente mantendrá la tendencia ascendente ya observada durante 2010 tras la importante corrección en precios de los últimos 3 años. En cuanto a los precios medios de alquiler, se espera que estos se sigan ajustando durante el año 2011; si bien, este ajuste será inferior a los observados en los años 2009 y 2010, siendo más acusado en las zonas donde se concentrará la desocupación como por ejemplo los mercados periféricos de Madrid y Barcelona.

Mercado Residencial

Se mantendrá la importante reducción de la actividad promotora ya observada durante los años 2009 y 2010 con el objeto de evitar un incremento de la sobreoferta existente en el mercado y ante las dificultades para obtener financiación por parte de aquellos promotores interesados en desarrollar proyectos. La demanda de vivienda durante el año 2011 se mantendrá en línea con las transacciones registradas en los años 2010 y 2009. No obstante, se espera durante la primera mitad del año una ralentización en la demanda respecto al mismo periodo del año 2010 como consecuencia del fin de la desgravación por la compra de la vivienda habitual. Continuará el ajuste de los precios de venta tanto en los mercados de primera residencia como en los de vivienda vacacional, que estará en función de la evolución del coste de la financiación, de la calidad y ubicación de las viviendas y de los ritmos de venta de cada zona.

3. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

Los principales segmentos de negocio del Grupo Colonial se detallan a continuación:

Actividad de Patrimonio:

Colonial desarrolla esencialmente la actividad de alquiler o negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad ubicado, fundamentalmente, en los centros de negocio de tres de los mercados más importantes de la Zona Euro: París, Madrid y Barcelona. Como parte de esta actividad, el Grupo 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.

Esta actividad se ha configurado como la actividad principal y estratégica para Colonial.

Actividad de Suelo y Promoción:

Colonial, a través de sus sociedades dependientes, desarrolla una actividad en el negocio de promoción residencial en el segmento de primera residencia en España, con una reserva de suelo de calidad en los mercados con una demanda sostenida: Madrid, Catalunya y Andalucía.

Esta actividad ha sido considerada como no estratégica para Colonial una vez completados los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera alcanzados en el primer trimestre de 2010.

Los principales riesgos a los que se expone el Grupo son:

- Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria.
- Riesgos asociados a los segmentos de negocio.
- Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica.
- Riesgos asociados al negocio de Colonial.

Sistemas de control para la prevención de los riesgos identificados:

Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria

i) 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.

Con anterioridad de la recesión inmobiliaria actual el mercado español había experimentado, hasta pasada la primera mitad de la última década, un crecimiento desmesurado 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. La ralentización se ha mantenido durante el año 2010. 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.

El escenario negativo que afecta al Sector Inmobiliario en general tiene especial impacto sobre aquellas empresas dedicadas en exclusividad, o cuya actividad principal es la promoción y en especial la promoción residencial.

Para evitar en la medida de lo posible el impacto de los ciclos descritos, Colonial diversifica su inversión en diferentes mercados (Francia, España) seleccionando dentro de ellos aquellas ubicaciones tipologías de inmuebles menos susceptibles de verse afectados por el efecto cíclico descrito en los párrafos anteriores. Así mismo Colonial ha definido como su actividad principal estratégica la de explotación de inmuebles en alquiler para oficinas o uso comercial, abandonando la actividad de promoción de viviendas.

ii) 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 tres últimos años. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario debido a que, estas entidades, se están viendo forzadas a acceder a la propiedad de grandes carteras de activos inmobiliarios debido a la morosidad de sus clientes. 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.

iii) Reducción del valor 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. 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 y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en los actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

iv) 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.

Riesgos asociados a los segmentos de negocio

i) Riesgos propios de la gestión del patrimonio:

La actividad principal de Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad. La actividad de alquiler representa el 75% de la valoración total del patrimonio inmobiliario de Colonial.

En esta actividad existe riesgo de desocupación si no se realiza una correcta gestión en los inmuebles arrendados. Si Colonial no consiguiera que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no consiguiera nuevos contratos de arrendamiento para sustituirlos, podría experimentar una disminución de sus 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. En determinados casos, 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.

Adicionalmente, en el negocio de patrimonio existe (i) 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.

Colonial tiene establecidos los procesos y mecanismos para proceder a una adecuada gestión de su patrimonio inmobiliario. La gestión de este patrimonio es supervisada periódicamente y controlada internamente de forma que todos los procesos operativos están integrados en un mismo sistema de información. Colonial tiene igualmente establecidos procesos internos para controlar el riesgo de insolvencia de sus inquilinos diversificando sus clientes entre varios sectores de la actividad económica.

ii) Riesgos asociados a la promoción inmobiliaria:

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).

La actividad de promoción representa el 25% de la valoración total del patrimonio inmobiliario de Colonial.

Aunque Colonial no iniciará 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.

A estos efectos, el departamento técnico de Colonial cuenta con asesoramiento de profesionales externos especializados en Project Management que supervisan, tanto los proyectos previos de desarrollo, como la ejecución técnica de las promociones integrando el cumplimiento continuado de los requisitos legales y urbanísticos.

iii) Nuevos segmentos de negocio y expansión internacional con la adquisición del control sobre Riofisa, S.A.U.:

Colonial, a través de su filial Riofisa, incorporó nuevos segmentos de negocio tales como la promoción de centros y parques de ocio y comercio, incluyendo en particular la reconversión de estaciones de ferrocarril en zonas comerciales y la realización de desarrollos inmobiliarios de índole empresarial e industrial (parques y edificios empresariales, oficinas representativas y plataformas logísticas, entre otros), así como la entrada en nuevos mercados internacionales en países del Este de Europa.

Colonial estima que el desarrollo de esos nuevos segmentos por parte del Grupo y la expansión a nuevos países, aunque limitada en este último caso, podría afectar negativamente a la situación económica y financiera del Grupo dada la complejidad y la necesidad de poner en juego importantes volúmenes de inversión en los próximos años. No obstante, la coordinación y control de los proyectos incluidos en este segmento de negocio se llevan a cabo por el equipo directivo, técnico y de gestión altamente cualificado que cuenta con una elevada y comprobada experiencia en el sector.

iv) Financiación de los activos inmobiliarios:

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 redujo significativamente hasta situarse en los 6.394 millones de euros (incluyendo la deuda de "activos mantenidos para la venta") a 31 de diciembre de 2009 pero continuaba manteniéndose en niveles elevados. A la conclusión del ejercicio 2010 el endeudamiento financiero neto de Colonial se ha reducido hasta situarse en los 4.650 millones de euros.

El mercado de deuda financiera se ha visto drásticamente restringido. La escasez de liquidez no ha podido ser corregida sustancialmente pese a las actuaciones de los bancos centrales y todo ello ha generado que las entidades financieras hayan limitado la financiación destinada a determinados mercados entre los que se encuentra el sector inmobiliario.

El repago de la actual financiación de Colonial se llevará a cabo en parte a través del flujo de caja y de la venta de activos considerados no estratégicos, pero necesariamente deberá contar con el apoyo de las entidades financieras. 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.

De cara a prevenir esta posible dificultad para mantener una estructura de financiación estable, Colonial ha procedido a reducir su nivel de endeudamiento para tratar de situar su grado de apalancamiento (*loan to value*) en niveles adecuados para el sector en el que desarrolla su actividad.

v) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo:

La financiación de los diferentes proyectos emprendidos por el Grupo y la solidez de ésta para mantener dicha financiación en periodos de ciclo inmobiliario bajista, suponen el mayor riesgo que afecta a la actividad del Grupo. Grupo Colonial, como todo grupo inmobiliario, queda expuesto a la evolución de los tipos de interés. Un incremento en los tipos de interés aumentaría los costes de financiación para la adquisición de suelo y patrimonios inmobiliarios y, por tanto, podría producirse un impacto negativo en sus resultados y situación financiera.

Como política general, el Grupo disminuye el riesgo que supone la fluctuación de los tipos de interés evitando la exposición a inversiones prolongadas que puedan verse afectadas por cambios de ciclo y tratando de mantener un grado de endeudamiento limitado en las operaciones que se realizan.

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros derivados tendentes a cubrir las políticas de gestión del riesgo de tipo de interés, cuyo objetivo es el de reducir en un 50% la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado – euribor – que es la que determina el coste de la financiación de la Sociedad. En este sentido, los instrumentos derivados contratados por Colonial para la gestión del riesgo de tipo de interés sitúan el ratio de cobertura de la deuda entorno al 94,34%.

Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica

i) Riesgos 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.

Colonial cuenta en todo momento con los medios y el asesoramiento adecuado para cumplir con todos los requisitos fijados en la legislación en materia medioambiental en vigor.

ii) 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.

iii) 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.

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.

iv) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales:

Las actividades de Colonial pueden dar lugar a que se vea 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.

v) 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 capacidad profesional reconocida 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.

Riesgos asociados al negocio de Colonial

i) Riesgos derivados de la reciente reestructuración de la deuda de Colonial:

Asimismo, en febrero de 2010, Colonial alcanzó un nuevo acuerdo formal y 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.

Bajo el Acuerdo de Refinanciación Colonial se obligó, 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 se 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.

Todos los compromisos anteriores han sido cumplimentados y ejecutados durante el ejercicio 2010.

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

Algunos de los accionistas con representación en el Consejo de Colonial tienen 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 del Grupo, no puede garantizarse que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto con las del Grupo.

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 Dominante, 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 Dominante, 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.

4. Investigación y desarrollo

A consecuencia de las propias características del Grupo, sus actividades y su estructura, habitualmente en Inmobiliaria Colonial S.A. no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

5. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2010 Inmobiliaria Colonial S.A., ha realizado enajenaciones de las mismas, dando lugar a un saldo neto final de acciones propias a 31 de diciembre de 2010 de 28.484.274 acciones de 3.418.113 euros de valor nominal, que representan un 0,126% sobre el capital social de la compañía.

6. Otros aspectos

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, se elabora por parte de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("Colonial" o "la Sociedad Dominante") el presente Informe explicativo de las materias que, en cumplimiento del citado precepto, se exponen a continuación.

a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente

Véase apartado A.1 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social. Sin perjuicio de ello, y en atención a la condición de Colonial como entidad cotizada, todo accionista que adquiera o transmita acciones de Colonial que atribuyan derechos de voto de Colonial deberá notificar a la propia Sociedad y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la proporción de derechos de voto que quede en su poder cuando, como resultado de esas operaciones, esa proporción, alcance, supere o se reduzca por debajo de los umbrales del 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 35%, 40%, 45%, 50%, 60%, 70%, 75%, 80% y 90%. Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007 de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Por último, y también en atención a su naturaleza de sociedad cotizada, habrá de respetarse la normativa vigente relativa a las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores, y en particular lo establecido en la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, Ley 6/2007 de 12 de abril de reforma de la Ley de Mercado de Valores para la modificación del régimen de ofertas públicas de adquisición y de la transparencia de los emisores y el Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores,

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas

Véase apartado A.2 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

d) Cualquier restricción al derecho de voto

Véase apartado A.10 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

e) Los pactos parasociales

Véase apartado A.6 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad.

Nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración

Véanse apartados B.1.19 y B.1.20 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Modificación de Estatutos sociales de la Sociedad

El procedimiento para la modificación de Estatutos Sociales viene regulado en los artículos 285, 286, 287 y 288 de la Ley de Sociedades de Capital, que es común a todas ellas, y que exige aprobación por la Junta General de Accionistas, con las mayorías previstas en el artículo 194 de la citada Ley.

De acuerdo con esto, el artículo 22 de los Estatutos Sociales de Colonial y el artículo 5 del Reglamento de la Junta de Accionistas antes transcrito, es facultad de la Junta General de Accionistas modificar los Estatutos Sociales de la compañía.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones

Poderes de los miembros del Consejo de Administración

La gestión, administración y representación de la Sociedad en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración actuando colegiadamente, centrando su actividad fundamentalmente en la supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad, así como en la consideración de todos aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

La ejecución de sus acuerdos corresponderá al consejero o consejeros que el propio Consejo designe, y en su defecto, al Presidente, o al apoderado con facultades de ejecutar los acuerdos sociales.

El Consejo de Administración se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, y a la administración y disposición de su patrimonio, correspondiéndole todas las facultades no atribuidas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General de Accionistas.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el pasado 15 de octubre de 2008, acordó conceder solidariamente la totalidad de las facultades legal y estatutariamente delegables, salvo las legalmente indelegables, al Consejero Delegado de la Sociedad.

Poderes relativos a la posibilidad de emitir y recomprar acciones

Véase apartado A.9 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.

A fecha 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene suscrito un préstamo de financiación a largo plazo por un importe de 1.801 millones de euros, de los que a 31 de diciembre de 2010 se encuentran dispuestos 1.738 millones de euros. En el caso de un cambio de control de la Sociedad, las entidades financieras que han concedido el mencionado préstamo tienen el derecho a exigir la cancelación y devolución del mismo.

En este sentido, el propio contrato de financiación a largo plazo estipula que se entenderá producido el cambio de control cuando cualquier persona o grupo de personas, actuando de manera concertada, obtenga, de forma directa o indirecta, el control de la Sociedad, entendido éste como la persona o grupo de personas que, directa o indirectamente sostenga intereses en la Sociedad que les obliguen a lanzar una oferta pública de adquisición (OPA) sobre la totalidad del capital social de la Sociedad según la normativa española en vigor.

i) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

Véanse apartados B.1.13 y B.1.16 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

7. Informe Anual de Gobierno Corporativo

A los efectos del artículo 526 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2010 forma parte del presente Informe de Gestión.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2010

C.I.F.: A-28027399

Denominación social: INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
14/10/2010	2.710.966.155,00	22.591.384.625	22.591.384.625

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
COMMERZBANK, A.G.	7.850.771	4.539.522.611	20,129
EUROHYPO AG, SUCURSAL EN ESPAÑA	4.539.522.611	0	20,094
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	0	4.516.445.402	19,992
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	4.516.445.402	0	19,992
CALYON, SUCURSAL EN ESPAÑA	4.446.670.736	0	19,683
CREDIT AGRICOLE, S.A.	0	4.446.670.736	19,683

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	3.328.521.112	0	14,734
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	1.307.427.309	0	5,787
GS EUROPEAN INVESTMENT GROUP II LTD	1.109.160.086	0	4,910
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	0	1.109.160.086	4,910
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	1.038.914.341	0	4,599

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
COMMERZBANK, A.G.	EUROHYPO AG, SUCURSAL EN ESPAÑA	4.539.522.611	20,094
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	4.516.445.402	19,992
CREDIT AGRICOLE, S.A.	CALYON, SUCURSAL EN ESPAÑA	4.446.670.736	19,683
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	GS EUROPEAN INVESTMENT GROUP II LTD	1.109.160.086	4,910

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON LUIS MANUEL PORTILLO MUÑOZ	24/03/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
DON AURELIO GONZALEZ VILLAREJO	24/03/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	01/07/2010	Se ha superado el 10% del capital Social
CREDIT AGRICOLE, S.A.	24/03/2010	Se ha superado el 10% del capital Social
CREDIT AGRICOLE, S.A.	01/07/2010	Se ha superado el 15% del capital Social
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	24/03/2010	Se ha superado el 10% del capital Social

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	01/07/2010	Se ha descendido del 5% del capital Social
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	24/03/2010	Se ha superado el 10% del capital Social
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	01/07/2010	Se ha superado el 15% del capital Social
COMMERZBANK, A.G.	24/03/2010	Se ha superado el 10% del capital Social
COMMERZBANK, A.G.	01/07/2010	Se ha superado el 20% del capital Social
PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.	24/03/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	24/03/2010	Se ha descendido del 5% del capital Social
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	01/07/2010	Se ha descendido del 5% del capital Social
NOZAR, S.A.	24/03/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
GLOBAL CARTERA DE VALORES, S.A.	24/03/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	24/03/2010	Se ha superado el 10% del capital Social
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	01/07/2010	Se ha descendido del 10% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	50	0	0,000
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	1.000	0	0,000
DON ALAIN CHETRIT	100	0	0,000
DON ALBERTO IBÁÑEZ GONZÁLEZ	320	0	0,000
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	6.556	0	0,000
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	100	0	0,000

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	100	0	0,000
DON JEAN-LUC RANSAC	100	0	0,000
DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS	53	0	0,000
DON MANUEL MENÉNDEZ LÓPEZ	54	0	0,000

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,000

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Contractual

Breve descripción :

Participa en el crédito sindicado de Inmobiliaria Colonial, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
COMMERZBANK, A.G.
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC
CREDIT AGRICOLE, S.A.
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

no aplica

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
28.484.274	0	0,126

(*) A través de:

Total	0

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
22/12/2010	19.079.442	0	0,084

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	-3.827

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2010 dejó sin efecto el acuerdo de autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias adoptado bajo el punto Quinto de la Junta General Ordinaria de accionistas de 30 de junio de 2009.

Asimismo, la misma Junta General de Accionistas de 20 de abril de 2010 otorgó, bajo el punto decimotercero, una autorización al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas y demás normativa aplicable, pueda llevar a cabo, directa o indirectamente, y en la medida que lo estime conveniente en atención a las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de la propia Sociedad.

El precio o contraprestación de adquisición mínimo será el equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y el precio o contraprestación de adquisición máximo será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado secundario oficial en el momento de la adquisición. En ningún momento el valor nominal de las acciones adquiridas, directa o indirectamente, sumándose al de las que ya posean la sociedad y sus filiales podrá exceder del diez (10) por ciento del capital suscrito o del importe máximo que pudiera establecerse legalmente. Las modalidades de adquisición podrán consistir en compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según lo aconsejen las circunstancias.

La presente autorización se concede por un período de 5 años.

Se hace constar que la autorización otorgada para adquirir acciones propias puede ser utilizada, total o parcialmente, para su entrega o transmisión o administradores o trabajadores de la Sociedad o de sociedades de su Grupo, directamente o como consecuencia del ejercicio por parte de aquellos de derechos de opción, todo ello en el marco de los sistemas retributivos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad aprobados en debida forma.

Para todo ello se propone autorizar al Consejo de Administración, con facultad expresa de sustitución en los miembros del Consejo que estime conveniente, incluidos el Secretario y el Vicesecretario del Consejo, tan ampliamente como fuese necesario para solicitar cuantas autorizaciones y adoptar cuantos acuerdos sean necesarios o convenientes en orden al cumplimiento de la normativa legal vigente, ejecución y buen fin del presente acuerdo.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	--	PRESIDENTE	19/06/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	--	CONSEJERO DELEGADO	18/07/2008	21/11/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ALAIN CHETRIT	--	CONSEJERO	12/04/2010	20/04/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO IBÁÑEZ GONZÁLEZ	--	CONSEJERO	12/04/2010	20/04/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	--	CONSEJERO	19/06/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	--	CONSEJERO	20/04/2010	20/04/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	--	CONSEJERO	19/06/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JEAN-LUC RANSAC	--	CONSEJERO	12/04/2010	20/04/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS	--	CONSEJERO	06/05/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MANUEL MENÉNDEZ LÓPEZ	--	CONSEJERO	06/05/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	10

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON LEANDRO MARTINEZ-ZURITA SANTOS DE LA MADRID	EJECUTIVO	15/03/2010
FRANCISCO JOSÉ ZAMORANO GÓMEZ	DOMINICAL	12/04/2010
DON JULIAN ZAMORA SAIZ	DOMINICAL	12/04/2010
DON RAFAEL DEL VALLE-ITURRIAGA MIRANDA	OTRO CONSEJERO EXTERNO	12/04/2010
LUIS ANTONIO DELSO HERAS	OTRO CONSEJERO EXTERNO	12/04/2010

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	PRESIDENTE
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del consejo	20,000

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON ALAIN CHETRIT	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.
DON ALBERTO IBÁÑEZ GONZÁLEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	COMMERZBANK, A.G.
DON JEAN-LUC RANSAC	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CREDIT AGRICOLE, S.A.
DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.
DON MANUEL MENÉNDEZ LÓPEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA

Número total de consejeros dominicales	6
% total del Consejo	60,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA

Perfil

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.

Actualmente, es Vicesecretario Consejero del Consejo de Administración, Secretario (no miembro) de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento y Secretario (no miembro) de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la sociedad Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. Asimismo, es Consejero y Presidente de la Comisión de Auditoría de Abantia Corporación (cargo al que renunció en julio de 2009) y es el 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.

Nombre o denominación del consejero

DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS

Perfil

Licenciado en Historia Moderna y Contemporánea por la Universidad de Barcelona.

Desde 1974 hasta 1995 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en Lloyds Bank Internacional como Director Sucursal Sao Bernardo do Campo (Brasil), Director General Adjunto (Paraguay) o Director Comercio Exterior,

Marketing y UK Corporate Banking (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, Andorra (Madrid), Managing Director y Jefe de la División de América Latina y el Caribe (Nueva York) y Country Manager y Senior Representative (Madrid).

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	20,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON FRANCISCO JOSÉ ZAMORANO GÓMEZ

Motivo del cese

El Sr. Zamorano Gómez explicó que su renuncia se debía a la nueva situación accionarial derivada de la firma del Acuerdo de Reestructuración de la deuda financiera de Colonial y a la conversión de las obligaciones convertibles por los principales acreedores de la Sociedad.

Nombre del consejero

DON JULIAN ZAMORA SAIZ

Motivo del cese

Se argumentó por el Sr. Zamora Saiz que su renuncia se debía a la nueva situación accionarial derivada de la firma del Acuerdo de Reestructuración de la deuda financiera de Colonial y a la conversión de las obligaciones convertibles por los principales acreedores de la Sociedad.

Nombre del consejero

DON LEANDRO MARTINEZ-ZURITA SANTOS DE LA MADRID

Motivo del cese

Se argumentó por el Sr. Martínez-Zurita que su renuncia se debía a la finalización de la situación de interinidad existente en la Compañía desde el 31 de diciembre de 2007 con la conversión de bonos convertibles en acciones realizada por distintas entidades extranjeras quienes serán desde ahora los accionistas de referencia.

Nombre del consejero

DON LUIS ANTONIO DELSO HERAS

Motivo del cese

El Sr. Delso Heras señaló que su renuncia se debía a la nueva situación accionarial derivada de la firma del Acuerdo de Reestructuración de la deuda financiera de Colonial y a la conversión de las obligaciones convertibles por los principales acreedores de la Sociedad.

Nombre del consejero

DON RAFAEL DEL VALLE-ITURRIAGA MIRANDA

Motivo del cese

El Sr. Del Valle Iturriaga Miranda expuso que su renuncia se debía a la nueva situación accionarial derivada de la firma del Acuerdo de Reestructuración de la deuda financiera de Colonial y al hecho de haber cesado la causa por la que fue nombrado Consejero a propuesta de la Asamblea de Obligacionistas.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON PEDRO VIÑOLAS SERRA

Breve descripción

Se le atribuyen todas las facultades legal y estatutariamente delegables.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAIS	PRESIDENTE
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	SIIC DE PARIS. S.A.	CONSEJERO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAIS	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAIS	CONSEJERO

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	590

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Variable	707
Dietas	512
Atenciones Estatutarias	1.290
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	3.099

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	134
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	134

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	2.019	59
Externos Dominicales	676	39
Externos Independientes	306	36
Otros Externos	98	0
Total	3.099	134

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	3.233
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON ALBERTO ALCOBER TEIXIDO	DIRECTOR DE PATRIMONIO
JUAN CEÑAL GONZALEZ-FIERRO	ADJUNTO AL CONSEJERO

Nombre o denominación social	Cargo
	DELEGADO
DOÑA CARMINA GANYET CIRERA	DIRECTORA GENERAL CORPORATIVA
DOÑA NURIA OFERIL COLL	DIRECTORA DE LA ASESORÍA JURÍDICA

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.190

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	4

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
El consejo, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, distribuirá entre sus miembros la retribución que acuerde la Junta General. Las previsiones estatutarias referentes a la retribución de consejeros se regulan en el artículo 30 de los Estatutos Sociales, en virtud del cual: 1. El cargo de consejero será remunerado. 2. La retribución de los consejeros consistirá en: (i) Una remuneración anual fija y determinada, y en dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones ejecutivas y consultivas. El importe de las retribuciones que puede satisfacer la Sociedad al conjunto de los consejeros por estos conceptos será el que al efecto determine la Junta General de Accionistas, el cual permanecerá vigente hasta tanto la propia Junta General de Accionistas no acuerde su modificación; y en (ii) una remuneración variable anual, que consistirá en una participación del cuatro por ciento (4%) en los beneficios líquidos de la Sociedad, que solo podrá ser detraída del mismo con sujeción a lo establecido en las disposiciones legales vigentes. El Consejo de Administración podrá acordar reducir el referido porcentaje en los años que lo considere oportuno.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
La distribución de los importes que correspondan en atención a lo establecido en los apartados (i) e (ii) anteriores entre los distintos consejeros corresponderá al Consejo de Administración. En este sentido, la retribución de los distintos Consejeros podrá ser diferente en función de su carácter o cargo. 3. Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en el párrafo anterior, se prevé el establecimiento de sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas. Las retribuciones previstas en los apartados precedentes, derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración, serán compatibles e independientes de las demás percepciones, ya sean profesionales o laborales, dinerarias o en especie, que correspondan a los consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad distintas de las que les sean propias por su condición de consejeros, las cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable. En este sentido, la Junta General de accionistas de 21 de noviembre de 2008 aprobó, bajo el punto Quinto del orden del día, la retribución de los administradores de la sociedad, cuyos principales aspectos se recogen en el apartado B.1.16.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
El Consejo de Administración de la sociedad ha sometido a la aprobación de la Junta General, celebrada el 20 de abril de 2.010, con carácter consultivo, el Informe sobre la Política de Retribuciones de los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondiente al ejercicio 2.010, el cual fue puesto a disposición de los señores accionistas. Los principales aspectos del Informe aprobado, con carácter consultivo, por la Junta General de accionistas de 20 de abril de 2.010 relativo a la retribución de los administradores de la sociedad son los siguientes: Mantener los conceptos retributivos e importes de las retribuciones de los Consejeros que se contenían en el Informe de Política Retributiva del Ejercicio 2009 y que fueron acordados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 de noviembre de 2.008, añadiendo únicamente una retribución adicional y extraordinaria para el Presidente del Consejo y el Consejero-Delegado. Conforme a ello, el detalle de dicha retribución es el siguiente: a) Retribución de los consejeros por el ejercicio de sus funciones como tales. (i) Los Consejeros percibirán una cantidad fija anual de cincuenta mil euros (50.000 Euros) por el desempeño de su cargo. (ii) El Presidente de la Comisión Ejecutiva percibirá asimismo una cantidad fija anual adicional de cincuenta mil euros (50.000 Euros) y el resto de los integrantes de la comisión percibirán la cantidad fija anual de veinticinco mil euros (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 de treinta y cinco mil euros (35.000 Euros) y el resto de los integrantes de dichas comisiones percibirán la cantidad fija anual de veinticinco mil euros (25.000 Euros). (iv) Adicionalmente el Presidente del Consejo percibirá en cantidad de dietas de asistencia para cada una de las reuniones del Consejo la cantidad de cuatro mil ochocientos euros (4.800 Euros) y el resto de Consejeros la cantidad de tres mil euros (3.000 Euros). A excepción de la remuneración de los Consejeros ejecutivos por el ejercicio de sus funciones de alta dirección, cuyo desglose se realiza en el siguiente apartado, los importes reflejados en el presente apartado son la única remuneración que perciben los Consejeros de la Sociedad. b) Retribución adicional de los Consejeros ejecutivos. Los Consejeros ejecutivos cuyo nombramiento como Consejeros está asociado a sus funciones ejecutivas en los términos del artículo 4 del Reglamento de Consejo son: - D. Juan José Brugera Clavero, Presidente del Consejo de Administración que desempeña determinadas funciones ejecutivas. - D. Pedro Viñolas Serra, Consejero-Delegado y Primer Ejecutivo de la Sociedad. Durante el ejercicio 2010 D. Leandro Martínez-Zurita Santos de Lamadrid con independencia de su pertenencia de forma temporal al Consejo, desempeño las funciones de Dirección Jurídica del Negocio y del Área Corporativa y Financiera del Grupo Colonial y además fue Secretario General de la Sociedad y asistente técnico-jurídico del Consejero Delegado.

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

El criterio fundamental de la política de retribuciones de los Consejeros ejecutivos por el desempeño de sus funciones ejecutivas distintas de las funciones de supervisión y decisión colegiada vinculadas a su condición de miembro del Consejo, pero que forma parte de la actividad propia de administración social, es atraer y retener a los profesionales más destacados y adecuados para el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Sociedad ante su situación y el actual contexto socioeconómico.

(i) Retribución anual fija.

- Consejero-Delegado: de cuatrocientos cinco mil seiscientos euros (405.600,00 Euros) mínimos y hasta un máximo de quinientos veintiséis mil quinientos euros (526.500,00 Euros), a determinar por el Consejo de Administración, actualizable anualmente mediante aplicación del Índice de Precios al Consumo.
- Presidente del Consejo: de trescientos mil euros (300.000 euros).
- Secretario General: de doscientos cincuenta mil euros (250.000 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 tiene contratada una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubre toda la responsabilidad de cualquier orden por actos y conductas del Sr. Brugera y de Sr. Viñolas como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones como Presidente y Primer Ejecutivo, respectivamente.

(iii) Plan de incentivos a largo plazo.

Los Consejeros ejecutivos, los Sres. Brugera y Viñolas, tienen una retribución adicional referenciada al valor de las acciones de la Sociedad, en su condición de beneficiarios del Plan de incentivos que se aprobó por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de noviembre de 2.008.

(iv) Retribución adicional contingente.

El Presidente del Consejo y el Consejero-Delegado percibirán una retribución adicional y especial en los siguientes supuestos e importes:

- a) Para el Presidente del Consejo: seiscientos mil euros (600.000,00 Euros), en el supuesto de cese antes del 30 de junio de 2.010, y trescientos mil euros (300.000,00 Euros) en el supuesto de cese a partir del 1 de julio de 2.010
- b) Para el Consejero Delegado: el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual fija por sus funciones ejecutivas referida en el apartado (i) anterior, con un mínimo de un millón y medio de euros (1.500.000,00Euros), 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.
- c) Para el Secretario General: el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual por sus funciones ejecutivas referida en el apartado (i) anterior, importe que se actualizará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo, para los supuestos de despido declarado judicial o extrajudicialmente improcedente, o de desistimiento por voluntad de la Compañía. Al objeto de calcular el importe de la indemnización, se tendrán en cuenta todos los ingresos recibidos por el Alto Directivo cualquiera que sea su concepto, durante el año anterior a la fecha de extinción del contrato en los términos que se recogen en su contrato de Alta Dirección.

(v) Retribución adicional extraordinaria para el año 2.010.

El Presidente del Consejo y el Consejero Delegado percibirán en el vigente ejercicio 2.010 una retribución adicional y extraordinaria, que no tendrá en consecuencia carácter consolidable, con motivo del esfuerzo y dedicación que han demostrado en todo el proceso de negociación de la reestructuración de la deuda de la Sociedad.

Los importes de dichas retribuciones son los siguientes:

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
a) Para el Presidente del consejo: doscientos mil euros (200.000Euros). b) Para el Consejero Delegado: doscientos diez mil euros (210.000Euros). Tanto el informe relativo a la política de retribuciones de los administradores de inmobiliaria Colonial, S.A. como el acuerdo de la Junta General de Accionistas relativo a la retribución de los administradores se encuentra a disposición del público en la página web de la Sociedad.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene entre sus funciones velar por la observancia de las 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 (artículo 40 del Reglamento del consejo de Administración).

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JEAN-LUC RANSAC	CREDIT AGRICOLE, S.A.	MANAGING DIRECTOR-ADVISORY SERVICES-ENCARGADO PARA EUROPA DE REESTRUCTURACIONES DE DEUDA
DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS	BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	SUBDIRECTOR GENERAL
DON MANUEL MENÉNDEZ LÓPEZ	CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	SUBDIRECTOR GENERAL DIVISIÓN BANCA INVERSIÓN

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los procedimientos de nombramiento y reelección de consejeros se regulan en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, que reza como sigue:

Los Consejeros serán nombrados por la Junta General de accionistas o por el Consejo de Administración en el ejercicio de su facultad de cooptación, de conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas relativas al nombramiento o reelección de Consejeros que el Consejo de Administración someta a la Junta General de accionistas, así como los acuerdos de nombramiento adoptados por el propio Consejo en uso de su facultad de cooptación, deberán ser precedidos de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los Consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes Consejeros.

Desde el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de Junta General, el Consejo de Administración deberá hacer público a través de su página web las siguientes informaciones sobre las personas propuestas para el nombramiento o ratificación como Consejero: (i) el perfil profesional y biográfico; (ii) otros Consejos de Administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas, exceptuándose aquellas sociedades meramente patrimoniales del propio consejero o de sus familiares directos; (iii) indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de Consejeros dominicales, el accionista a cuya instancia han sido nombrados, reelegidos o ratificados o con quien tengan vínculos; (iv) fecha de su primer nombramiento como Consejero en la Sociedad, así como de los posteriores; y (v) acciones de la Sociedad y opciones sobre ellas de las que sea titular.

En su caso, si el Consejo de Administración se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.

Es misión tanto del Consejo de Administración como de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones velar por que el nombramiento de nuevos Consejeros cumpla los requisitos establecidos en la vigente Ley de Sociedades Anónimas, los Estatutos sociales y el presente Reglamento. En la designación de quien haya de ser propuesto para el cargo de Consejero se procurará que el mismo sea persona de reconocida solvencia, competencia, experiencia y prestigio profesional adecuados al ejercicio de sus funciones.

No podrán ser administradores quienes se hallen incursos en causa de prohibición, incapacidad o incompatibilidad legalmente establecida.

No se establece ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

La Sociedad establecerá programas de orientación que proporcionen a los nuevos Consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la Sociedad y su Grupo así como de las reglas de gobierno corporativo, ofreciendo también programas de actualización de conocimiento cuando las circunstancias lo aconsejen.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 antes señalado, cabe destacar que el artículo 4 del Reglamento del Consejo señala que los Consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

Asimismo, el artículo 32 del Reglamento del Consejo, al enumerar las funciones del Presidente, establece que el Presidente, como responsable eficaz del funcionamiento del Consejo, se asegurará de que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente, dirigirá y estimulará el debate y la participación activa de los Consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando la libre toma de posición y expresión de opinión, organizando y coordinando con los Presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Por lo que se refiere al cese o remoción de consejeros, el artículo 16 del Reglamento del Consejo establece que:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que, legal y estatutariamente, le corresponden.

Los miembros del Consejo de Administración deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
2. Cuando cesen en los puestos, cargos o funciones a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejeros ejecutivos.
3. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en Inmobiliaria Colonial o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.
4. Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros.
5. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, debiendo los Consejeros informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultará procesado o se dictará contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos tipificados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de gobierno Corporativo.

El Consejo de Administración no propondrá el cese de los Consejeros externos dominicales o independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados, salvo por causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 4 de este Reglamento que impiden su nombramiento como Consejero independiente.

De conformidad con lo previsto en el artículo 4 del presente Reglamento, también podrá proponerse el cese de Consejeros independientes cuando se produzca un cambio en la estructura de capital de la Sociedad.

Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se de cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del Consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el Consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en la carta de dimisión que dirija al resto de miembros se hará constar expresamente esta circunstancia.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Reglamento del Consejo:

Los miembros del Consejo de Administración deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
2. Cuando cesen en los puestos, cargos o funciones a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejeros ejecutivos.
3. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita integralmente la participación que tenía en Inmobiliaria Colonial o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.
4. Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros.
5. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, debiendo los Consejeros informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultara procesado o se dictara contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos tipificados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de gobierno Corporativo.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
Los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros asistentes a la reunión. En caso de empate, decidirá el voto personal de quien fuera Presidente (artículos 32 y 43 del Reglamento del Consejo).

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SI

Número máximo de años de mandato	12

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
El Consejo de Administración renovó parte de su composición durante el ejercicio 2010, habiéndose nombrado los distintos Consejeros previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han velado para que los candidatos propuestos a Consejeros reunieran los requisitos de experiencia, competencia técnica e idoneidad exigidos por el Reglamento del Consejo de Administración, sin que el hecho de que finalmente no se hayan nombrado Consejeras se deba a la existencia de sesgos implícitos en el procedimiento que obstaculicen la selección de las mismas. En este sentido, debe destacarse que el Consejo de Administración ha atribuido expresamente a la Comisión de

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Nombramientos y Retribuciones la función de velar por que el procedimiento de selección de consejeros no adolezca de dichos sesgos y que los nombramientos que el Consejo de Administración efectúe mediante cooptación y las propuestas de nombramientos que se eleven a la Junta estén basados en criterios estrictamente profesionales.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Señale los principales procedimientos
El artículo 40.4 del Reglamento del Consejo preve que a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones le corresponde, en particular, la siguiente función : 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 el 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.

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

La delegación de voto se producirá mediante representación por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Consejo de Administración (artículo 43 del Reglamento del Consejo). Dicha representación deberá conferirse con instrucciones concretas sobre el sentido del voto en los asuntos sometidos a debate.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	16
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	2
Número de reuniones del comité de auditoría	6
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	9
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0

Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	5
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	0,038

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SI

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
PEDRO VIÑOLAS SERRA	CONSEJERO DELEGADO
DOÑA ANGELS ARDERIU IBARS	DIRECTORA FINANCIERA
JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	PRESIDENTE

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

En relación con el Informe de Auditoría, el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración establece el siguiente procedimiento:

El Consejo de Administración, partiendo de las cuentas certificadas, contando con los informes de la Comisión de Auditoría y Control y realizadas las consultas que considere necesarias el auditor externo, habiendo dispuesto de toda la información necesaria, formulara en términos claros y precisos, que faciliten la adecuada comprensión de su contenido, las cuentas anuales y el informe de gestión.

El Consejo de Administración, estudiados los informes correspondientes, podrá solicitar, de quienes los hayan emitido, cuantas aclaraciones estime pertinentes.

Asimismo, el artículo 13 del Reglamento del Consejo establece que, el Consejo de Administración procurara formular las cuentas anuales de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría y en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría y Control como los auditores explicarán con claridad a los accionistas, el contenido y el alcance de dichas reservas o salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 del Reglamento del Consejo: El cargo de Secretario del Consejo de Administración no requiere que aquel en quien recaiga reúna la condición de miembro del Consejo. Su nombramiento y cese será aprobado por el pleno del Consejo previo informe elaborado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
En este sentido, el referido artículo 34 del Reglamento del Consejo expresamente establece que: El Secretario velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo: (i) se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores; (ii) sean conformes con los Estatutos y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la Sociedad; (iii) y tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en los Estatutos y en los Reglamentos de la Sociedad.

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El artículo 13 del Reglamento del Consejo establece :Las relaciones del Consejo de Administración con los auditores externos, se encauzará, a través del Comité de Auditoría y Control, contemplado en los Estatutos Sociales y en este Reglamento.

Por su parte, el artículo 39 de dicho Reglamento, relativo a las competencias y funcionamiento del Comité de Auditoría y Control, enumera entre las referidas competencias: asegurar la independencia del Auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la

eventual existencia de desacuerdos con el Auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido, y que en caso de renuncia del Auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	45	0	45
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	10,470	0,000	10,470

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones
En relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2009 Deloitte emitió, con fecha 25 de febrero de 2010, un informe de auditoría de las cuentas anuales de dicho ejercicio en el que expresaban su opinión con las salvedades consistentes en poner de manifiesto lo siguiente: Que con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante había 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 formalizó en el Acuerdo Marco de Refinanciación que entró 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

Explicación de las razones
viabilidad. Dicho acuerdo contemplaba el compromiso de conversión del 99,88% de las obligaciones convertibles en acciones de Colonial, 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. Que el Acuerdo Marco de Refinanciación se encontraba 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. Igualmente, los auditores pusieron de manifiesto que Colonial mantenía impuestos diferidos de activo y de pasivo activados por importes de 688 y 173 millones de euros, respectivamente, estimando los Administradores de la Sociedad Dominante del grupo la recuperación de los impuestos diferidos de activo sobre la base de un plan de negocio que contempla la rotación de ciertos activos, así como la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro. En consecuencia, la recuperación de los créditos fiscales activados dependerá del cumplimiento de las hipótesis contempladas en el plan de negocio. Con ocasión de la celebración de la Junta General de accionistas con fecha 20 de abril de 2010, se puso a disposición de los sres. accionistas el informe de auditoría de Deloitte en el que constaba el contenido y alcance de dichas salvedades en los términos expresados anteriormente, así como las razones de las mismas. De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, se publicó un informe especial emitido por Deloitte en el que se actualizaba el estado de las salvedades. En el informe los auditores dejaban constancia de que durante el primer semestre del 2010 se habían materializado la parte sustancial del 'Acuerdo Marco de Refinanciación' mediante dos ampliaciones de capital, una de ellas mediante aportación de créditos, la conversión de las obligaciones convertibles y el resto de las principales operaciones contempladas en el acuerdo. Mientras que se mantenía la salvedad por incertidumbre relativa a los impuestos diferidos activados. A la cierre del ejercicio 2010 el resto de operaciones vinculadas al citado acuerdo han quedado completadas.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	4	4

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	17,4	17,4

B.1.40 Indique las participaciones 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 hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
El artículo 28 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros externos tienen derecho a obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones y, cuando fuere necesario, el asesoramiento con cargo a la Sociedad por parte de expertos legales, contables, financieros u otro tipo de expertos. El Consejo de Administración podrá oponerse a la contratación de expertos externos con cargo a la Sociedad en los casos en que estime lo siguiente: 1. Que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros externos. 2. Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos o ingresos de la Sociedad. 3. Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
El artículo 27 del Reglamento del Consejo establece que el Consejero se halla investido de las mas amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demas antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. El derecho de información se extiende a las Sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras. El ejercicio del mencionado derecho de información deberá ejercitarse a traves del Presidente, del Consejero Delegado o del Secretario del Consejo, quienes atenderán las solicitudes de los Consejeros facilitandoles directamente la información, ofreciendoles los interlocutores apropiados o arbitrando las medidas para que puedan efectuar los exámenes e inspecciones deseadas.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
De acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del Reglamento del Consejo, los miembros del Consejo de Administración deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la

Explique las reglas
correspondiente dimisión en los siguientes casos: 1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos. 2. Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros. 3. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, debiendo los Consejeros informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultara procesado o se dictara contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos tipificados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de gobierno Corporativo. El Consejo de Administración no propondrá el cese de los Consejeros externos dominicales o independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados, salvo por causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 4 del Reglamento del Consejo que impiden su nombramiento como Consejero independiente.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	PRESIDENTE	EJECUTIVO
DON ALAIN CHETRIT	VOCAL	DOMINICAL
DON ALBERTO IBÁÑEZ GONZÁLEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	VOCAL	DOMINICAL
DON JEAN-LUC RANSAC	VOCAL	DOMINICAL
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	VOCAL	EJECUTIVO

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON ALAIN CHETRIT	VOCAL	DOMINICAL
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON ALBERTO IBÁÑEZ GONZÁLEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	VOCAL	DOMINICAL
DON JEAN-LUC RANSAC	VOCAL	DOMINICAL

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI

Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

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.

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 el 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.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

El Consejo de Administración podrá constituir una Comisión ejecutiva compuesta por miembros del propio Consejo de la que, en todo caso, formará parte el Presidente del Consejo de Administración que será, asimismo, el Presidente de la misma, y delegar en ella permanentemente la totalidad o parte de sus facultades, salvo las legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas en virtud de lo dispuesto en el presente Reglamento.

La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de tres y un máximo de diez miembros.

El Consejo de Administración designará los Administradores que han de integrar la Comisión Ejecutiva, velando para que la estructura de participación de las diferentes categorías de Consejeros sea similar a la del propio Consejo, así como que su Secretario sea el mismo que el del propio Consejo de Administración. La designación de los Consejeros que hayan de constituir la Comisión ejecutiva requerirá, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo.

Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejero o cuando así lo acuerde el Consejo.

La Comisión Ejecutiva será convocada por su Presidente, bien por propia iniciativa o bien cuando lo soliciten dos de sus miembros, mediante carta, telegrama, e-mail o telefax, dirigido a cada uno de sus miembros con una antelación mínima de 48 horas a la fecha de la reunión, pudiendo no obstante convocarse con carácter inmediato

por razones de urgencia.

Las reuniones se celebrarán en el domicilio de la Sociedad o en cualquier lugar designado por el Presidente e indicado en la convocatoria.

Para la válida constitución de la Comisión Ejecutiva se requiere que concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.

Los ausentes podrán hacerse representar por otro miembro de la Comisión Ejecutiva, mediante escrito dirigido al Presidente de la misma.

Las deliberaciones serán dirigidas por el Presidente y si este faltara por el miembro que elijan, por mayoría, los asistentes a la reunión.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros de la Comisión. En caso de conflicto de interés, el consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiera. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del computo de la mayoría de votos que sea necesaria.

En caso de empate, se someterá el asunto al Consejo de Administración para lo cual los miembros de la Comisión Ejecutiva solicitarán su convocatoria de conformidad con lo dispuesto en el art. 29 de los Estatutos Sociales, salvo que ya estuviera convocada una reunión de dicho órgano para dentro de los treinta días naturales siguientes, en cuyo supuesto la Comisión solicitará al Presidente del Consejo la inclusión dentro del orden del día de tal reunión de los puntos sobre los que hubiera existido tal empate.

La Comisión ejecutiva a través de su Presidente informará al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión, remitiéndose copia a todos los Consejeros de las actas de las sesiones de la misma.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

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).

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.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Todas las facultades de asesoramiento, consulta y delegaciones de esta comision se han especificado en el apartado correspondiente del epigrafe B.2.3 anterior

Denominación comisión

COMISION EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

Todas las facultades de asesoramiento, consulta y delegaciones de esta comisión se han especificado en el apartado correspondiente del epígrafe B.2.3 anterior

Denominación comisión

COMITE DE AUDITORIA

Breve descripción

Todas las facultades de asesoramiento, consulta y delegaciones de esta comisión se han especificado en el apartado correspondiente del epígrafe B.2.3 anterior

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La regulación de esta Comisión se encuentra en los artículos 33 de los Estatutos Sociales y 40 del Reglamento del Consejo. Ambos textos corporativos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la sociedad.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. evalúa una vez al año su propio funcionamiento, el de sus Comisiones y el desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, con objeto de dar cumplimiento al deber impuesto a dicho órgano por el artículo 42 del Reglamento del Consejo de Administración, a través del cual se incorpora la recomendación 22 del Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 19 de mayo de 2006. En este sentido, cada una de las comisiones del Consejo de Administración ha realizado un informe sobre su propio funcionamiento, para que el Consejo de Administración pueda evaluar su funcionamiento durante el ejercicio.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

La regulación de esta Comisión se encuentra en los artículos 29 de los Estatutos Sociales y 37 del Reglamento del Consejo. Ambos textos corporativos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la sociedad.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. evalúa una vez al año su propio funcionamiento, el de sus Comisiones y el desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, con objeto de dar cumplimiento al deber impuesto a dicho órgano por el artículo 42 del Reglamento del Consejo de Administración, a través del cual se incorpora la recomendación 22 del Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 19 de mayo de 2006. En este sentido, cada una de las comisiones del Consejo de Administración ha realizado un informe sobre su propio funcionamiento, para que el Consejo de Administración pueda evaluar su funcionamiento durante el ejercicio.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La regulación de este Comité se encuentra en los artículos 32 de los Estatutos Sociales y 39 del Reglamento del Consejo. Al objeto de incluir expresamente entre sus competencias la de emitir el informe al que hace referencia el artículo 21 del Reglamento del Consejo. Ambos textos corporativos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la sociedad.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. evalúa una vez al año su propio funcionamiento, el de sus Comisiones y el desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, con objeto de dar cumplimiento al deber impuesto a dicho órgano por el artículo 42 del Reglamento del Consejo de

Administración, a través del cual se incorpora la recomendación 22 del Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 19 de mayo de 2006. En este sentido, cada una de las comisiones del Consejo de Administración ha realizado un informe sobre su propio funcionamiento, para que el Consejo de Administración pueda evaluar su funcionamiento durante el ejercicio.

Asimismo, el Comité ha elaborado un informe anual de sus actividades, en cumplimiento de lo establecido en el precepto estatutario referido.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
Si bien la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros, no coincide exactamente con la que representan en el seno del Consejo, la actual composición de la Comisión Ejecutiva refleja una diversidad de conocimientos y experiencia que garantiza que dicha Comisión pueda desempeñar sus funciones con eficiencia, objetividad e independencia.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
COMMERZBANK, A.G.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	18.829
COMMERZBANK, A.G.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	411.679

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
COMMERZBANK, A.G.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	876
COMMERZBANK, A.G.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	277.215
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	277.215
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	411.722
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	876
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Arrendamientos	231
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	16.039
CREDIT AGRICOLE, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	277.215
CREDIT AGRICOLE, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de	400.536

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			capital (prestatario)	
CREDIT AGRICOLE, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	852
CREDIT AGRICOLE, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	11.703
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	11.236
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	850
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	399.423
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	46.958
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	664
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	1.025
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de	205.338

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			capital (prestatario)	
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Arrendamientos	2.622
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	277.215
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	145
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	57.771
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	99.463
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	118
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	355

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

SI

Nombre o denominación social del consejero

DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS

Descripción de la situación de conflicto de interés

Debate y votación sobre el Informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de acuerdo sobre el aumento de capital con aportaciones no dinerarias, entre las que se encontraba la aportación de créditos concedidos a favor de Inmobiliaria Colonial, S.A. por Banco Popular.

Nombre o denominación social del consejero

DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO

Descripción de la situación de conflicto de interés

Evaluación del Presidente de la Compañía.

Aprobación de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la retribución adicional asignada al Presidente del Consejo en concepto de bonus.

Nombre o denominación social del consejero

DON LEANDRO MARTINEZ-ZURITA SANTOS DE LA MADRID

Descripción de la situación de conflicto de interés

Aprobación de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la retribución adicional asignada al Secretario General de la Compañía en concepto de bonus.

Nombre o denominación social del consejero

DON MANUEL MENÉNDEZ LÓPEZ

Descripción de la situación de conflicto de interés

Debate y votación sobre el Informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de acuerdo sobre el aumento de capital con aportaciones no dinerarias, entre las que se encontraba la aportación de créditos concedidos a favor de Inmobiliaria Colonial, S.A. por La Caixa.

Nombre o denominación social del consejero

DON PEDRO VIÑOLAS SERRA

Descripción de la situación de conflicto de interés

Evaluación del Consejero Delegado de la Compañía.

Aprobación de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en relación con la retribución variable correspondiente al ejercicio 2009 del Consejero Delegado.

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 21 del Reglamento del Consejo establece que: El Consejero deberá 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.

Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria.

A los efectos señalados:

1. se considerarán miembros de la familia del Consejero el cónyuge, o personas con análoga relación de afectividad del Consejero, y las personas con las que dicho Consejero tenga relación de parentesco, por consanguinidad o afinidad, de hasta el 4o grado, inclusive;

2. se considera que un consejero tiene una participación significativa en una sociedad cuando, por sí solo o en unión de personas con las que les una la relación de parentesco como la definida en el anterior apartado a), sea titular de más del 15 % de los derechos políticos o económicos o, sin alcanzar este porcentaje, pueda designar un miembro, al menos, de su órgano de administración.

El Consejero deberá informar al Consejo, con la debida antelación, de cualquier situación susceptible de suponer un conflicto de intereses con el interés de la Sociedad o de las del grupo o de sus sociedades vinculadas.

Se exigirá la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, para los siguientes supuestos:

- Prestación a las empresas de Inmobiliaria Colonial por parte de un Consejero, de servicios profesionales distintos de los derivados de la relación laboral que pudiera haber con los Consejeros ejecutivos.
- Venta, o transmisión bajo cualquier otra forma, mediante contraprestación económica de cualquier tipo, por parte de un Consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, a las empresas de Inmobiliaria Colonial, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general. A los efectos de este precepto se entenderá por persona vinculada las incluidas en el artículo 127 ter. de la LSA.
- Transmisión por las empresas de Inmobiliaria Colonial a favor de un Consejero de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos de suministros, materiales, bienes o derechos, en general, ajenas al tráfico ordinario de la empresa transmitente.
- Prestación de obras, servicios o venta de materiales por parte de las empresas de Inmobiliaria Colonial a favor de un Consejero de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos que, formando parte del tráfico ordinario de aquéllas, se hagan en condiciones económicas inferiores a las de mercado.

La autorización a que se refiere el párrafo anterior no será precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes.
- Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quién actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate.
- Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier Consejero con la Sociedad, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas -directos e indirectos- significativos.

En virtud de lo establecido en el referido artículo, el Consejo de Administración de la sociedad ha tenido conocimiento de todas las situaciones de conflicto de interés que se hayan producido entre la sociedad y/o su grupo y sus consejeros, directivos y accionistas significativos. En todo caso, el administrador afectado por las situaciones de conflicto de interés se ha abstenido de asistir e intervenir en la adopción de aquellos acuerdos que pudieran ocasionar situaciones de conflicto de interés.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Los principales segmentos de negocio del Grupo Colonial se detallan a continuación:

Actividad de Patrimonio:

Colonial desarrolla esencialmente la actividad de alquiler o negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad ubicado, fundamentalmente, en los centros de negocio de tres de los mercados más importantes de la Zona Euro: París, Madrid y Barcelona. Como parte de esta actividad, el Grupo 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. Esta actividad se ha configurado como la actividad principal y estratégica para Colonial.

Actividad de Promoción y Suelo:

Colonial desarrolla una actividad en el negocio de promoción residencial en el segmento de primera residencia en España, con una reserva de suelo de calidad en los mercados con una demanda sostenida: Madrid, Catalunya y Andalucía. Esta actividad ha sido considerada como no estratégica para Colonial una vez completados los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera alcanzados en el primer trimestre de 2010.

Los principales riesgos a los que se expone el Grupo son:

- Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria.
- Riesgos asociados a los segmentos de negocio.
- Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica.
- Riesgos asociados al negocio de Colonial.

Sistemas de control para la prevención de los riesgos identificados:

- Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria

i) 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.

Con anterioridad de la recesión inmobiliaria actual el mercado español había experimentado, hasta pasada la primera mitad de la última década, un crecimiento desmesurado 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. La ralentización se ha mantenido durante el año 2010. 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.

El escenario negativo que afecta al Sector Inmobiliario en general tiene especial impacto sobre aquellas empresas dedicadas en exclusividad, o cuya actividad principal es la promoción y en especial la promoción residencial.

Para evitar en la medida de lo posible el impacto de los ciclos descritos, Colonial diversifica su inversión en diferentes mercados (Francia, España) seleccionando dentro de ellos aquella ubicaciones tipologías de inmuebles menos susceptibles de verse afectados por el efecto cíclico descrito en los párrafos anteriores. Así mismo Colonial ha definido como su actividad principal estratégica la de explotación de inmuebles en alquiler para oficinas o uso comercial, abandonando la actividad de promoción de viviendas.

ii) 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 tres últimos años. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario debido a que, estas entidades, se están viendo forzadas a acceder a la propiedad de grandes carteras de activos inmobiliarios debido a la morosidad de sus clientes. 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.

iii) Reducción del valor 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. 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 y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en los actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

iv) 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.

- Riesgos asociados a los segmentos de negocio

i) Riesgos propios de la gestión del patrimonio:

La actividad principal de Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad.

En esta actividad existe riesgo de desocupación si no se realiza una correcta gestión en los inmuebles arrendados. Si Colonial no consiguiera que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no consiguiera nuevos contratos de arrendamiento para sustituirlos, podría experimentar una disminución de sus 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. En determinados casos, 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.

Adicionalmente, en el negocio de patrimonio existe (i) 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.

Colonial tiene establecidos los procesos y mecanismos para proceder a una adecuada gestión de su patrimonio inmobiliario. La gestión de este patrimonio es supervisada periódicamente y controlada internamente de forma que todos los procesos operativos están integrados en un mismo sistema de información. Colonial tiene igualmente establecidos procesos internos para controlar el riesgo de insolvencia de sus inquilinos diversificando sus clientes entre varios sectores de la actividad económica.

ii) Riesgos asociados a la promoción inmobiliaria:

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).

Aunque Colonial no iniciará 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.

A estos efectos, el departamento técnico de Colonial cuenta con asesoramiento de profesionales externos especializados en Project Management que supervisan, tanto los proyectos previos de desarrollo, como la ejecución técnica de las promociones integrando el cumplimiento continuado de los requisitos legales y urbanísticos.

iii) Nuevos segmentos de negocio y expansión internacional con la adquisición del control sobre Riofisa, S.A.:

Colonial, a través de su filial Riofisa, incorporó nuevos segmentos de negocio tales como la promoción de centros y parques de ocio y comercio, incluyendo en particular la reconversión de estaciones de ferrocarril en zonas comerciales y la realización de

desarrollos inmobiliarios de índole empresarial e industrial (parques y edificios empresariales, oficinas representativas y plataformas logísticas, entre otros), así como la entrada en nuevos mercados internacionales en países del Este de Europa. Colonial estima que el desarrollo de esos nuevos segmentos por parte del Grupo y la expansión a nuevos países, aunque limitada en este último caso, podría afectar negativamente a la situación económica y financiera del Grupo dada la complejidad y la necesidad de poner en juego importantes volúmenes de inversión en los próximos años. No obstante, la coordinación y control de los proyectos incluidos en este segmento de negocio se llevan a cabo por el equipo directivo, técnico y de gestión altamente cualificado que cuenta con una elevada y comprobada experiencia en el sector.

iv) Financiación de los activos inmobiliarios:

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 redujo significativamente hasta situarse en los 6.394 millones de euros (incluyendo la deuda de 'activos mantenidos para la venta') a 31 de diciembre de 2009 pero continuaba manteniéndose en niveles elevados. A la conclusión del ejercicio 2010 el endeudamiento financiero neto de Colonial se ha reducido hasta situarse en los 4.650 millones de euros (incluyendo la deuda de 'activos mantenidos para la venta').

El mercado de deuda financiera se ha visto drásticamente restringido. La escasez de liquidez no ha podido ser corregida sustancialmente en España pese a las actuaciones de los bancos centrales y todo ello ha generado que las entidades financiera hayan limitado la financiación destinada a determinados mercados entre los que se encuentra el sector inmobiliario. El repago de la actual financiación de Colonial se llevará a cabo en parte a través del flujo de caja y de la venta de activos considerados no estratégicos, pero necesariamente deberá contar con el apoyo de las entidades financieras. 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.

De cara a prevenir esta posible dificultad para mantener una estructura de financiación estable, Colonial ha procedido a reducir su nivel de endeudamiento para tratar de situar su grado de apalancamiento (loan to value) en niveles adecuados para el sector en el que desarrolla su actividad.

v) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo:

La financiación de los diferentes proyectos emprendidos por el Grupo y la solidez de ésta para mantener dicha financiación en periodos de ciclo inmobiliario bajista, suponen el mayor riesgo que afecta a la actividad del Grupo. Grupo Colonial, como todo grupo inmobiliario, queda expuesto a la evolución de los tipos de interés. Un incremento en los tipos de interés aumentaría los costes de financiación para la adquisición de suelo y patrimonios inmobiliarios y, por tanto, podría producirse un impacto negativo en sus resultados y situación financiera.

Como política general, el Grupo disminuye el riesgo que supone la fluctuación de los tipos de interés evitando la exposición a inversiones prolongadas que puedan verse afectadas por cambios de ciclo y tratando de mantener un grado de endeudamiento limitado en las operaciones que se realizan.

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros derivados tendentes a cubrir las políticas de gestión del riesgo de tipo de interés, cuyo objetivo es el de reducir en un 50% la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado - euríbor - que es la que determina el coste de la financiación de la Sociedad. En este sentido, los instrumentos derivados contratados por Colonial para la gestión del riesgo de tipo de interés sitúan el ratio de cobertura de la deuda entorno al 94%.

- Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica

i) Riesgos 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 Colonial podría resultar responsable por ello. Asimismo, en el caso de que las personas responsables no fueran identificadas, Colonial podría también resultar responsable 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. Colonial cuenta en todo momento con los medios y el asesoramiento adecuado para cumplir con todos los requisitos fijados en la legislación en materia medioambiental en vigor.

ii) 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.

iii) 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.

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.

iv) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales:

Las actividades de Colonial pueden dar lugar a que se vea 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.

v) 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 capacidad profesional reconocida 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.

- Riesgos asociados al negocio de Colonial

i) Riesgos derivados de la reciente reestructuración de la deuda de Colonial:

Asimismo, en febrero de 2010, la Colonial alcanzó un nuevo acuerdo formal y 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.

Bajo el Acuerdo de Refinanciación la Colonial se obligó, 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 se 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.

Todos los compromisos anteriores han sido cumplimentados y ejecutados durante el ejercicio 2010.

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

Algunos de los accionistas con representación en el Consejo de Colonial tienen 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 del Grupo, no puede garantizarse que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto con las del Grupo.

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 Dominante, 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 Dominante, 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.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

El riesgo descrito como 'El sector inmobiliario es un sector cíclico'

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2010 la desaceleración en la actividad de promoción residencial en España, ya iniciada en años anteriores ha continuado sin que se produzcan signos de recuperación a corto plazo. Colonial mantiene una actividad dentro de los sectores de promoción residencial en España y en la actividad de desarrollo de Centros Comerciales que se han visto afectadas por este hecho.

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar los efectos de este riesgo, Colonial mantiene una cartera de activos diversificada entre los diferentes sectores del negocio inmobiliario. Como consecuencia de la evolución del segmento de promoción residencial Colonial ha optado por disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas y acuerdos puntuales con el objetivo de concentrar exclusivamente su actividad principal y estratégica en el negocio patrimonial.

Igualmente, Colonial ha iniciado el proceso de reducción de su exposición a proyectos de Centros Comerciales en Riofisa, sociedad en donde se concentra la actividad de Centros Comerciales, Parques Logísticos y Parques Empresariales.

Riesgo materializado en el ejercicio

El riesgo descrito como 'Reducción del valor de los activos inmobiliarios'

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2010, debido la muy negativa evolución de la situación económica a nivel mundial y en especial a las restricciones al acceso a los mercados financieros, los parámetros sobre los que se determinan los valores de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha evolucionado negativamente y como consecuencia el valor del patrimonio de Colonial ha sufrido un deterioro significativo.

Funcionamiento de los sistemas de control

Colonial minimiza este efecto negativo a través de una adecuada política de selección en la ubicación de sus activos inmobiliarios de forma que su exposición al efecto de reducción de valor sea reducido junto con el mantenimiento de unos niveles de ocupación elevados y un cartera de clientes (inquilinos) de gran calidad y solvencia.

Riesgo materializado en el ejercicio

El riesgo descrito como 'Riesgo de iliquidez de la inversiones inmobiliarias'

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2010 el número de transacciones de activos inmobiliarios ha sido muy reducido debido en gran medida a las restricciones de liquidez destinadas al sector inmobiliario. Esta situación se ha mostrado más aguda en el segmento de actividad dedicado a suelos y promociones. Colonial, que ha optado por disminuir progresivamente su actividad dentro de este segmento de promoción de suelos, ve ralentizado sus planes de desinversión debido a la falta de inversores y transacciones en esta área de actividad.

Funcionamiento de los sistemas de control

Colonial minimizado este efecto negativo evitando, en el marco de los acuerdos culminados para la reestructuración de su deuda financiera, la imposición de calendarios de desinversión para este tipo de activos que pudieran acarrear la necesidad de venta de los mismos en circunstancias negativas de mercado con el consiguiente perjuicio en sus valores.

Riesgo materializado en el ejercicio

El riesgo descrito como 'Riesgos propios de la gestión del patrimonio'

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2010 se ha reducido ligeramente el nivel de ocupación del patrimonio en renta de Colonial. La evolución negativa general de la economía, tanto en España como en los mercados europeos en general está haciendo que los ritmos y plazos necesarios para la renovación de los contratos de alquiler de los inmuebles en explotación se alarguen y como consecuencia se incremente el índice de desocupación de la cartera.

Funcionamiento de los sistemas de control

Colonial continúa llevando a cabo un esfuerzo en la gestión comercial de sus activos para mantener los niveles de ocupación de sus edificio, que en cualquier caso se han mantenido por encima de la media del sector.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

Si

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

Comite de Auditoria y Control

Descripción de funciones

El seguimiento y control de los riesgos es función básica del Consejo de Administración de la Sociedad contando para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas las cuales colaboran en su identificación y corrección.

Adicionalmente y como complemento a tal fin, la sociedad tiene constituido el Comité de Auditoria y Control como herramienta para reforzar dicho objetivo. Este organo realiza, entre otras, las siguientes funciones:

Elevar al Consejo para su aprobacion, un informe sobre la política de control y gestion de riesgos que identifique al menos:

- (i) Los distintos tipos de riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o economicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- (ii) la fijacion del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
- (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- (iv) y los sistemas de informacion y control interno que se utilizaran para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Supervisar el proceso de elaboracion de Cuentas Anuales e Informe de Gestion, individuales y consolidados, y de la informacion financiera periodica que se difundan a los mercados, velando por el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicacion de los principios de contabilidad generalmente aceptados,

Supervisar el proceso de elaboracion y la integridad de la informacion financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo

Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestion de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

En relación con el cumplimiento de las regulaciones que afectan a Inmobiliaria Colonial, S.A. cabe destacar, con carácter genérico, que esta compañía cumple con la regulación contenida en la Ley de Sociedades Anónimas y en la Ley del Mercado de Valores y demás normativa concordante.

Adicionalmente, cada área de la compañía cuenta con su protocolo de actuación que establece el procedimiento a seguir en el desarrollo de su respectiva actividad y a través del cual se asegura el cumplimiento de las regulaciones sectoriales que le resultan de aplicación, entre las cuales citamos la regulación societaria y del mercado de valores, la regulación urbanística y de suelo, la regulación medioambiental, la regulación sobre calidad, la regulación sobre seguridad y salud laboral en las obras,

regulación sobre instalaciones eléctricas en los edificios, regulación sobre prevención de incendios, regulación sobre prevención de riesgos laborales, regulación sobre seguridad de los edificios, regulación sobre legionela, regulación laboral, regulación sobre protección de datos y regulación sobre blanqueo de capitales.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Podrán asistir a las Juntas Generales, por si o debidamente representados, aquellos accionistas que, por si mismos o por agrupacion, posean, como mínimo, cincuenta acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquel 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.

Téngase en cuenta a estos efectos, lo recogido en el apartado E.4 a continuación

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

1. El artículo 11 del Reglamento de la Junta preve que: Una vez convocada la Junta, los accionistas podrán comentar o realizar sugerencias por escrito o mediante correo electrónico, con relación a materias del Orden del Día.

De estos comentarios o sugerencias no se informará a la Junta General, sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda tenerlos en cuenta y del derecho del accionista a intervenir en las deliberaciones de la Junta General.

2. El propio Reglamento de la Junta viene a regular amplia y minuciosamente el derecho de información de los accionistas (en desarrollo del artículo 112 de la LSA) y el derecho de participación de los mismos durante la celebración de la Junta. En particular, y con carácter meramente enunciativo, el Reglamento de Junta preve a estos efectos:

a) El establecimiento, a discreción del Consejo, de medios de comunicación a distancia que permitan al accionista ejercitar su derecho de voto y/o la delegación del mismo, y se desarrolla, de forma más detallada, el procedimiento y los cauces específicos para el ejercicio por parte del accionista de su derecho de información. Para ello se preve la cooperación del propio Consejo y la intervención activa del Departamento de Planificación y Control de la Sociedad en lo que se refiere al ejercicio de este derecho con carácter previo a la celebración de la Junta.

b) Una mejora sustancial, respecto a la regulación legal, del ejercicio de los derechos de asistencia (desarrollándose técnicamente los procedimientos y sistemas de acreditación para la Junta) y de representación de los accionistas (previéndose en este caso el ejercicio de esta representación mediante correspondencia postal o mediante aquellos medios de comunicación a distancia que, en su caso, se consideren).

c) La adopción y uso de medios audiovisuales y traducciones simultáneas para el mejor desarrollo de las sesiones.

d) Una regulación minuciosa del procedimiento de intervención de los accionistas en las Juntas, de tal forma que, sin mermar el ejercicio de su derecho de información legalmente reconocido, se preserve el orden de las reuniones y el adecuado desarrollo de las sesiones.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
Los Estatutos de la Sociedad, en su artículo 23, y el Reglamento de Junta, en su artículo 17, establecen que actuara de Presidente en las Juntas, el Presidente del Consejo de Administración o, en su defecto el Vicepresidente de mayor edad de entre los nombrados; y de Secretario, indistintamente, el Secretario o el Vicesecretario de mayor edad de entre los designados por el Consejo de Administración. En ausencia de los referidos anteriormente, los accionistas que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión.
El Reglamento de la Junta, cuyo texto refundido fue aprobado por la Junta General de Accionistas de la sociedad del 5 de junio de 2007, tiene como finalidad, al amparo de su artículo 1, regular la organización y funcionamiento de la Junta General de Accionistas, con respeto a las disposiciones contenidas en la Ley y en los Estatutos.
Por su parte, y en atención a lo establecido en el artículo 17 del propio Reglamento de la Junta, corresponde a la Presidencia de la Junta dirigir la reunión, resolver las dudas que se susciten sobre la lista de asistentes y sobre el contenido del Orden del Día, conceder el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten y en el momento que estime oportuno, indicar cuando se ha de efectuar la votación de los acuerdos y proclamar el resultado de las votaciones y, en general, ejercitar todas aquellas facultades necesarias para un mejor desarrollo de la reunión, incluyendo la interpretación de lo previsto en el propio Reglamento de la Junta.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
20/04/2010	42,610	34,620	0,000	0,000	77,230

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales individuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. y de las Cuentas Anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2009. Informe de los Auditores de Cuentas de la Sociedad. Adoptado con el 99,6227% de los votos a favor.

Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2009. Adoptado con el 99,8178% de los votos a favor.

Tercero.- Examen y aprobación, en su caso, del Informe de Gestión individual y del Informe de Gestión consolidado con sus sociedades dependientes, y censura de la gestión social del Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2009. Adoptado con el 99,8165% de los votos a favor.

Cuarto.- Reelección del Auditor de Cuentas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y de su Grupo Consolidado. Adoptado con el 99,7983% de los votos a favor.

Quinto.- Aumento del capital social por un importe de 1.954.339.200 de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 16.286.160.000 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal cada una, sin prima de emisión, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el Acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales. Adoptado con el 99,7630% de los votos a favor.

Sexto.- Aumento del 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 cuya aportación se somete a aprobación de esta Junta General de accionistas 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 por el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, en función de la suscripción del aumento de capital con aportaciones dinerarias cuya aprobación se somete a la Junta General bajo el punto Quinto del orden del día 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 objeto del Punto Quinto del orden del día 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 contra la Sociedad, con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para determinar el importe exacto del aumento de capital y fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales. Adoptado con el 99,7630% de los votos a favor.

Séptimo.- Ratificación de las aportaciones realizadas por la Sociedad en el marco de la reestructuración financiera a favor de las sociedades Colren, S.L.U. y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., ambas íntegramente participadas por Inmobiliaria Colonial, S.A. Adoptado con el 99,7629% de los votos a favor.

Octavo.- Aprobación de 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. Adoptado con el 99,7629% de los votos a favor.

Noveno.- Segregación de la rama de actividad de gestión de suelo y promociones propias a favor de la sociedad Colren, S.L.U. íntegramente participada por Inmobiliaria Colonial, S.A. Aprobación del Proyecto de Segregación formulado por el Consejo de Administración y depositado en el Registro Mercantil. Aprobación del balance de segregación de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2009, debidamente auditado. Adoptado con el 99,7629% de los votos a favor.

Décimo.- 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 Inmobiliaria Colonial, S.A. exclusivamente mediante compensación de créditos, en consecuencia, sin derecho de suscripción preferente, delegando en el Consejo de Administración la ejecución y la fijación de los extremos de la misma no establecidos por la Junta General de Accionistas. Aprobación del aumento del capital social de la Sociedad en la cuantía necesaria para atender el ejercicio de los derechos asociados a los Warrants, mediante compensación de créditos siendo el importe de los créditos a compensar como máximo de 298.333.333 euros y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ejecutar el aumento de capital acordado en una o varias veces según el ejercicio de los derechos de los mismos. Adoptado con el 99,7629% de los votos a favor.

Undécimo.- Nombramiento o ratificación de Consejeros en caso de cese o renuncia.

11.1 Ratificación de D. Alberto Ibáñez González como 'Consejero Dominical' en representación de The Royal Bank of Scotland plc. Adoptado con el 99,7630% de los votos.

11.2 Ratificación de D. Jean-Luc Ransac como 'Consejero Dominical' en representación de Crédit Agricole CIB, Sucursal en España. Adoptado con el 99,7630% de los votos.

11.3 Ratificación de D. Alain Chetrit con la calificación de 'Otro Consejero'. Adoptado con el 99,7630% de los votos.

11.4 Ratificación de D. Xavier Faus Santasusana. Adoptado con el 99,7630% de los votos.

Duodécimo.- Retribución de Administradores. Aprobación, con carácter consultivo, del Informe sobre la Política de Retribuciones de los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondiente al ejercicio 2010. Adoptado con el 79,5554% de los votos.

Decimotercero.- Autorización, en su caso, al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. para la adquisición derivativa de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y concordantes de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, dejando sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo quinto de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de 30 de junio de 2009. Adoptado con el 99,8178% de los votos.

Decimocuarto.- Autorización, en su caso, al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas, para que dentro del plazo máximo de cinco años, y si lo estima conveniente, pueda aumentar el capital social 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, dejando sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo séptimo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 21 de noviembre de 2008. Adoptado con el 80,4771% de los votos.

Decimoquinto.- Delegación a favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones, (i) obligaciones o bonos simples, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, y

participaciones preferentes, con el límite máximo y en las condiciones fijados en el informe de administradores; 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, con el límite máximo y las condiciones que figuran en el informe de administradores, con expresa atribución, en caso de emisión de obligaciones y/o bonos convertibles y de warrants sobre nuevas acciones, de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas; Fijación de los criterios para determinar las bases y modalidades de la conversión; Delegación a favor del Consejo de Administración de las facultades necesarias para establecer las bases y modalidades de la conversión y acordar el aumento de capital en la cuantía necesaria para atender la conversión; y autorización para que la Sociedad pueda garantizar, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores que efectúen sus sociedades dominadas; todo ello con expresa facultad de sustitución y por un plazo máximo de cinco (5) años, dejando sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo cuarto de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 18 de diciembre de 2007. Adoptado con el 80,4771% de los votos.

Decimosexto.- Delegación de facultades. Adoptado con el 99,8178% de los votos.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	50

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

No existen políticas concretas en relación a la delegación de los derechos de voto, dado que no se preve restricción alguna al ejercicio del derecho de voto por parte de los accionistas. No obstante lo anterior, la representación de los accionistas en las Juntas Generales y la solicitud pública de representación se regulan en los artículos 13 y 14 del Reglamento de Junta de la sociedad, que establecen:

Artículo 13.- Representación.- 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 establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas.

La representación es siempre revocable. La asistencia del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

La representación se podrá otorgar también mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad un escrito en el que conste la representación otorgada, acompañada de la tarjeta de asistencia expedida por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta. No obstante, podrá bastar con la propia tarjeta de asistencia cuando la misma prevea su utilización a efectos de la delegación mediante correspondencia postal.

La representación se podrá igualmente otorgar por otros medios de comunicación a distancia siempre que los mismos sean admitidos expresamente por el Consejo de Administración con ocasión de la convocatoria de cada Junta, haciéndose ello público en el anuncio de la convocatoria y en la página web de la Sociedad.

La representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad con una antelación de como mínimo cinco (5) horas respecto de la hora y día prevista para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

El Presidente y el Secretario de la Junta General gozaran de las más amplias facultades para admitir la validez del documento o medio acreditativo de la representación, debiendo considerar únicamente como no válido aquel que carezca de los mínimos

requisitos imprescindibles y siempre que estos sean insubsanables.

Artículo 14.- Solicitud publica de representacion.-En el caso de que los propios Administradores de la sociedad, las entidades depositarias de los valores o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representacion para si o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma publica se aplicaran las reglas contenidas en la Ley de Sociedades Anonimas, en la Ley del Mercado de Valores y en la normativa de desarrollo. En particular, el documento en que conste la representacion debera contener o llevar anejo el Orden del Dia, asi como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicacion del sentido en que votara el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas. La delegacion podra tambien incluir aquellos puntos que, aun no previstos en el orden del dia de la convocatoria, puedan ser tratados, por asi permitirlo la Ley, en la Junta, pudiendo ademas prever la sustitucion del administrador representante por otro consejero u otro socio asistente a la Junta cuando aquel se encuentre en una situacion de conflicto de interes que le impida emitir el voto delegado.

Por excepcion, el representante podra votar en sentido distinto cuando se presenten circunstancias ignoradas en el momento del envio de las instrucciones y se corra el riesgo de perjudicar los intereses del representado. En caso de voto emitido en sentido distinto a las instrucciones, el representante debera informar inmediatamente al representado, por medio de escrito en que explique las razones del voto.

Se entendera que ha habido solicitud publica de representacion cuando una misma persona ostente la representacion de mas de tres accionistas.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

<http://www.inmocolonial.com>

Una vez en dicha pagina, acceder al menú Información para accionistas e inversores y, una vez en este apartado, pinchar el enlace de Gobierno Corporativo, en el que se encuentra toda la informacion corporativa sobre la materia en atencion a lo previsto en la legalidad vigente.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple Parcialmente

El artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración señala que el Consejo de Administración someterá a autorización previa de la Junta General de Accionistas las operaciones de adquisición o enajenación de activos operativos esenciales en cuanto las mismas impliquen una modificación efectiva del objeto social así como aquellas operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad. En este sentido, se ha optado por no incluir entre las operaciones que deben presentarse a aprobación de la Junta General las denominadas operaciones de filialización ya que se trata de operaciones que pueden requerir procesos de decisión rápida por razones de oportunidad y que, por otro lado, cuentan con amplios mecanismos legales de protección de los socios y de la sociedad, sin perjuicio de que el Consejo de Administración informe puntualmente sobre las mismas a los accionistas y a los mercados.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los

que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El Consejo de Administración de Colonial cuenta en la actualidad con dos consejeros independientes que, si bien no llegan a representar un tercio del total de consejeros, suponen, como señalan los principios de Gobierno Corporativo de 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.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

Se cumple de forma parcial ya que, si bien los consejeros informan sobre sus obligaciones profesionales, la sociedad no ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que pueden formar parte sus consejeros.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las

circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere

la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

Si bien en la última memoria de la Compañía relativa al ejercicio 2009 no se incluyó toda la información a que hace referencia esta Recomendación, dicha información sí se incluyó en el Informe sobre Política de Retribuciones de los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A., correspondiente al ejercicio 2010, que fue aprobado por la Junta General ordinaria de la Compañía celebrada el 20 de abril de 2010. Asimismo, en el apartado B.1.16 de este Informe, se describen de manera pormenorizada los conceptos y cuantías que corresponden a cada consejero y consejero ejecutivo.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

Cumple Parcialmente

El cargo de Secretario del Consejo lo ocupa la misma persona que el cargo de Secretario de la Comisión Ejecutiva.

En cuanto a la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros, si bien la misma no coincide exactamente con la que representan en el seno del Consejo, la actual composición de la Comisión Ejecutiva refleja una diversidad de conocimientos y experiencia que garantiza que dicha Comisión pueda desempeñar sus funciones con eficacia, objetividad e independencia.

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un

informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el Informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. está integrada por un total de cuatro miembros, todos ellos Consejeros externos, entre los cuales se encuentra un consejero independiente. Asimismo, esta comisión está presidida por el consejero independiente.

El Consejo de Administración entiende que, más allá de la tipología concreta de los consejeros que integran la Comisión, las aptitudes, experiencia y cualificación de los mismos son las adecuadas para contribuir a un desempeño eficaz de las competencias y funciones que tiene atribuidas dicha Comisión.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) 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 y bien planificada.

- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

1. El importe global de las remuneraciones que se ha señalado en el apartado B.1.11 del presente Informe incluye igualmente las remuneraciones recibidas por aquellos miembros de la dirección y del órgano de administración de la sociedad que ya no forman parte de/l la misma/o a 31 de diciembre de 2010.

2. Se deja expresa constancia que el apartado B.1.12 se ha cumplimentado en atención a la definición de alta dirección que se incluye, exclusivamente, en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas y, en consecuencia, no resulta de aplicación, en ningún caso, cualesquiera otras definiciones de alta dirección referidas en la legislación vigente y, en particular, en lo previsto en el Real Decreto 1382/1985 de 1 de agosto sobre la relación laboral especial del personal de alta dirección.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

28/02/2011

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

Colonial

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Los miembros del Consejo de Administración de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que a continuación se relacionan, declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que la información financiera anual de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2010, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de febrero de 2011 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los respectivos informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la sociedad y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Barcelona, 28 de febrero de 2011

Juan José Bruguera Clavero
Presidente

Carlos Fernández-Lerxa Garralda
Consejero

José María Sagardoy Llonis
Consejero

Javier Iglesias de Ussel
Consejero

Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado

Javier Faus Santasusana
Consejero

Alberto Ibáñez González
Consejero

Jean-Luc Ransac
Consejero

Alain Chetrit
Consejero

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Manuel Menéndez López, en su condición de miembro del Consejo de Administración de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., declara, hasta donde alcanza su conocimiento, que la información financiera anual de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2010, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 28 de febrero de 2011 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA COLONIAL, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los respectivos informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la sociedad y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Madrid, a 28 de febrero de 2011

Manuel Menéndez López
Consejero

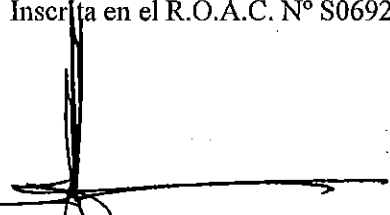
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Inmobiliaria Colonial, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (el "Grupo") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2010, el estado de resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y, de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención que con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo con el sindicato de bancos y acuerdos bilaterales con entidades financieras para la refinanciación de la deuda que se ha formalizado en el "Acuerdo Marco de Refinanciación". Al 31 de diciembre de 2010 se han materializado todas las operaciones contempladas en dicho acuerdo mediante dos ampliaciones de capital, una de ellas mediante aportación de créditos, la conversión de las obligaciones convertibles y el resto de las principales operaciones contempladas en dicho acuerdo descritas en la Nota 2.b de la memoria consolidada adjunta. Una vez concluido el proceso de refinanciación, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado un nuevo 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. En el marco de dicho plan, los Administradores estiman que se producirá la recuperación en el plazo legal previsto de los impuestos diferidos de activo y pasivo procedentes de ejercicios anteriores que el Grupo mantiene registrados por importe de 658 y 180 millones de euros, respectivamente (véase Nota 21).

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692


Rafael Abella

28 de febrero de 2011

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:
DELOITTE, S.L.

Any 2011 Núm. 20/11/00297
IMPORT COL·L·GIAL: 90,00 EUR

.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas anuales consolidadas del
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2010, elaboradas conforme
a las Normas Internacionales de
Información Financiera junto con el
informe de Auditoría

**INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO COLONIAL)**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Fondo de comercio	7	247.051	494.102	Capital Social		2.710.966	210.743
Activos intangibles	8	680	596	Prima de emisión		4.217.294	3.481.889
Inmovilizado material	9	38.798	43.772	Reservas		(4.849.981)	(4.304.712)
Inversiones inmobiliarias	10	4.505.288	4.647.314	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		27.274	(3.418)
Activos financieros no corrientes	11	273.916	12.080	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta		(8.914)	3.621
- Inversiones por el método de la participación		252.096	-	Otros instrumentos de patrimonio		1.832	1.403.531
- Otros activos financieros financieros		21.820	12.080	Valores propios		(58.986)	(61.878)
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	21	658.225	688.200	Resultado del ejercicio		(739.262)	(474.011)
Otros activos no corrientes	12	61.464	61.007	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de			
ACTIVO NO CORRIENTE		5.785.422	5.947.071	la Sociedad Dominante		1.300.223	255.765
				Intereses minoritarios		992.977	969.826
				PATRIMONIO NETO	16	2.293.200	1.225.591
				Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	17 y 18	3.368.250	5.989.065
				Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	21	231.812	226.276
				Provisiones no corrientes	20	1.923	1.919
				Otros pasivos no corrientes	19	21.331	66.950
				PASIVO NO CORRIENTE		3.623.316	6.284.210
Existencias	13 y 27	-	1.160.727	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	17 y 18	116.512	316.794
Deudores comerciales y otros	14	36.777	36.240	Acreedores comerciales	19	83.607	205.012
Activos financieros corrientes	15	24.549	40.259	Pasivos por impuestos	21	34.363	18.874
Activos por impuestos	21	15.524	17.016	Provisiones corrientes	20	150	1.085
Efectivo y medios equivalentes	17	77.435	118.735	Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	27	1.712.127	586.463
Activos no corrientes mantenidos para la venta	27	1.923.568	1.317.981	PASIVO CORRIENTE		1.946.759	1.128.228
ACTIVO CORRIENTE		2.077.853	2.690.958	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		7.863.275	8.638.029
TOTAL ACTIVO		7.863.275	8.638.029				

Las Notas 1 a 28 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO COLONIAL)
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de Euros)

Estado del resultado integral	Nota	2010	2009 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	23	260.658	282.348
Otros ingresos	23	8.031	8.356
Gastos de personal	23	(23.454)	(19.414)
Otros gastos de explotación	23	(40.677)	(35.245)
Amortizaciones		(1.614)	(1.729)
Variación neta de provisiones	23	(1.932)	2.221
Resultados netos por ventas de activos	23	(50.006)	(24.041)
Beneficio de explotación		151.006	212.496
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	10, 23 y 27	18.785	(513.369)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	7, 9 y 10	(275.875)	(32.561)
Ingresos financieros	23	5.913	14.581
Resultado Sociedades por método de la participación	11 y 23	13.327	-
Gastos financieros	23	(168.231)	(241.668)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	23	(5.504)	(76.097)
Pérdida antes de impuestos		(260.579)	(636.618)
Impuesto sobre las ganancias	21	(16.726)	75.112
Pérdida consolidada neta de actividades continuadas		(277.305)	(561.506)
Pérdida de actividades discontinuadas	27	(378.414)	(53.497)
Pérdida consolidada neta		(655.719)	(615.003)
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(739.262)	(474.011)
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	18	83.543	(140.992)
Resultado básico por acción (Euros)	5	(0,056)	(0,279)
Resultado diluido por acción (Euros)	5	(0,056)	(0,277)

Otro resultado integral			
Pérdida consolidada neta		(655.719)	(615.003)
Otras partidas del resultado integral registradas directamente en el patrimonio neto		10.306	(2.402)
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	16	33.076	(5.305)
Resultados por valoración de activos financieros mantenidos para la venta	15	(12.535)	3.621
Otros resultados		(63)	(345)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores		(10.172)	(373)
Pérdida integral consolidada		(645.413)	(617.405)
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(735.052)	(473.020)
Resultado global atribuido a intereses minoritarios		89.639	(144.385)
Resultado integral básico por acción (Euros)		(0,056)	(0,279)
Resultado integral diluido por acción (Euros)		(0,056)	(0,276)

(*) Estado de resultados integral consolidado reexpresado (Nota 2.h).

Las Notas 1 a 28 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado integral correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.

**INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO COLONIAL)**

ESTADOS DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de Euros)

		Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	Valores propios	Obligaciones convertibles	Resultado	Intereses minoritarios	Total
	Nota											
Saldo a 31 de diciembre de 2008	16	209.466	3.480.505	(12.868)	27.502	(1.133)	-	(315.617)	1.310.797	(3.980.614)	662.671	1.380.709
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	(48)	(297)	(2.285)	3.621	-	-	(474.011)	(144.385)	(617.405)
Aumento de capital		1.277	1.384	-	-	-	-	-	(2.661)	-	-	-
Distribución de resultado 2008		-	-	(2.973.619)	(1.020.278)	-	-	13.808	-	3.980.614	(46.955)	(46.430)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	(95.395)	-	-	-	-	95.395	-	-	-
Cartera valores propios		-	-	(228.132)	-	-	-	239.931	-	-	-	11.799
Variaciones de perímetro y otros		-	-	-	(1.577)	-	-	-	-	-	498.495	496.918
Saldo a 31 de diciembre de 2009	16	210.743	3.481.889	(3.310.062)	(994.650)	(3.418)	3.621	(61.878)	1.403.531	(474.011)	969.826	1.225.591
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		-	-	(13.884)	(63)	30.692	(12.535)	-	-	(739.262)	89.639	(645.413)
Aumento de capital		2.500.223	735.405	(12.063)	-	-	-	-	(1.414.240)	-	-	1.809.325
Distribución de resultado 2009		-	-	(157.544)	(316.633)	-	-	-	-	474.011	(65.846)	(66.012)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto		-	-	(41.320)	-	-	-	-	12.541	-	-	(28.779)
Cartera valores propios		-	-	(3.825)	3	-	-	2.892	-	-	(11)	(941)
Variaciones de perímetro y otros		-	-	-	60	-	-	-	-	-	(631)	(571)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	16	2.710.966	4.217.294	(3.538.698)	(1.311.283)	27.274	(8.914)	(58.986)	1.832	(739.262)	992.977	2.293.200

Las Notas 1 a 28 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.

**INMOBILIARIA COLONIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO COLONIAL)**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

Importes en miles de euros	Nota	2010	2009
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado de explotación		151.006	212.496
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		1.614	1.729
Variación de provisiones (neto) (+/-)	23	1.932	(2.221)
Otros		(931)	155
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	23	50.006	24.041
Resultado ajustado		203.627	236.200
Pagos por impuestos (-)		(722)	(57.117)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(23.365)	(18.720)
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)		-	(114)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(17.686)	43.239
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		161.854	203.488
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(398)	(207)
Activos materiales		(1.117)	(357)
Inversiones inmobiliarias	10	(106.350)	(137.885)
Activos financieros		(11.266)	859
Participaciones, activos financieros y otros		(2.788)	114
		(121.919)	(137.476)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias	10	123.901	278.901
Participaciones, activos financieros y otros	11	50.019	379.155
		173.920	658.056
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		52.001	520.580
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados (-)	16	(65.846)	(45.698)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(435.707)	(602.248)
Intereses cobrados y pagados netos (+/-)		(176.989)	(233.606)
Operaciones con acciones propias (+/-)		(941)	12.200
		(679.483)	(869.352)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		479.104	81.880
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)			
- Ampliación de capital	16	17.007	30.284
- Gastos asociados con ampliaciones de capital		(17.233)	-
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		3.486	569
		482.364	112.733
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(197.119)	(756.619)
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETADEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		16.736	(32.551)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas		118.735	113.253
Efectivo traspasado al negocio de suelo y promoción		(73.261)	-
Efectivo o equivalentes del ejercicio de actividades discontinuadas		-	38.033
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		62.210	118.735
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
1. Efectivo traspasado al negocio de suelo y promoción		73.261	-
2. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		40.909	7.919
3. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(8.810)	350.318
4. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(44.032)	(320.204)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	27	61.328	38.033

(*) Estado de flujos de efectivo consolidado reexpresado (Nota 2.h).

Las Notas 1 a 28 y los Anexos I y II descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010.

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2010

1. Actividad del Grupo Colonial

Actividad del Grupo

Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente denominada Grupo Inmocaral, S.A., constituida como Grupo Fosforera, S.A., en adelante la Sociedad Dominante), se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 8 de noviembre de 1956.

Con fecha 19 de abril del 2007, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la redenominación social de la Sociedad Dominante por la de Inmobiliaria Colonial, S.A., así como el cambio de domicilio social, que se fijó en Avenida Diagonal, 532, Barcelona.

La actividad principal de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Colonial) es el arrendamiento y enajenación de bienes muebles e 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.

El Grupo desarrolla su actividad patrimonialista de alquiler de oficinas en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en París a través del grupo del que es sociedad cabecera Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, subgrupo SFL o SFL para la sociedad dependiente). Asimismo, el Grupo efectúa la actividad de desarrollo de suelo y de promoción inmobiliaria residencial en España a través de sus sociedades dependientes Colren, S.L.U. y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., mientras que la actividad de promoción y explotación de centros comerciales y parques empresariales se realiza en España, Bulgaria y Rumania a través del grupo del que es sociedad cabecera Riofisa, S.A.U. (en adelante, subgrupo Riofisa o Riofisa para la sociedad dependiente).

Las operaciones societarias y ampliaciones de capital realizadas por la Sociedad Dominante durante el ejercicio se detallan a continuación:

- Con fecha 24 de marzo de 2010, los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a una ampliación del capital social consecuencia del ejercicio del derecho de conversión anticipada de las obligaciones convertibles en acciones poseídas por los bancos acreedores de la Sociedad Dominante, en aplicación de los acuerdos alcanzados en el “Acuerdo Marco de Refinanciación” de fecha 19 de febrero de 2010 (Notas 16 y 17). La Sociedad Dominante ha realizado la correspondiente ampliación de capital que se encuentra totalmente desembolsada, junto con la prima de emisión, por un importe conjunto de 1.413.664 miles de euros.
- Con fecha 30 de junio de 2010, la Sociedad Dominante ha inscrito en el Registro Mercantil dos nuevas ampliaciones de capital. La primera de ellas, mediante aportaciones dinerarias, ha supuesto la emisión de 141.728.910 nuevas acciones y el incremento del capital social en 17.007 miles de euros (Nota 16). La segunda ampliación, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la compensación de derechos de crédito de distintas entidades acreedoras de la Sociedad Dominante, ha supuesto la

emisión de 15.036.501.707 nuevas acciones y el incremento del capital social en 1.804.380 miles de euros.

- Finalmente, durante el ejercicio 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado cerrar diversos plazos de conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar las obligaciones solicitadas por los obligacionistas. La Sociedad Dominante ha realizado las correspondientes ampliaciones de capital (Nota 16) que se encuentran totalmente desembolsadas.

Con fechas 16 de junio de 2002 y 29 de junio de 2006, se llevaron a cabo sendas ampliaciones de capital, realizada parcialmente mediante aportaciones no dinerarias. Asimismo, en el ejercicio 2007 se llevó a cabo la fusión por absorción de Inmobiliaria Colonial, S.A. (antes Grupo Inmocaral, S.A.) con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). Por último, en el ejercicio 2008, Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbente) se fusionó con las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Dehesa de Valme, S.L., Urbaplan 2001, S.A.U., Entrenúcleos Desarrollo Inmobiliario, S.L., Inversiones Tres Cantos, S.L. e Inversiones Notenth, S.L. (sociedades absorbidas).

Todas las operaciones anteriores se acogieron al Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Toda la información relevante de dichas operaciones societarias conforme a lo dispuesto legalmente, se detalla en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante de los ejercicios correspondientes.

Inmobiliaria Colonial, S.A. cotiza en el mercado secundario organizado de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas relativas a los estados financieros consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 28 de febrero de 2011.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2010 y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2010, pueden diferir de los utilizados por

algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 20 de abril de 2010.

b) Principio de empresa en funcionamiento

- Situación financiera -

Con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante formalizó un acuerdo para la refinanciación de su deuda financiera con el sindicato de bancos y llegó a diversos acuerdos vinculantes con el resto de sus entidades financieras acreedoras. La totalidad de los acuerdos con los acreedores bilaterales, así como los contratos firmados con el sindicato de bancos, se formalizaron en el “Acuerdo Marco de Refinanciación” que devino eficaz al haber sido emitido por parte de un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil un informe favorable sobre el acuerdo de refinanciación y el plan de viabilidad.

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

- Compromiso de los bancos acreedores tenedores de las obligaciones convertibles emitidas por la Sociedad Dominante (Nota 16) de ejecutar la conversión en capital. Con fecha 24 de marzo 2010, han sido convertidas 13.061.219 obligaciones convertibles por importe de 1.413.664 miles de euros, que han supuesto la creación de 5.654.654.674 acciones. En consecuencia, se ha incrementado el capital social y la prima de emisión en 678.559 y 735.105 miles de euros, respectivamente (Nota 16).
- Someter a la Junta General de Accionistas dos ampliaciones de capital. La primera de ellas mediante aportaciones dinerarias respetando el derecho de suscripción preferente de los accionistas por importe de 1.950 millones de euros, y con un precio de emisión de 0,12 euros por acción. El importe de dicha emisión se destinaría por la Sociedad Dominante, hasta un máximo de 50 millones de euros, a atender la gestión ordinaria de sus negocios. Cualquier exceso sobre estos 50 millones de euros se destinaría a repagar el préstamo sindicado.

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

Según se indica en la Nota 1 ambas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 30 de junio de 2010, por un importe conjunto de 1.821.387 miles de euros (Nota 16).

- Segregación y aportación a la sociedad dependiente Colren, S.L.U. de la rama de actividad del negocio de suelo y promoción, que incluye las acciones de la sociedad dependiente Desarrollos

Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., a la cual se aporta un proyecto en el área de Sevilla. Los pasivos asignados a esta rama de actividad incorporan deuda del anterior préstamo sindicado por importe de 795 millones de euros, de los que 275 millones son convertibles en acciones de Colonial bajo determinadas condiciones.

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

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

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

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

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

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

- Tras la formalización de los acuerdos anteriores, el importe de la deuda principal vinculada a la actividad ordinaria de gestión patrimonial de la Sociedad Dominante recoge hasta un importe total de 1.801 millones de euros del anterior préstamo sindicado (Nota 17), que tiene como garantía las acciones mantenidas por la Sociedad Dominante en las sociedades dependientes SFL, Torre Marenostrum, S.L. y FCC, así como la garantía hipotecaria sobre determinados edificios en renta situados en España (Nota 10). Dicha deuda tiene un vencimiento 31 de diciembre de 2014.

El préstamo sindicado incluido en el acuerdo de refinanciación contempla el cumplimiento de determinadas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2010, se han cumplido dichas ratios (Nota 17).

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, Grupo Colonial ha cumplido con todos los compromisos adquiridos frente a sus entidades financieras acreedoras, por lo que se han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

- *Situación patrimonial* -

De acuerdo con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de determinadas medidas económicas, para el cálculo del patrimonio neto a los efectos de evaluar la reducción obligatoria del capital social y la disolución de sociedades anónimas, no deberán computarse las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, ni los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo.

Por ello, pese a que a 31 de diciembre de 2010 el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante, que asciende a 1.247.309 miles de euros, es inferior a la mitad del capital social, a los efectos mercantiles, y teniendo en cuenta el Real Decreto Ley anterior, la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en causa de disolución ni de reducción de capital según la Ley de Sociedades de Capital.

c) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 fueron las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Colonial se presentan en la Nota 4.

La Dirección de la Sociedad Dominante, aplicó de forma anticipada, en el ejercicio 2009, la IFRIC 12 relativa a "Contratos de concesiones", cuya aplicación tenía el carácter de obligatoria a partir del 1 de enero de 2010 (Nota 4.c).

El Grupo está aplicando, desde su entrada en vigor en 1 de enero de 2009, la nueva versión de la NIC 1, sobre Presentación de estados financieros. La misma tiene el propósito de mejorar la capacidad de los usuarios de estados financieros de analizar y comparar la información proporcionada en los mismos. Estas mejoras permitirán a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente en el patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales, en un estado único de ingresos totales con subtotales o bien, en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos), siendo la primera la opción elegida por el Grupo.

También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios optativos en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función más claramente (por ejemplo, la cuenta de resultados será denominada estado de resultado integral, y el estado de ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto pasa a denominarse estado de resultados global).

Los impactos de esta norma en los estados financieros consolidados del Grupo son básicamente de presentación y desglose, por lo que supone la inclusión de la presentación del estado del resultado global (antes denominado estado de ingresos y gastos reconocidos) y el cambio de denominación del estado de resultados integral (antes cuenta de pérdidas y ganancias).

Desde el 1 de enero de 2010 se están aplicando las normas, modificaciones o interpretaciones nuevas siguientes: Modificación de la NIIF 2 - Pagos basados en acciones del grupo; Modificación de la NIC 27- Estados financieros consolidados e individuales; Modificación de la NIC 39 – Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración- Elementos designables como partida cubierta; CINIIF 12- Acuerdos de concesión de servicios; CINIIF 15- Acuerdos para la construcción de inmuebles; CINIIF 16- Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero. CINIIF 17 Distribuciones de activos no monetarios a los accionistas; CINIIF 18- Transferencias de activos de clientes; NIIF 3- Combinación de negocios; además de las siguientes mejoras de las NIIF 5; NIC 18, NIIF 2, NIC 38, CINIIF 9; CINIIF 16, NIC 1; NIC 7; NIC 17; NIC 36; NIC 39, El contenido de estas normas e interpretaciones no ha supuesto ningún impacto para el Grupo.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros consolidados, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Aprobadas para uso en UE	Entrada en vigor (1)
Modificaciones de NIC 32	1 de enero de 2011
Revisión NIC 24	1 de enero de 2011
Modificación CINIIF 14	1 de enero de 2011
CINIIF 19	1 de enero de 2011
Modificaciones de NIIF 3	1 de julio de 2010
Modificaciones de NIC 27	1 de julio de 2010
Modificaciones de NIIF 1	1 de enero de 2011
Modificaciones de NIIF 7	1 de enero de 2011
Modificación de CINIIF 13	1 de enero de 2011
No aprobadas para uso en UE (2)	Entrada en vigor
NIIF 9	1 de enero de 2013
Mejoras en las NIIF (publicadas en mayo 2010).	1 de julio de 2010 ó 1 de enero de 2011
Modificaciones de NIIF 7	1 de enero de 2011
Modificación NIC 12	1 de enero de 2011

(1) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.

(2) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de los presentes Cuentas anuales consolidadas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

d) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado estimaciones soportadas en base a información objetiva por la Dirección de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Notas 4.a y 7).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4.p y 21).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a la fecha de elaboración de las correspondientes cuentas anuales consolidadas. Dichas valoraciones se han realizado para el ejercicio 2009 y 2010 de acuerdo con el método de capitalización de los ingresos, método aceptado por “*The Royal Institution of Chartered Surveyors*” (RICS) (Notas 4.c y 4.e).
- Las pérdidas por deterioro de determinadas existencias que se derivan de un menor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Notas 4.i y 13).
- La vida útil de los activos intangibles y activos materiales para uso propio (Notas 4.b, 4.d, 8 y 9).
- Las provisiones relativas a los planes de pensiones de prestación definida en el Grupo SFL. Al cierre de cada ejercicio, el Grupo calcula la provisión necesaria para hacer frente a los planes de pensiones del Grupo SFL a partir del cálculo realizado por actuarios independientes.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, excepto para los *test* de deterioro de los fondos de comercio que no podrán ser revertidos en el futuro (Nota 4.a), conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado integral consolidado.

f) Principios de consolidación

Los principales principios de consolidación seguidos por la Dirección de la Sociedad Dominante para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas por la Dirección de cada sociedad. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente.
2. Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o momento de venta, según proceda.
3. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el capítulo "Resultado neto atribuido a intereses minoritarios" del estado de resultado integral consolidado.
6. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados integral consolidado del ejercicio.

Integración proporcional:

- Se consolida por el método de integración proporcional aquellas participaciones en sociedades con las que el Grupo mantiene negocios conjuntos.
- Grupo Colonial integra línea por línea su participación en los activos y pasivos, ingresos y gastos y flujos de efectivo de la sociedad controlada conjuntamente. Asimismo, reconoce en sus estados financieros consolidados la participación en los beneficios o las pérdidas procedentes de ventas de activos del Grupo a las entidades controladas conjuntamente por la parte que les corresponde a los partícipes (la información financiera relativa a las sociedades con negocios conjuntos se incluye en el Anexo II).

Consolidación por el método de la participación:

- Se consolidan por el método de la participación aquellas sociedades que tienen la consideración de sociedades asociadas. El coste de dichas participaciones se reconoce inicialmente por su coste de adquisición.
 - Se consideran sociedades asociadas todas las entidades sobre las que Grupo Colonial ejerce una influencia significativa pero sobre las que no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.
 - La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en el estado de resultados integral consolidado, mientras que los movimientos posteriores registrados directamente en las reservas de la sociedad asociada se reconocen directamente en el Patrimonio neto del Grupo. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Grupo Colonial no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.
 - Las ganancias no realizadas por transacciones entre Grupo Colonial y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de Grupo Colonial en éstas. Asimismo, también se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si existe evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo que se transfiere.
7. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2009, se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- El Grupo redujo su participación en SFL hasta el 53,45%, como consecuencia de la ejecución de las opciones de compra concedidas por la Sociedad Dominante a sus bancos acreedores. Dicha participación continua siendo consolidada por el método de integración global en los estados financieros consolidados de Grupo Colonial. Asimismo, mediante el proceso de desinversión realizado por la Sociedad Dominante en SFL, se dio cumplimiento a los requisitos establecidos por el régimen fiscal francés relativos a la participación máxima de un accionista en una sociedad SIIC, que debía situarse como máximo en el 60% de su capital social con anterioridad al 1 de enero de 2010 (Nota 4.p). El incumplimiento de dicho requisito hubiera supuesto la pérdida del régimen SIIC para la sociedad dependiente SFL.
- Durante el ejercicio 2009, el Grupo redujo la participación en FCC en un 7,67%, como consecuencia de la ejecución de las opciones de compra concedidas por la Sociedad Dominante a sus bancos acreedores y de las ventas realizadas a terceros, representativas de un 7,52% y un 0,15% del capital social, respectivamente. A 31 de diciembre de 2009 y 2010, dicha participación se sitúa en el 0,99% del capital social de FCC (Notas 15 y 27).
- Con fecha 14 de mayo de 2009, se alcanzó un acuerdo con Dehesa de la Plata, S.L., accionista de Riofisa Dehesa, S.L., para la venta de uno de los activos de la sociedad dependiente, la adquisición de parte de las acciones en posesión de Dehesa de la Plata, S.L. en la sociedad y la posterior amortización de la autocartera. Con posterioridad a la amortización de la autocartera, la participación de la Sociedad Dominante en Riofisa Dehesa, S.L. pasó del 60% al 69,30%.

- Durante el mes de junio de 2009, se procedió a la enajenación de la participación mantenida en la sociedad dependiente Príncipe Pío Gestión, S.A. del subgrupo Riofisa.
- Asimismo, durante el mes de junio de 2009, la sociedad dependiente Riofisa, S.A.U. alcanzó un acuerdo de intenciones con Caixa Catalunya, Promotora Catalunya Mediterrània, S.A. (Procam, en adelante) e Inpau, S.A.U. para el reparto de los activos de la sociedad dependiente Riofisa Procam, S.L. y la venta de la participación en la sociedad dependiente Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. Como consecuencia del acuerdo anterior, durante el segundo semestre del ejercicio 2009 se materializó la venta de las acciones de la participación en Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. y la venta de diversos activos de la sociedad Riofisa Procam, S.L. Asimismo, la Junta General de Socios de la sociedad dependiente Riofisa Procam, S.L. aprobó la reducción de su capital social por restitución de aportaciones a Procam. A 31 de diciembre de 2009, tras la inscripción de la reducción de capital anterior, la Sociedad Dominante pasó a ostentar el 100% del capital social de Riofisa Procam, S.L., que cambió su denominación social a Riofisa Este, S.L.
- Con fecha 1 de julio de 2009, se constituyó la sociedad dependiente Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., participada al 100% por la Sociedad Dominante, que se constituyó con un capital social de seis mil euros, compuesto por seis mil participaciones sociales de un euro de nominal cada una de ellas, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas por la Sociedad Dominante.
- Con fecha 21 de diciembre de 2009 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% del capital social de las sociedades inactivas Acrostic Invest, S.L.U. y Abix Service, S.L.U. El capital social de dichas sociedades en el momento de la adquisición ascendía a 3 miles de euros cada una de ellas, formado por tres mil participaciones sociales de un euro de valor nominal unitario, importes por el que fueron adquiridas.

Las variaciones en el perímetro de consolidación que se han producido durante el ejercicio 2010 son las siguientes:

- Con fecha 22 de octubre de 2010 la sociedad dependiente SFL ha acordado absorber por fusión a sus sociedades dependientes SNC Fly Tolbiac y SCI Cofimmo. Asimismo, la sociedad dependiente SAS Parholding ha acordado, con la misma fecha, absorber por fusión a su sociedad dependiente SC Parherbes. A 31 de diciembre de 2010 todas las fusiones anteriores han sido ejecutadas.
- Con fecha 30 de diciembre de 2010 la sociedad dependiente Riofisa ha vendido su participación del 50% del capital social en la sociedad dependiente Atlantys Espacios Comerciales. El precio de la venta ha ascendido a 12.292 miles de euros, de los cuales 148 miles de euros han sido satisfechos en efectivo y el resto mediante la asunción por parte del socio en Atlantys de la deuda mantenida por Riofisa con dicha sociedad.
- Finalmente, durante el ejercicio 2010 la sociedad dependiente SFL ha obtenido el 29,99% del capital social de la sociedad francesa SIIC de Paris, S.A. mediante la aportación a dicha sociedad de dos activos inmobiliarios situados en Francia (Notas 10 y 11).

El detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2009 y 2010, se incluye en el Anexo I.

A 31 de diciembre de 2010, las sociedades dependientes Acrostic Invest, S.L.U., SB1 SAS, SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 están inactivas. A 31 de diciembre de 2009, las sociedades dependientes inactivas eran Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., Acrostic Invest, S.L.U., Abix Service, S.L.U., SB1 SAS, SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3. Asimismo, y para ambas fechas, las sociedades Live in Spain, S.L. y Ariete, S.A. se encuentran en liquidación.

h) Comparación de la información

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante ha optado por red denominar los estados financieros y discontinuar la actividad de suelo y promoción (Nota 4.g).

Sin embargo, no se presentan tres estados de situación financiera dado que los aspectos mencionados no suponen ningún cambio en las cifras del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2008.

- Cambio de nombre de los estados financieros consolidados -

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante ha optado por presentar la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio neto en un único estado denominado "Estado de resultados integral". Asimismo, la Sociedad Dominante ha optado por red denominar sus estados financieros de acuerdo con la opción permitida por la NIC 1, de forma que el balance de situación ha pasado a denominarse estado de situación financiera, mientras que los estados de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo mantienen su denominación.

En consecuencia, la información comparativa del ejercicio 2009 ha sido reexpresada de acuerdo con lo indicado.

- Clasificación de los activos y pasivos asociados al grupo cuya sociedad cabecera es Colren como mantenidos para la venta -

El segmento de suelo y promoción del Grupo, en el que se incorpora el subgrupo Riofisa, ha sido clasificado como un activo mantenido para la venta, dado que la Sociedad Dominante espera recuperar su importe en libros mediante una transacción de venta de la participación en su sociedad dependiente Colren, que es la sociedad cabecera del grupo de sociedades en que el Grupo tiene su actividad de suelo y promoción (Nota 2.b).

En consecuencia, y de acuerdo con la NIIF 5, se presenta el estado de resultado integral y el estado de flujos de efectivo de dicha actividad clasificada como actividad discontinuada, adoptando la información comparativa de periodos anteriores incluida en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

En los siguientes cuadros se presentan el estado de flujos de efectivo y el estado de resultados integral del ejercicio 2009 reexpresados:

	Miles de euros		
	2009 Formulado	Reclasificación	2009 Reexpresado
Flujos de efectivo de actividades de explotación	(30.920)	38.839	7.919
Flujos de efectivo de actividades de inversión	350.318	-	350.318
Flujos de efectivo de actividades de financiación (*)	(320.204)	-	(320.204)
Flujos de efectivo de actividades interrumpidas	(806)	38.839	38.033

	Miles de euros		
	2009 Formulado	Reclasificación	2009 Reexpresado
Importe neto de la cifra de negocios	413.003	(130.655)	282.348
Coste de las ventas	(111.175)	111.175	-
Otros ingresos	10.463	(2.107)	8.356
Gastos de personal	(22.996)	3.582	(19.414)
Otros gastos de explotación	(27.669)	(7.576)	(35.245)
Amortizaciones	(1.849)	120	(1.729)
Variación neta de provisiones	2.221	-	2.221
Resultados netos por venta de activos	(24.041)	-	(24.041)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	237.957	(25.461)	212.496
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(531.837)	18.468	(513.369)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	5.112	(37.673)	(32.561)
Ingresos financieros	14.581	- (*)	14.581
Gastos financieros	(241.668)	- (*)	(241.668)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	(76.097)	- (*)	(76.097)
Pérdida antes de impuestos	(591.952)	(44.666)	(636.618)
Impuesto sobre las ganancias	81.539	(6.427)	75.112
Pérdida consolidada neta de actividades continuadas	(510.413)	(51.093)	(561.506)
Beneficio / (Pérdida) consolidado neto de actividades discontinuadas	(104.590)	51.093	(53.497)
Pérdida consolidada neta	(615.003)	-	(615.003)
- atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 5)	(474.011)	-	(474.011)
- atribuido a socios minoritarios	(140.992)	-	(140.992)

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio – (Pérdida)	(711.026)	(484.573)
Distribución:		
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(711.026)	(484.573)
	(711.026)	(484.573)

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

a) Combinaciones de negocio y fondo de comercio (Nota 7)

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición, considerando como coste de la misma los valores razonables, en la fecha de intercambio, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por la sociedad adquirente a cambio del control de la sociedad adquirida.

El coste de la combinación de negocios, se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como fondo de comercio, el cual representa por tanto, el pago anticipado realizado por Grupo Colonial de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

La Dirección del Grupo lleva a cabo una asignación provisional del coste de la combinación de negocios a la fecha de adquisición, que es reevaluada, en su caso, durante los doce meses siguientes a los de la toma de control de la sociedad en cuestión.

El fondo de comercio es asignado por la Dirección de la Sociedad Dominante a las distintas Unidades Generadoras de Efectivo (en adelante, UGEs), que se esperan beneficiar de las sinergias de la combinación de negocios, independientemente de otros activos o pasivos de la entidad adquirida que se asignen a esas unidades o grupos de unidades.

La Dirección de la Sociedad Dominante lleva a cabo la comprobación del deterioro del valor de cada una de las UGEs al cierre de cada ejercicio, así como cuando existen indicios de que la unidad podría haberse deteriorado, comparando el importe en libros de la mencionada unidad generadora de efectivo, incluido el fondo de comercio, con el importe recuperable de dicha UGE.

En el caso que el importe recuperable de la UGE excediese su importe en libros, la unidad generadora de efectivo y el fondo de comercio asimilable a la misma son considerados como no deteriorados. En caso contrario, el Grupo reconoce la pérdida por deterioro del valor de acuerdo con el siguiente criterio:

- Primero se reduce el valor del fondo de comercio asignado a la unidad generadora de efectivo y, en el caso de que la pérdida superara dicho valor,
- Esta se distribuye en los demás activos de la unidad generadora de efectivo, prorrateada para cada uno de los activos en función del valor en libros de los mismos.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con el fondo de comercio no son objeto de reversión posterior.

b) Activos intangibles (Notas 8 y 27)

El epígrafe "Activos intangibles - Aplicaciones informáticas" refleja, fundamentalmente, los costes de adquisición e implantación de sistemas informáticos integrados, siendo amortizados de forma lineal a razón de un 25% anual.

Las patentes se valoran a coste de adquisición y se encuentran registradas en el epígrafe "Activos intangibles - Propiedad industrial". Se amortizan de forma lineal a razón de un 10% anual.

c) Inmovilizado concesional e inmovilizado concesional en curso (Nota 27)

Los epígrafes "Inmovilizado concesional" e "Inmovilizado concesional en curso" recogen los inmuebles que se explotan como consecuencia de una concesión administrativa o alquiler a largo plazo, mantenidos por el subgrupo Riofisa (Nota 27). El destino de estos activos es el mismo que el de las inversiones inmobiliarias, siendo la única diferencia entre ambos, que en este caso la construcción se lleva a cabo en un terreno que no es propiedad del Grupo y sobre el que se ha obtenido una concesión por un período definido para la construcción y explotación.

El valor de las concesiones engloba la activación del canon fijo descontado que se va a pagar durante todo el periodo de la concesión, generando como contrapartida una cuenta a pagar.

Las licencias o arrendamientos otorgan la autorización de la construcción y explotación sobre un período prorrogable de entre 30 y 50 años. Al acabar el período de la concesión todas las construcciones e instalaciones vuelven a manos del organismo público concesional, sin contraprestación alguna.

La Dirección de la Sociedad Dominante valora el inmovilizado concesional a coste, de acuerdo con lo establecido en la IFRIC 12, más las plusvalías asignadas como consecuencia de una combinación de negocios, sin superar nunca el valor razonable de dichas concesiones, el cual ha sido determinado por terceros expertos independientes al Grupo (Jones Lang Lasalle).

La metodología utilizada para estimar el valor razonable del inmovilizado concesional y concesional en curso de las sociedades dependientes del subgrupo Riofisa, se corresponde con el método residual estático, considerando la duración restante de la concesión. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada, estimado a partir de la estimación futura de demanda de mercado y conforme a la normativa urbanística, y tiene en cuenta la ubicación y las limitaciones de la zona. Asimismo, a dicha valoración se le restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, etc. a efectos de reflejar el precio que un inversor estaría dispuesto a pagar por el solar en su estado actual. Para los suelos de uso comercial en el extranjero, se ha usado el método de comparables.

El Grupo inicia la amortización del activo concesional cuando éste se encuentra disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentra en las condiciones necesarias para que el mismo pueda operar de la forma prevista por la Dirección de la Sociedad Dominante. El Grupo amortiza dichos activos por el método de amortización lineal de acuerdo con la duración prevista de la concesión o la vida útil del activo si esta es menor.

La dotación a la amortización de las plusvalías asignadas como consecuencia de la combinación de negocios con Riofisa a los centros en explotación para los ejercicios 2009 y 2010 ha ascendido a 5.012 y 1.421 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, de acuerdo con la NIC 37, el Grupo ha registrado como mayor valor del activo concesional, el coste estimado futuro de los gastos a que habrá de hacer frente para la entrega de las distintas concesiones en adecuadas condiciones una vez finalice el período de explotación. El valor actual del mencionado importe al 31

de diciembre de 2009 y 2010 asciende a 11.854 y 11.752 miles de euros respectivamente, y se encuentra registrado en el epígrafe “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado adjunto. La tasa de descuento utilizada para los ejercicios 2009 y 2010 por la Dirección del Grupo para la actualización del mencionado importe es del 4,04%.

Ambos impactos se han registrado en el epígrafe “Pérdida de actividades discontinuadas” del estado de resultado integral consolidado adjunta.

d) Inmovilizado material (Notas 9 y 27)

Inmuebles para uso propio -

Los inmuebles para uso propio, así como el mobiliario y equipos de oficina se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan en el estado de resultados integral consolidado durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Otro inmovilizado -

Los bienes incluidos dentro del epígrafe de “Otro inmovilizado” se hallan valorados a coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones posteriores se han valorado a coste de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan al estado de resultados integral del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo amortizan su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. El detalle de las vidas útiles para los inmuebles de uso propio ubicados en España y en Francia es el siguiente:

	Años de vida útil estimada	
	España	Francia
Inmuebles		
Construcciones	50	50
Instalaciones	10 a 15	10 a 50
Otras instalaciones	5 a 20	10 a 50
Otro inmovilizado	3 a 10	5 a 40

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de “Otros gastos de explotación – Otros gastos” del estado de resultado integral consolidado (Nota 23.d).

e) Inversiones inmobiliarias (Notas 10 y 27)

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de periodo en que se producen. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la Dirección del Grupo.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle en España, y CB Richard Ellis Valuation, Jones Lang LaSalle y Atis Real, en Francia, tanto para los ejercicios 2009 como 2010), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2009 y 2010 es la de capitalización de los ingresos, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello supone 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 aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación.

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2009 y 2010, se detallan en los siguientes cuadros:

<i>Yields (%) – Oficinas</i>	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Barcelona – Prime Yield		
Distrito de negocios	5,74	5,80
Centro ciudad	6,43	6,00
Madrid – Prime Yield		
Distrito de negocios	5,82	5,80
Centro ciudad	6,15	6,00
Paris – Prime Yield		
Distrito de negocios	5,41	5,95
Centro ciudad	5,91	6,81

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2010					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	0,30	1,01	1,30	1,64	2,03
Centro ciudad	0,30	1,01	1,30	1,64	2,03
Madrid –					
Distrito de negocios	0,30	1,01	1,30	1,64	2,03
Centro ciudad	0,30	1,01	1,30	1,64	2,03
Paris –					
Distrito de negocios	0	1 / 2,5	2 / 5	2,5	2,5
Centro ciudad	0	1 / 2,5	2 / 5	2,5	2,5

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2009					
<i>Incremento de rentas (%) – Oficinas</i>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Distrito de negocios	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Centro ciudad	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Madrid –					
Distrito de negocios	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Centro ciudad	-0,80	0,70	1,20	1,50	3,25
Paris –					
Distrito de negocios	-5,0 / -2,5	-2,5 / 0	0 / 2,5	3 / 5	2,5 / 5
Centro ciudad	-5,0 / -2,5	-2,5 / 0	0 / 2,5	3 / 5	2,5 / 5

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2010, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2010	4.742.680	+227.753	-208.367
Diciembre 2009	4.954.584	+229.000	-210.488

Nota: el efecto detallado en el cuadro adjunto, se refiere a los activos del segmento de patrimonio del Grupo.

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2009 y 2010 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	Tipo de interés medio
	Capitalizado en el ejercicio	
Ejercicio 2009 (*):		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	2.298	3,45%
Subgrupo SFL	8.874	4,05%
Total ejercicio 2009:	11.172	-
Ejercicio 2010 (*):		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	513	2,88%
Subgrupo SFL	14.788	4,10%
Total ejercicio 2010:	15.301	-

(*) Los costes financieros capitalizados durante el ejercicio 2009 por el subgrupo Riofisa y los tipos de interés medios utilizados ascendieron a 1.679 miles de euros y el 4,11% respectivamente. Durante el ejercicio 2010 no se ha capitalizado coste financiero alguno. Dicho importe aparece reclasificado en el epígrafe "Pérdida de actividades discontinuadas" del estado de resultados integral consolidado.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2009 y 2010 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 282.348 y 260.658 miles de euros (Nota 23.a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" del estado de resultados integral consolidado adjunto.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por Grupo Colonial, como consecuencia de la explotación de sus activos de inversión son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 4.t).

Bienes en régimen de arrendamiento financiero

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales e inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendamiento. A 31 de diciembre de 2009 y 2010, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

En los epígrafes “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” (Nota 17), tanto corriente como no corriente, del estado de situación financiera consolidado se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento a su valor actual minoradas por los gastos a distribuir. El gasto financiero de la operación se registra en el estado de resultados integral consolidado en el momento del pago de cada una de las cuotas a lo largo de la duración del contrato con un criterio financiero.

El resto de arrendamientos son considerados como arrendamientos operativos y se registran como gasto en base a su devengo anual.

f) Deterioro del valor de los activos intangibles, inmovilizado concesional e inmovilizado material

A la fecha de cada cierre, Grupo Colonial revisa los importes en libros de sus activos intangibles, concesionales y materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (si la hubiera). En el caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

g) Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas (Nota 27)

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran de acuerdo con la norma de valoración aplicable en cada caso o a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea altamente probable, el activo esté en condiciones para su venta inmediata en su situación actual y se espere que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta.

El Grupo Colonial procede a clasificar los activos no corrientes como activos mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se ha recogido en el estado de situación financiera consolidado adjunto el importe de los activos para los que se cumple con todos los requisitos para su clasificación como activos mantenidos para la venta.

Operaciones discontinuadas

Las operaciones discontinuadas consisten en la venta o disposición por otra vía o la clasificación como mantenido para la venta de un componente del Grupo que además:

- Representa una línea de negocio o una área geográfica, que es significativa y puede considerarse separada del resto,

- forma parte de un plan individual y coordinado para deshacerse de una línea de negocio o de un área geográfica que sea significativa y pueda considerarse separada del resto, o
- es una entidad dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla.

Según lo comentado previamente, el Grupo considera que para las ventas de inversiones inmobiliarias (activos no corrientes) que realiza dentro de su actividad ordinaria, enmarcadas en el plan de rotación de activos, deberá proceder a clasificar dichos activos como mantenidos para la venta en el estado de situación financiera consolidado, en la medida que se cumplan las condiciones para ello, pero no deberá proceder a presentar la información de operaciones discontinuadas, dado que no se cumplen los requisitos establecidos anteriormente.

Cuando una operación cumple los requisitos para ser considerada como discontinuada, el Grupo procede a presentar en un único epígrafe del estado de resultado integral consolidado el resultado después de impuestos de dicha operación discontinuada, incluida la posible pérdida derivada de su reconocimiento al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, y la pérdida o ganancia en caso de enajenación del activo.

La Dirección de la Sociedad Dominante consideró como actividades discontinuadas al 31 de diciembre de 2008 sus inversiones en FCC y Riofisa, dado que estimaba que correspondían a inversiones significativas que podían considerarse separadas del resto de actividades del Grupo (patrimonio en renta de oficinas en España y Francia y, en aquel momento también la promoción residencial en España).

A 31 de diciembre de 2009, la participación financiera en FCC pasó a ser considerada como un activo financiero destinado a la venta (Nota 15), como consecuencia de la pérdida de la representación en los órganos de administración de dicha sociedad.

A 31 de diciembre de 2010, tras la reestructuración societaria ejecutada por la Sociedad Dominante en el marco de los compromisos asumidos en el Acuerdo de refinanciación (Nota 1), y de la decisión de la Dirección de la Sociedad Dominante de focalizar su actividad en el negocio patrimonial, la Sociedad Dominante ha considerado su participación en la sociedad dependiente Colren como un activo mantenido para la venta y la actividad del segmento de suelo y promoción como actividad discontinuada (Nota 2.h).

h) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Todos los instrumentos financieros se contabilizan inicialmente a coste, que incluye todos los costes relacionados con la inversión. Después de la contabilización inicial, los instrumentos financieros se clasifican según las categorías siguientes:

Activos financieros (Notas 11, 15 y 27)

- Las participaciones valoradas mediante el método de participación se incluyen por el valor del porcentaje que representan del valor neto patrimonial de la sociedad asociada, corregidas por las plusvalías tácitas existentes en el momento de su adquisición.
- Activos financieros destinados a la venta: se incluyen en este epígrafe, las inversiones en las que el Grupo no tiene influencia significativa o control, siendo valoradas a valor razonable, siendo éste el valor de mercado o un valor calculado utilizando métodos de valoración como el análisis de flujos de caja descontados. Cuando no es posible la determinación del valor razonable, se valoran a coste amortizado.
- Otros activos financieros: en este epígrafe se incluyen los créditos concedidos a terceros y a empresas asociadas que se hallan valorados por su valor nominal y clasificados atendiendo a su vencimiento.

Asimismo, se incluyen en este epígrafe los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

- **Activos financieros no derivados:** en este epígrafe se incluyen los valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste amortizado. Los valores de renta fija corrientes se registran en el epígrafe de "Activos financieros corrientes". Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan siguiendo un criterio financiero.

Pasivos financieros (Notas 17 y 27)

Los pasivos financieros incluyen, básicamente, deudas con entidades de crédito y se contabilizan a coste amortizado. Los gastos de formalización de deudas se presentan minorando la deuda.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en el estado de resultados integral consolidado del ejercicio.

El Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

i) Existencias (Notas 13 y 27)

Las existencias, mantenidas únicamente por el subgrupo Colren, y constituidas por terrenos, promociones en curso y terminadas se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución más las plusvalías asignadas derivadas de las combinaciones de negocios, así como las plusvalías asignadas en el proceso de consolidación derivadas de las aportaciones no dinerarias descritas en la Nota 1.

El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando dicho proceso tenga una duración superior a un año.

Las entregas a cuenta, fruto de la suscripción de contratos de opción de compra, se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

El Grupo registra las oportunas pérdidas por deterioro del valor de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

El valor de mercado se determina periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes (Jones Lang LaSalle) que han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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.

El método residual 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.

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2009 y 2010 se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros Capitalizado en el ejercicio	Tipo de interés medio
Ejercicio 2009:		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	6.976	4,16%
Total ejercicio 2009:	6.976	-
Ejercicio 2010:		
Colren S.L.U.	942	3,02%
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos, S.L.U.	3.608	2,31%
Total ejercicio 2010:	4.550	-

(*) Los costes financieros capitalizados durante el ejercicio 2010 por el subgrupo Colren han sido reclasificados al epígrafe "Pérdida de actividades discontinuadas" del estado de resultados integral consolidado (Notas 4.g y 27).

A 31 de diciembre de 2010, la totalidad de las existencias del Grupo se encuentran registradas en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 4.g).

j) Deudores (Notas 14 y 27)

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2009 y 2010 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados.

k) Efectivo y medios equivalentes (Notas 17 y 27)

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o a valor de mercado, el menor.

l) Instrumentos de patrimonio propio (Nota 16)

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio neto de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, netos de los gastos de emisión.

Las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante, de las que a 31 de diciembre de 2010 se han convertido en capital 13.091.750 obligaciones por un importe conjunto de 1.416.901 miles de euros, fueron registradas en el patrimonio neto, dado que cumplían con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ser consideradas como instrumentos de patrimonio según se describe en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante mantiene obligaciones convertibles en acciones registradas en el patrimonio neto por importe de 1.832 miles de euros, intereses devengados incluidos.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, las acciones resultantes de las conversiones de obligaciones realizadas se encuentran emitidas y admitidas a negociación.

A 31 de diciembre de 2010 quedan pendientes de conversión 16.215 obligaciones convertibles.

II) Provisiones y pasivos contingentes

Los dos conceptos incluidos en este epígrafe son:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario (Notas 20 y 27). Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 22.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y que son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

m) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese -

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2009 y 2010, no existe registrada provisión alguna por este concepto, exceptuando las descritas en la Nota 22, dado que los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se produzcan despidos de importancia en el futuro.

Compromisos por pensiones –

La Sociedad Dominante mantiene un compromiso con un empleado consistente en el pago de una renta vitalicia, constante y reversible parcialmente al cónyuge. La provisión contable se ha calculado teniendo en cuenta la esperanza de vida según la experiencia de la tabla de mortalidad PERMF2000. A 31 de diciembre de 2009 y 2010, la provisión por este concepto, ascendía a 29 y 17 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, el subgrupo SFL mantiene a 31 de diciembre de 2010, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultados integral consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales. A 31 de diciembre de 2010, el importe total reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto por dicho concepto asciende a 1.114 miles de euros no corrientes. A 31 de diciembre de 2009, dichos importes ascendían a 1.116 miles de euros de pasivo no corriente y 210 miles de euros de pasivo corriente.

Adicionalmente, el subgrupo Riofisa mantiene a 31 de diciembre de 2010, un plan de prestación definida que consiste en una pensión vitalicia para un determinado colectivo, que se encuentra externalizado en una compañía ajena al Grupo. Dicha prestación garantiza un tipo de interés mínimo del 3% más una participación en beneficios. El activo reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto es el valor actual de la obligación a la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan (ya que cumple con los requisitos establecidos por la NIC19 para ser considerado un activo apto). El valor de la obligación se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con la metodología e hipótesis establecidas por la NIC19. Se ha utilizado el método de valoración actuarial de la unidad de crédito proyectada y se han utilizado como tipo de descuento los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad crediticia, siendo su duración y su divisa consistentes con la duración y divisa de las obligaciones por prestaciones. Asimismo, el Grupo ha optado por reconocer directamente en el estado de resultados integral consolidado los resultados actuariales derivados de los ajustes por diferencias técnicas en la obligación y los activos y por cambios en las hipótesis actuariales. A 31 de diciembre de 2009 y 2010, el importe reconocido asciende a 210 y 258 miles de euros no corrientes, respectivamente, y se encuentran incluidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta".

Planes de participación en beneficios y bonus –

La Sociedad Dominante estableció para determinados cargos directivos un sistema de retribución variable en función de la evolución del NAV durante los ejercicios 2007 a 2009 y vinculada a la permanencia en la Sociedad. A 31 de diciembre de 2008, el estado de situación financiera consolidado recogía una provisión por dicho concepto por importe de 3.312 miles de euros, que durante el ejercicio 2009 fue revertida con abono al epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado integral consolidado (Nota 23.c), dado que los Administradores de la Sociedad Dominante consideraron que no se habían dado las circunstancias necesarias para proceder al pago de dichas retribuciones variables. A 31 de diciembre de 2010 no existe ningún plan de participación en beneficios.

n) Instrumentos financieros derivados (Notas 18 y 27)

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros" del Patrimonio neto hasta que la

transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados al estado de resultados integral consolidado. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente en el estado de resultados integral consolidado.

- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente en el estado de resultados integral consolidado.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en Patrimonio Neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere al estado de resultados integral consolidado del ejercicio.

El uso de productos financieros derivados por parte del Grupo está regido por las políticas del Grupo aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, que establecen de forma escrita los principios para el uso de dichos productos.

o) Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal del Grupo lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural. Adicionalmente, el Grupo desarrolla la actividad de promoción residencial y gestión de suelo cuyo ciclo normal de las operaciones es significativamente distinto al del segmento patrimonial, que constituye la actividad principal del Grupo.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

Con la finalidad de facilitar una mejor comprensión de la información incluida en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 y dotarlas de una mayor claridad, el Grupo registró el importe de todos sus pasivos de acuerdo al ciclo normal de las operaciones de la actividad patrimonial, que constituye la actividad principal del Grupo.

Así, en el estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio 2009 se clasificaron como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y como no corrientes aquellos cuyo vencimiento superaba dicho período, excepto para los activos del epígrafe "Existencias" que se clasificaron como activos corrientes, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasificaron según su vencimiento a corto o largo plazo.

A 31 de diciembre de 2009, el importe de las existencias según su clasificación entre ciclo corto (inferior a doce meses) y ciclo largo, así como el importe de las deudas con entidades de crédito directamente atribuibles a dichos activos, se detallan en el siguiente cuadro (en miles de euros):

	Ciclo corto	Ciclo largo	Total
31 de diciembre de 2009 -			
Existencias (Nota 13)	21.844	1.138.883	1.160.727
Deuda hipotecaria asociada	8.953	329.032	337.985

A 31 de diciembre de 2010, tras la finalización del proceso de filialización de la actividad de suelo y promociones en el subgrupo Colren (Nota 2.b) y tras la decisión de la Dirección de la Sociedad Dominante de considerar todos los activos y pasivos asociados a dicho subgrupo como mantenidos para la venta y sus actividades como discontinuadas (Notas 2.h y 4.g), todos los activos y pasivos asociados a dicho subgrupo se encuentran registrados en los epígrafes del estado de situación financiera consolidado "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta".

En la Nota 27 de las presentas cuentas anuales consolidadas se presenta, según los requisitos de información establecidos por la NIIF 5, el detalle por epígrafe de los activos y pasivos mantenidos para la venta del subgrupo Colren y se presentan según su ciclo normal de explotación, que corresponde al negocio de suelo y promoción.

p) Impuesto sobre Sociedades (Nota 21)

Régimen general -

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades español y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en el estado de resultados integral consolidado, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el Patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él.

El impuesto sobre las ganancias representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultados integral consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

La Sociedad Dominante es la cabecera de un Grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el grupo fiscal nº 6/08.

Régimen SIIC – Subgrupo SFL -

Las sociedades del subgrupo SFL están acogidas desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC). Dicho régimen permitió en dicha fecha registrar los activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado, tributando a un tipo impositivo del 16,5% (en adelante "exit tax"), pagadero en un plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas con efectos contables a 1 de enero de 2003.

Dicho régimen únicamente afecta a la actividad inmobiliaria, no habiéndose incluido en el mismo las sociedades con actividad comercial y de prestación de servicios (Segpim, S.A. y Locaparis SAS, en el caso del subgrupo SFL), los inmuebles en régimen de arrendamiento financiero (excepto que se cancele de forma anticipada el contrato), y los subgrupos y sociedades participadas conjuntamente con terceros en *joint-ventures* (Grupo Parholding, en el caso del subgrupo SFL).

Este régimen permite al subgrupo SFL estar exonerado de impuestos por los resultados generados en la explotación de su negocio de patrimonio, así como por las plusvalías obtenidas de ventas de inmuebles, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos, el 85% de los resultados afectos a dicha actividad y el 50% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen.

Con fecha 30 de diciembre de 2006, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 4"), en la cual se establecía, entre otros aspectos, lo siguiente:

- La participación máxima a ostentar por parte de un solo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen, estableciéndose un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma, que finalizaba el 30 de diciembre de 2008.
- Los dividendos distribuidos anualmente a los accionistas que detengan directa o indirectamente más de un 10% del capital de una sociedad SIIC, y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición será de aplicación a los dividendos distribuidos a partir del 1 de julio de 2007.

Con fecha 18 de diciembre de 2008, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 5"), en la cual se pospuso la fecha límite para cumplir el requisito referente a la participación máxima de un solo accionista en la sociedad SIIC fijado en el 60% hasta el día 1 de enero de 2010. Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante dio cumplimiento al requisito anterior, una vez ejecutadas las opciones de compra sobre acciones de SFL que había concedido (Nota 2.g).

A 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante comunicó a la sociedad dependiente SFL, que los dividendos distribuidos a partir del 1 de julio de 2007 tributan en España a un tipo impositivo superior al 11,11% mediante la aplicación parcial de la deducción por doble imposición de dichos dividendos. En consecuencia, no aplica practicar la retención en origen del 20% mencionada anteriormente.

A 31 de diciembre de 2008, Grupo Colonial reconoció un impuesto diferido asociado a las revalorizaciones de los activos afectos al régimen SIIC, calculado como el dividendo mínimo exigido establecido por dicho régimen, en caso de materializarse la totalidad de las plusvalías de las inversiones inmobiliarias registradas en el Grupo SFL. Las plusvalías generadas a 31 de diciembre de 2009, fueron capitalizadas a una tasa del 3% durante un período de 10 años y actualizadas con una tasa de descuento del 5,2%. La tasa impositiva efectiva utilizada para el cálculo del impuesto diferido ha sido del 11,15%.

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, el estado de situación financiera consolidado adjunto, recoge un impuesto diferido por este concepto por importe de 21.215 y 19.243 miles de euros, respectivamente.

Impuestos diferidos de pasivo relativos a plusvalías asignadas al inmovilizado concesional, inversiones inmobiliarias, así como a las existencias -

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en los estados financieros y las correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios tributables y se contabilizan según el "método de balance", esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

El impuesto diferido correspondiente a las plusvalías asignadas a las existencias derivadas de la combinación de negocios con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida), ha sido calculado a un tipo impositivo del 30%, sobre el 31,422% de las plusvalías totales asignables a las mencionadas existencias. Dicho porcentaje corresponde a la estimación realizada por la Dirección de la Sociedad Dominante de las rentas obtenidas en la venta de las acciones por los anteriores accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) que no tuvieron una tributación efectiva.

Asimismo, el impuesto diferido atribuible a las plusvalías asignadas en la mencionada combinación de negocios a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado en curso de las sociedades dependientes

Inmobiliaria Colonial, S.A., Subirats-Coslada-Logística, S.L.U. (sociedades absorbidas) y Torre Marenostrum, S.L. (Nota 1), se ha calculado a un tipo impositivo del 30%, neto de la corrección monetaria atribuible a cada uno de los elementos de dichos activos, sobre el 31,422% de las plusvalías totales asignables.

El cálculo del resto de los impuestos diferidos, tanto activos como pasivos asociados a inmuebles sitos en España, como consecuencia de la aplicación del valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIC 40, se han calculado aplicando un tipo impositivo del 30% minorado por la variación de la corrección monetaria de los activos.

No se aplican sin embargo, las bonificaciones por reinversión previstas en el artículo 42.7 de la LIS, ni las deducciones que pudieran estar vigentes en el futuro y que pudieran reducir la tasa impositiva efectiva a tener en cuenta en el cálculo de los impuestos anticipados y diferidos.

Impuestos diferidos de activo por bases imponibles negativas -

La Sociedad Dominante ha registrado durante los tres últimos ejercicios pérdidas significativas consecuencia directa de la caída de valor de los activos inmobiliarios, estimada a partir de valoraciones de terceros independientes, así como por el saneamiento de los fondos de comercio mantenidos en las participaciones financieras en Riofisa y FCC y del fondo de comercio.

El estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperación se estima probable en un horizonte temporal razonable, bien por la propia evolución del mercado inmobiliario, que podría suponer la reversión de las caídas de valor de los activos inmobiliarios, bien por las bases imponibles positivas generadas por el resultado de las operaciones gestionadas por la Dirección de la Sociedad Dominante (Nota 21).

q) Ingresos y gastos (Notas 23 y 27)

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones financieras, se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos.

Arrendamientos operativos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan en el estado de resultados integral consolidado en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el estado de situación financiera consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente

imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará al estado de resultados integral consolidado a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Actividad de promoción y suelo (Nota 27)

▪ *Reconocimiento de las ventas de promociones y suelo*

Siguiendo las NIIF, el Grupo reconoce los ingresos por ventas de promociones y suelo en el momento de la entrega de la titularidad de los bienes.

En cualquier otro caso se mantiene el coste incurrido en la construcción de la promoción en el epígrafe de "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos" en el estado de situación financiera consolidado.

▪ *Costes de las ventas*

Este epígrafe incluye el coste de la venta de las promociones y de los solares cuya venta se reconoce en el ejercicio.

Ventas realizadas a entidades de crédito enmarcadas en el Acuerdo de reestructuración de la deuda financiera de 14 de septiembre de 2008 y en el Acuerdo Marco de Refinanciación de 19 de febrero de 2010

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad Dominante ha realizado operaciones de venta de activos a entidades de crédito por importe de 39.143 miles de euros, enmarcadas en los acuerdos comprendidos en el Acuerdo Marco de Refinanciación, y que han permitido a la Sociedad Dominante reducir su deuda en dicho importe.

El detalle de los efectos de dichas operaciones en los distintos epígrafes del estado de resultado integral consolidado de los ejercicios 2009 y 2010, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Resultados netos por venta de activos	(327)	-
Pérdida de actividades discontinuadas	(14.951)	1.761
Total ventas realizadas a entidades de crédito	(15.278)	1.761

Las transacciones se instrumentaron como operaciones de compraventa de activos y fueron registradas de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos y gastos descrito anteriormente, por cuanto se trata de operaciones realizadas en condiciones de mercado.

Durante el ejercicio 2009, las ventas de activos a entidades de crédito realizadas por la Sociedad Dominante ascendieron a 50.050 miles de euros, y redujeron su deuda en 43.744 miles de euros, obteniendo una liquidez adicional de 6.306 miles de euros.

r) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias o promociones inmobiliarias (Notas 4.e y 4.i, respectivamente), que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta (Notas 10, 13 y 27).

s) Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor (Nota 4.k).
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

t) Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2009 y 2010 ha ascendido a 44.778 y 43.369 miles de euros, respectivamente, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultados integral consolidado.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2009 y 2010, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" del estado de resultados integral consolidado adjunta, ascienden a 62.031 y 64.081 miles de euros, respectivamente. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

u) Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Resultado por acción

a) Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo. De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009 (*)
Pérdida consolidada del ejercicio atribuida a los accionistas de la Sociedad Dominante:		
- procedente de actividades continuadas	(739.262)	(474.011)
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 27)	(365.043)	(421.841)
	(374.219)	(52.170)
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número <u>promedio</u> de acciones ordinarias (en miles)	13.134.349	1.697.624
	Euros	Euros
Pérdida básica por acción:	(0,056)	(0,279)
- procedente de actividades continuadas	(0,028)	(0,248)
- procedente de actividades discontinuadas	(0,028)	(0,031)

(*) Dado que la anterior estructura de la financiación sindicada de la Sociedad Dominante no tenía un tramo asignado específicamente al segmento de suelo y promoción, no se presenta el impacto de la discontinuación del resultado financiero para dicha actividad para el ejercicio 2009 (Notas 2.h y 27).

b) Resultado diluido por acción

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles (Nota 16) en vigor al cierre del ejercicio.

El 30 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante procedió a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de nueva emisión (Nota 16), por importe de 1.310.797 miles de euros y con vencimiento 14 de marzo 2014. El derecho de conversión de las obligaciones se podrá ejercitar a partir de los seis meses de la fecha de la emisión de acuerdo con las condiciones de la emisión. La conversión se realizará valorando la obligación por su valor nominal más los intereses devengados hasta la fecha de conversión y a un tipo fijo de conversión de 0,25 euros por acción. El primero de los periodos de conversión establecidos en la emisión de obligaciones convertibles fue fijado para el 30 de junio de 2009.

A 31 de diciembre de 2009, el importe correspondiente a las obligaciones convertibles ascendía a 1.403.531 miles de euros, incluidos los intereses devengados hasta la fecha.

A 31 de diciembre de 2010, tras la conversión de obligaciones en acciones ejecutadas durante el ejercicio (Notas 1 y 16), el importe correspondiente a las obligaciones convertibles, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, se ha visto reducido hasta los 1.832 miles de euros.

Con fechas 28 de julio de 2010 y 25 de enero de 2011, la Sociedad Dominante ha formalizado las escrituras públicas relativas a los *warrants* relacionados con las financiaciones Colren, S.L.U. y Abix, S.L.U. (Notas 2.b y 17), por importes de 275.000 y 23.333 miles de euros, respectivamente. El ejercicio de los warrants por parte de sus titulares queda supeditado al cumplimiento de determinadas condiciones: i) que se produzca un incumplimiento de las condiciones de la deuda, ii) la venta de los activos de Colren o Abix, según corresponda, por un importe líquido que no cubra el importe de la deuda correspondiente y iii) al llegar al vencimiento. El precio de suscripción de las acciones de la Sociedad Dominante en caso de ejercicio de los

warrants será el mayor entre i) 0,12 euros, ii) el valor nominal de las acciones de la Sociedad Dominante o iii) la media aritmética del precio de cierre de la acción de la Sociedad Dominante correspondiente a los 30 días hábiles bursátiles anteriores a la notificación del ejercicio de los warrants.

Ambas escrituras de warrants incluyen las correspondientes cláusulas antidilución.

A 31 de diciembre de 2010, no se cumplen las circunstancias establecidas para la ejecución de los warrants por parte de sus tenedores y por tanto, no se ha tenido en cuenta su efecto dilutivo.

El efecto dilutivo que tendría la conversión de la totalidad de las obligaciones convertibles vigentes a 31 de diciembre de 2009 y 2010 sobre el resultado por acción de Grupo Colonial, se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009 (**)
Pérdida consolidada del ejercicio atribuida a los accionistas de la Sociedad Dominante:		
- procedente de actividades continuadas	(739.262)	(474.011)
- procedente de actividades discontinuadas (Nota 27)	(365.043)	(421.841)
	(374.219)	(52.170)
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	13.134.349	1.697.624
Número de acciones ordinarias potenciales por conversión de obligaciones (en miles) (*)	7.328	5.614.123
Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles)	13.134.370	1.713.048
	Euros	Euros
Pérdida diluida por acción:	(0,056)	(0,277)
- procedente de actividades continuadas	(0,028)	(0,246)
- procedente de actividades discontinuadas	(0,028)	(0,030)

(*) El número promedio de acciones ordinarias diluidas se ha calculado considerando la conversión total del importe de las obligaciones convertibles a 31 de diciembre de 2009 y 2010, intereses incluidos, por un importe de 1.403.531 y 1.832 miles de euros, utilizando una ratio fija de conversión de 0,25 euros / acción (Nota 16).

(**) Dado que la anterior estructura de la financiación sindicada de la Sociedad Dominante no tenía un tramo asignado específicamente al segmento de suelo y promoción, no se presenta el impacto de la discontinuación del resultado financiero para dicha actividad para el ejercicio 2009 (Notas 2.h y 27).

6. Información financiera por segmentos

Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas áreas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Colonial en vigor a 31 de diciembre de 2010 y que se ha utilizado por la Dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- Actividad de patrimonio que recoge el arrendamiento de oficinas.

- Actividad de promoción y suelo, así como de centros comerciales del subgrupo Riofisa.
- Los ingresos y gastos que no están directamente relacionados e imputados a las áreas de negocio se atribuyen a la "Unidad Corporativa".

Las actividades del Grupo se realizan en España, segmento nacional, y Francia, Bulgaria y Rumanía, incluidas en el segmento internacional.

Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre beneficios ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio, y por tanto, no puedan ser distribuidos utilizando un criterio razonable. El gasto del segmento incluye la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional. El Grupo no tiene establecidos criterios de reparto de la deuda financiera y el patrimonio por segmentos. La deuda financiera se atribuye en su totalidad a la "Unidad Corporativa".

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades.

Información por segmentos

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Ingresos	266.016	290.695	-	-	2.673	9	268.689	290.704
Cifra de negocios	260.658	282.348	-	-	-	-	260.658	282.348
Nacional	85.761	99.367	-	-	-	-	85.761	99.367
Internacional	174.897	182.981	-	-	-	-	174.897	182.981
Otros ingresos	5.358	8.347	-	-	2.673	9	8.031	8.356
Nacional	207	539	-	-	2.673	6	2.880	545
Internacional	5.151	7.808	-	-	-	3	5.151	7.811
Pérdida neta por ventas de activos	(50.006)	(24.041)	-	-	-	-	(50.006)	(24.041)
Nacional	(16.146)	(10.036)	-	-	-	-	(16.146)	(10.036)
Internacional	(33.860)	(14.005)	-	-	-	-	(33.860)	(14.005)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	195.298	249.401	-	-	(44.292)	(36.905)	151.006	212.496
Nacional	62.232	83.798	-	-	(23.994)	(15.370)	38.238	68.428
Internacional	133.066	165.603	-	-	(20.298)	(21.535)	112.768	144.068
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	18.785	(513.369)	-	-	-	-	18.785	(513.369)
Nacional	(88.245)	(114.828)	-	-	-	-	(88.245)	(114.828)
Internacional	107.030	(398.541)	-	-	-	-	107.030	(398.541)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	(282.465)	(30.631)	-	-	6.590	(1.930)	(275.875)	(32.561)
Nacional	(282.465)	(30.631)	-	-	6.590	(1.930)	(275.875)	(32.561)
Internacional	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado financiero (*)	-	-	-	-	(154.495)	(303.184)	(154.495)	(303.184)
Nacional	-	-	-	-	(119.919)	(262.264)	(119.919)	(262.264)
Internacional	-	-	-	-	(34.576)	(40.920)	(34.576)	(40.920)
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	(260.579)	(636.618)	(260.579)	(636.618)
Nacional	-	-	-	-	(445.801)	(341.225)	(445.801)	(341.225)
Internacional	-	-	-	-	185.222	(295.393)	185.222	(295.393)
Resultado consolidado neto de Actividades continuadas	-	-	-	-	(277.305)	(561.506)	(277.305)	(561.506)
Nacional	-	-	-	-	(454.317)	(274.589)	(454.317)	(274.589)
Internacional	-	-	-	-	177.012	(286.917)	177.012	(286.917)
Resultado actividades Discontinuas (*)	-	-	(330.600)	(75.471)	(47.814)	21.974	(378.414)	(53.497)
Nacional	-	-	(330.600)	(75.471)	(47.814)	21.974	(378.414)	(53.497)
Internacional	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado consolidado neto	-	-	-	-	(655.719)	(615.003)	(655.719)	(615.003)
Nacional	-	-	-	-	(832.732)	(328.086)	(832.732)	(328.086)
Internacional	-	-	-	-	177.013	(286.917)	177.013	(286.917)
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios	-	-	-	-	(83.543)	140.992	(83.543)	140.992
Nacional	-	-	-	-	3.503	8.904	3.503	8.904
Internacional	-	-	-	-	(87.046)	132.088	(87.046)	132.088
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad	-	-	-	-	(739.262)	(474.011)	(739.262)	(474.011)
Nacional	-	-	-	-	(829.229)	(319.182)	(829.229)	(319.182)
Internacional	-	-	-	-	89.967	(154.829)	89.967	(154.829)

(*) Dado que la anterior estructura de la financiación sindicada de la Sociedad Dominante no tenía un tramo asignado específicamente al segmento de suelo y promoción, no se presenta el impacto de la discontinuación del resultado financiero para dicha actividad para el ejercicio 2009 (Notas 2.h y 27).

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2009 y 2010.

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Activo								
Fondo de comercio	247.051	494.102	-	-	-	-	247.051	494.102
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	4.506.138	4.652.590	-	-	38.628	39.092	4.544.766	4.691.682
Activos financieros	981	-	-	-	122.823	171.074	123.804	171.074
Inversiones método participación	252.096	-	-	-	-	-	252.096	-
Otros activos no corrientes	1.866	2.947	-	-	717.823	746.260	719.689	749.207
Existencias	-	-	-	1.160.727	-	-	-	1.160.727
- Para uso residencial	-	-	-	1.160.727	-	-	-	1.160.727
Deudores comerciales y otros activos corrientes	4.711	2.008	-	1.272	47.590	49.976	52.301	53.256
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 27)	183.955	385.823	1.739.613	932.158	-	-	1.923.568	1.317.981
TOTAL	5.196.798	5.537.470	1.739.613	2.094.157	926.864	1.006.402	7.863.275	8.638.029
					Nacional		4.464.570	5.361.863
					Internacional		3.398.705	3.276.166
					Corriente		59.613	132.392
					No corriente		3.339.092	3.143.774

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	-	-	-	-	3.484.762	6.305.859	3.484.762	6.305.859
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	31.590	30.321	-	114.398	52.017	60.293	83.607	205.012
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	119.557	137.885	-	-	86	563	119.643	138.448

	Miles de Euros							
	Patrimonio		Promociones y suelo		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Otra información								
Amortizaciones	263	875	-	-	1.351	854	1.614	1.729
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones	1.932	(2.221)	-	-	-	-	1.932	(2.221)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	18.785	(513.369)	-	-	-	-	18.785	(513.369)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro	(282.465)	(30.631)	-	-	6.590	(1.930)	(275.875)	(32.561)

7. Fondo de comercio

Los movimientos habidos en el epígrafe “Fondo de comercio” durante los ejercicios 2009 y 2010, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 1)	Otros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	493.734	368	494.102
Deterioro del valor de los activos	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2009	493.734	368	494.102
Deterioro del valor de los activos	(247.051)	-	(247.051)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	246.683	368	247.051

El fondo de comercio de la columna “Inmobiliaria Colonial, S.A.” recoge el fondo de comercio derivado de la combinación de negocios descrita en la Nota 1 entre Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente, Inmocaral Servicios, S.A.) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

Asignación de Unidades Generadoras de Efectivo y comprobación del deterioro del valor de los fondos de comercio

La Dirección de la Sociedad Dominante lleva a cabo la comprobación del deterioro del valor de cada una de las UGEs al cierre de cada ejercicio, así como cuando existen indicios de que la unidad podría haberse deteriorado, comparando el importe en libros de la mencionada UGE, incluido el fondo de comercio, con el importe recuperable de dicha UGE, registrando, si procede, a su oportuno saneamiento contra el estado de resultados integral consolidado.

Fondo de comercio de Inmobiliaria Colonial, S.A. -

Para la evaluación del deterioro del fondo de comercio asignado a la UGE de patrimonio, la Dirección de la Sociedad Dominante consideró los datos históricos del Grupo para la actividad de patrimonio de España y Francia, proyectando las rentas de los inmuebles actualmente en explotación, así como los costes de gestión y administración.

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante registró un deterioro del fondo de comercio por importe de 184.175 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, la Dirección de la Sociedad Dominante ha procedido a reestimar las hipótesis básicas del test de deterioro para calcular el valor de la UGE de patrimonio.

Las hipótesis básicas de dichas proyecciones para los ejercicios 2009 y 2010 se muestran en la siguiente tabla:

	2010	2009
Periodo considerado (años)	10	10
% de rotación de la cartera	10% anual	75%
% Rentabilidad de reinversión (Nota 4.e)	6 - 6,50%	5,75%
España -		
Tasa de descuento	7,12%	7,24%
Tasa de crecimiento ("g") nominal	1,50%	1,50%
Francia -		
Tasa de descuento	5,68%	5,94%
Tasa de crecimiento ("g") nominal	1,50%	1,50%

Las proyecciones financieras indicadas abarcan un período superior a 5 años, dado que la Dirección de la Sociedad Dominante considera que la gestión de una cartera de activos inmobiliarios destinados al alquiler en el curso normal de un negocio debe considerar, como mínimo, ciclos de 10 años que permitan recoger adecuadamente la gestión de dicho patrimonio a partir de la rotación de la cartera y la reinversión de los flujos de caja obtenidos en activos de similar naturaleza a una rentabilidad de mercado.

Asimismo, la Dirección de la Sociedad Dominante estima que tanto el porcentaje de rotación de la cartera de activos en el periodo proyectado, como la tasa de crecimiento nominal considerada en la renta perpetua (g), recoge adecuadamente la evolución del mercado de alquiler de oficinas en España y Francia en los últimos años. Grupo Colonial ha venido realizando una gestión activa de su cartera de inmuebles, por lo que se estima que las hipótesis consideradas en la rotación de activos son razonables para los periodos considerados.

Los flujos de caja anteriores son descontados a una tasa que tiene en consideración los riesgos del negocio patrimonialista, tanto en España como en Francia, así como la calidad de la cartera de los activos de Grupo Colonial.

La tasa de descuento para cada mercado se determina a partir de una tasa libre de riesgo - correspondiente a la cotización del bono alemán a diez años - a la que se le añade una prima que recoge todos los riesgos inherentes al negocio y al mercado en el que el Grupo Colonial opera.

A 31 de diciembre de 2010, se ha puesto de manifiesto un deterioro del valor de la UGE de patrimonio y de su fondo de comercio asociado por importe de 247.051 miles de euros.

La sensibilidad del importe del deterioro del fondo de comercio a variaciones en las tasas de descuento de +/- 10 puntos básicos, así como del porcentaje de rotación y la rentabilidad de reinversión se muestran en la siguiente tabla:

	Millones de euros
Sensibilidad tasas de descuento (más 10 pb):	(81)
Sensibilidad % rotación (menos 10%):	(26)
Sensibilidad % rentabilidad reinversión (menos 10 pb):	(26)

8. Activos intangibles

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes de “Activos intangibles” durante los ejercicios 2009 y 2010, han sido los siguientes:

	Miles de Euros							
	Aplicaciones informáticas		Propiedad industrial		Activos intangibles en curso	Total		
	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada		Coste	Amortización acumulada	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	7.771	(6.856)	9	(9)	136	7.916	(6.865)	1.051
Adiciones o dotaciones	206	(526)	-	-	-	206	(526)	(320)
Retiros	-	1	-	-	(136)	(136)	1	(135)
Trasposos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2009	7.977	(7.381)	9	(9)	-	7.986	(7.390)	596
Adiciones o dotaciones	183	(313)	-	-	216	399	(313)	86
Trasposos a mantenidos para la venta	(32)	30	-	-	-	(32)	30	(2)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	8.128	(7.664)	9	(9)	216	8.353	(7.673)	680

9. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en los distintos epígrafes del “Inmovilizado material” durante los ejercicios 2009 y 2010, han sido los siguientes:

	Miles de Euros								
	Inmuebles para uso propio			Otro inmovilizado		Total			
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	56.398	(7.907)	(8.561)	11.047	(4.839)	67.445	(12.746)	(8.561)	46.138
Adiciones o dotaciones	249	(614)	(1.304)	108	(618)	357	(1.232)	(1.304)	(2.179)
Retiros	(176)	-	-	(725)	714	(901)	714	-	(187)
Trasposos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2009	56.471	(8.521)	(9.865)	10.430	(4.743)	66.901	(13.264)	(9.865)	43.772
Adiciones o dotaciones	86	(592)	6.590	1.031	(736)	1.117	(1.328)	6.590	6.379
Retiros	(391)	267	-	(3.301)	394	(3.692)	661	-	(3.031)
Trasposos	(8.102)	-	-	(424)	302	(8.526)	302	-	(8.224)
Trasposos a mantenido para la venta	-	-	-	(182)	84	(182)	84	-	(98)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	48.064	(8.846)	(3.275)	7.554	(4.699)	55.618	(13.545)	(3.275)	38.798

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona (dos y media a 31 de diciembre de 2009), 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. El valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".

De las valoraciones obtenidas sobre los activos del Grupo realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2009, se puso de manifiesto la necesidad de registrar pérdidas por deterioro del valor de determinados inmuebles para uso propio por importe de 1.304 miles de euros. A 31 de diciembre de 2010, las valoraciones realizadas han permitido la reversión de 6.590 miles de euros.

El valor neto contable del inmovilizado material situado fuera de España, asciende a 31 de diciembre de 2009 y 2010 a 21.876 y 22.151 miles de euros, respectivamente.

10. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2009 y 2010, han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	4.467.993	873.416	16.040	(56.887)	5.300.562
Adiciones	24.062	124.847	148	-	149.057
Retiros	(67.319)	(118)	(1.040)	-	(68.477)
Traspasos	169.239	(413.202)	(15.000)	56.887	(202.076)
Variaciones de valor	(479.467)	(52.284)	-	-	(531.751)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	4.114.507	532.659	148	-	4.647.314
Adiciones	11.689	104.546	1.892	-	118.127
Retiros	(379.194)	(556)	(148)	-	(379.898)
Traspasos	139.919	(74.300)	-	-	65.619
Variaciones de valor	59.578	(5.452)	-	-	54.126
Saldo a 31 de diciembre de 2010	3.946.499	556.897	1.892	-	4.505.288

Movimientos del ejercicio 2009

Las adiciones del periodo correspondían, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación que el Grupo estaba realizando, de los cuales los más significativos eran:

- Los inmuebles del subgrupo SFL: Rue St. Honoré 247, Call LDA, Washington Plaza, Champs Elysées, 82-88 y Champs Elysées 90 por importes de 46.994, 18.729, 9.168, 9.469 y 8.875 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, el subgrupo SFL realizó inversiones en otros inmuebles por importe conjunto de 13.360 miles de euros.
- La Sociedad Dominante realizó inversiones por 17.714 miles de euros correspondientes al proyecto Llacuna y 14.247 miles de euros al proyecto Recoletos. Adicionalmente, se realizaron inversiones en el resto de los activos del Grupo por importe conjunto de 10.501 miles de euros.

Los retiros del periodo correspondían, fundamentalmente, a las enajenaciones siguientes:

- Venta del inmueble sito en Castellana 108, por importe de 67.000 miles de euros, obteniendo una pérdida neta de 1.681 miles de euros.
- Asimismo, durante el ejercicio 2009, se enajenaron varios locales por importe de 323 miles de euros, obteniendo una pérdida neta conjunta de 33 miles de euros.

El beneficio neto de las enajenaciones anteriores se registró en el epígrafe “Pérdidas netas por ventas de activos” del estado de resultado integral consolidado.

Los traspasos del periodo correspondían, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

- El traspaso desde el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” de 3 inmuebles, por un importe conjunto de 110.696 miles de euros.
- El traspaso desde el epígrafe “Inmovilizado en curso” a “Inversiones inmobiliarias” del inmueble Grénelle 103 de la sociedad dependiente SFL una vez se finalizaron los trabajos de rehabilitación en él ejecutados y se produjo su puesta a disposición. El importe traspasado para dicho inmueble ascendió a 196.948 miles de euros.
- El traspaso desde el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” al epígrafe “Existencias” de 3 activos, por un importe conjunto de 131.615 miles de euros (Nota 13).
- El traspaso desde el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al epígrafe “Inversiones inmobiliarias” de un inmueble, por un importe de 51.999 miles de euros.
- Adicionalmente, se registró un traspaso entre los epígrafes de “Deterioro del valor” e “Inmovilizado en curso”, por importe de 56.887 miles de euros, con la finalidad de traspasar las minusvalías registradas en ejercicios anteriores correspondientes a inmovilizados en curso y que en aplicación de la revisión de la NIC 40 deben tratarse a partir del 1 de enero de 2009 como revalorizaciones del inmovilizado en curso.

Movimientos del ejercicio 2010

Las adiciones del ejercicio corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación que el Grupo está realizando, de los cuales los más significativos son:

- Los inmuebles del subgrupo SFL: Rue St. Honoré 247, Call LDA, Washington Plaza, Champs Elysées 92, Champs Elysées 82-88, Quai Le Gallo y Prony Wagram por importe conjunto de 94.843 miles de euros. Adicionalmente, el subgrupo SFL ha realizado inversiones en otros inmuebles por importe conjunto de 3.531 miles de euros y ha entregado un anticipo por importe de 1.891 miles de euros a cuenta de los trabajos de rehabilitación del inmueble Champs Elysées 92.
- La Sociedad Dominante ha realizado inversiones por 5.768 miles de euros correspondientes al proyecto Llacuna y 7.416 miles de euros al proyecto Martínez Villergas. Adicionalmente, se han realizado inversiones en el resto de los activos del Grupo por importe conjunto de 4.747 miles de euros.

Los retiros del ejercicio 2010 corresponden, fundamentalmente, a las siguientes operaciones:

- Dos inmuebles aportados por la sociedad dependiente SFL a SIIC de París (Nota 2.g), que han supuesto una baja por importe conjunto de 320.286 miles de euros (Nota 23.f).
- Venta de un edificio sito en Barcelona, por importe de 24.500 miles de euros (Nota 23.f), que ha supuesto una baja de 24.061 miles de euros.

Durante el ejercicio 2010 se han traspasado dos inmuebles de la sociedad dependiente SFL desde el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” a “Inversiones inmobiliarias” por un importe conjunto de 57.827 miles de euros (Nota 27).

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha procedido a dar de baja determinados activos incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe conjunto de 35.290 miles de euros, correspondientes a un inmueble sito en Madrid que ha sido totalmente rehabilitado.

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultados integral consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2010 por importe de 54.126 miles de euros (Nota 23.f), respecto a las pérdidas de 531.751 registradas en el ejercicio 2009. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2009 y 2010 (Nota 4.e).

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias en explotación y proyectos en desarrollo a 31 de diciembre de 2009 y 2010, es la siguiente:

	Superficie total (m ²) (**)					
	En explotación		Proyectos en desarrollo		Total	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Barcelona	253.736	192.842	37.660	50.447	291.396	243.289
Madrid	202.876	210.849	31.069	31.069	233.945	241.918
Resto España	78	78	-	-	78	78
París (*)	331.036	411.612	100.524	69.855	431.560	481.467
	787.726	815.381	169.253	151.371	956.979	966.752

(*) Se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington, sociedad participada en un 66% por SFL).

(**) No se incluyen las superficies correspondientes a los activos del subgrupo Riofisa, dado que se encuentran clasificados en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 4.g).

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo tiene firmados préstamos con garantía hipotecaria por importe de 642.693 miles de euros (Nota 17), sobre varios inmuebles con un valor neto contable al cierre del periodo de 1.153.838 miles de euros. A 31 de diciembre de 2009, los importes anteriores ascendían a 697.081 y 1.081.814 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, y como garantía del préstamo sindicado de la Sociedad Dominante, dicho préstamo gozaba a 31 de diciembre de 2009 de garantía hipotecaria por importe de 1.469.902 miles de euros sobre determinados activos de la Sociedad Dominante. A 31 de diciembre de 2010, y tras el Acuerdo de Refinanciación, dicha garantía ha sido renovada, por importe de 1.450.150 miles de euros (Nota 17).

Los principales bienes utilizados por el Grupo en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2009 y 2010 son los siguientes:

Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Miles de Euros		
			Valor neto contable del bien	Cuotas pendientes	
				No corriente	Corriente
Rives de Seine	12	9,2	86.339	75.905	10.434
Quai Le Gallo	12	9,8	62.231	58.458	3.773
Prony-Wagram	7	0,5	44.010	41.220	2.790
Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2009 (Nota 17)			192.580	175.583	16.997

Descripción	Duración media de los contratos (años)	Media años transcurridos	Miles de Euros		
			Valor neto contable del bien	Cuotas pendientes	
				No corriente	Corriente
Rives de Seine	12	10,3	75.905	65.021	10.884
Quai Le Gallo	12	10,8	58.458	54.522	3.936
Prony-Wagram	7	1,5	41.221	38.430	2.791
Bienes en régimen de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2010 (Nota 17)			175.584	157.973	17.611

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias situadas fuera de España, asciende a 31 de diciembre de 2009 y 2010, a 3.117.116 y 3.061.313 miles de euros, respectivamente.

11. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2009 y 2010, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo a 1 de enero de 2009	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Saldo a 31 de diciembre de 2009
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero	80.000	-	-	80.000
Otros créditos	1.688	35	(2)	1.721
Cartera de valores a largo plazo	15.329	-	2	15.331
Instrumentos financieros (Nota 18)	1.831	-	(1.645)	186
Depósitos y fianzas constituidos	10.284	215	(1.111)	9.388
Deterioro del valor	(95.550)	(6.244)	6.177	(95.617)
Total	14.653	(5.994)	3.421	12.080

	Miles de Euros					
	Saldo a 31 de diciembre de 2009	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	Traspasos	Traspasos a mantenido para la venta	Saldo a 31 de diciembre de 2010
Participaciones por el método de la participación (Nota 2.g)	-	252.096	-	-	-	252.096
Participaciones en sociedades no consolidadas	1.071	-	-	-	-	1.071
Anticipos de inmovilizado financiero	80.000	-	-	-	-	80.000
Otros créditos	1.721	17	-	(866)	-	872
Cartera de valores a largo plazo	15.331	-	-	-	(15.331)	-
Instrumentos financieros (Nota 18)	186	12.594	(9)	-	-	12.771
Depósitos y fianzas constituidos	9.388	94	(1.220)	-	(85)	8.177
Deterioro del valor	(95.617)	(785)	-	-	15.331	(81.071)
Total	12.080	264.016	(1.229)	(866)	(85)	273.916

Participaciones por el método de la participación

El movimiento habido en el epígrafe de "Participaciones por el método de la participación" durante el ejercicio 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	1 de enero de 2010	Adquisiciones o atribución de resultado	31 de diciembre de 2010
SIIC de Paris, S.A.	-	252.096	252.096
Total	-	252.096	252.096

SIIC de Paris, S.A. -

La sociedad dependiente SFL ha aportado a la sociedad SIIC de Paris, S.A. dos inmuebles situados en el distrito de negocios de La Défense, valorados en 286.000 miles de euros (Nota 23.f), y ha recibido en contraprestación 15.476.190 nuevas acciones de SIIC de Paris, con un valor por acción de 18,48 euros. La emisión de las nuevas acciones de SIIC de Paris ha sido aprobada por la Junta General mixta de accionistas de dicha sociedad el 27 de diciembre de 2010.

Tras la recepción de las acciones de SIIC de Paris, SFL ha procedido a la venta de 2.706.652 de estas acciones a Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 50.019 miles de euros, correspondientes a un valor unitario por acción de 18,48 euros.

A 31 de diciembre de 2010, las acciones de SIIC de Paris poseídas por SFL ascienden a 12.769.538 acciones y representan el 29,99% del capital social de dicha sociedad.

El valor contable de la participación, que ha sido registrada al costo, se detalla en la siguiente tabla:

	Miles de Euros
	31 de diciembre de 2010
<i>Diciembre 2010 -</i>	
Fondos propios SIIC de Paris	650.489
Plusvalías latentes atribuibles	199.539
Otros ajustes	(9.426)
Fondos propios ajustados	840.602
Fondos propios atribuibles (29,99%)	252.096
Contraprestación neta satisfecha (costes incluidos) (*)	238.769
Diferencia negativa de adquisición (Nota 23.g)	13.327
Valor contable de la participación a 31 de diciembre de 2010	252.096

(*) Incluye 2.788 miles de euros de costes asociados a la adquisición de la participación.

A continuación se detallan las magnitudes financieras más relevantes de SIIC de Paris para el primer semestre del ejercicio 2010, según la información pública periódica emitida por la propia sociedad:

	Miles de Euros
	30 de junio de 2010
Total activo	1.000.686
Total patrimonio neto	375.270
Total pasivo corriente y no corriente	625.416
Importe neto de la cifra de negocio	31.527
Resultado del ejercicio	10.666

Participaciones en sociedades no consolidadas

En participaciones en sociedades no consolidadas se recoge la participación en el Grupo Vendôme Rome SCA que supone un 2,44% de participación indirecta (según datos a 31 de diciembre de 2003) y un total de 79.546 acciones.

Anticipos de inmovilizado financiero

Con fecha 3 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante aceptó una oferta irrevocable de adquisición de las participaciones sociales de la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L. (Grupo Monteverde), que dio lugar a la celebración de un contrato de promesa de compraventa.

Dicha oferta debía concretarse mediante un pago en efectivo por importe total de 80.000 miles de euros, y la subrogación de la Sociedad Dominante en la deuda financiera de Proyecto Kopérnico 2007, S.L., por importes de 420.000 y 340.000 miles de euros, que junto con el pago en efectivo se correspondía con el valor de mercado de los inmuebles propiedad de dicha sociedad.

En el momento de celebrarse el contrato de promesa de compraventa la Sociedad Dominante afrontó el pago en efectivo de 80.000 miles de euros, y la subrogación en la financiación quedó pendiente para el momento de celebración de la compraventa y transmisión de las participaciones de Proyecto Kopérnico 2007, S.L.

De acuerdo con el clausulado del citado contrato, la celebración de la transmisión de las participaciones sociales estaba inicialmente prevista entre el 15 y el 31 de enero de 2008, pero el contrato quedó novado fijándose el 2 de abril de 2008 como nueva fecha para que se produjera la transmisión.

Como consecuencia de haber quedado incumplida una condición esencial del contrato, la Sociedad Dominante instó la resolución del contrato, por lo que no llegó a realizarse la compraventa de las participaciones, ni la consecuente subrogación en la financiación. Por ello la Sociedad Dominante fue demandada por incumplimiento del contrato, ante lo que formuló oposición, encontrándose el procedimiento judicial pendiente de tramitación, si bien los asesores legales de la Sociedad Dominante estiman que el riesgo de que se deriven pasivos o contingencias para el Grupo como consecuencia de la resolución del citado contrato de promesa de compraventa es remoto.

La Sociedad Dominante mantiene registrado, a 31 de diciembre de 2009 y 2010, el deterioro del importe total del anticipo pagado, que asciende a 80.000 miles de euros, como consecuencia de la caída de valor de los activos que posee la sociedad Proyecto Kopérnico 2007, S.L., en base a una valoración de un tercero independiente.

Con fecha 20 de enero de 2010, la sociedad Monteverde Grupo Inmobiliario, S.L. ha presentado solicitud de concurso voluntario de acreedores en los Juzgados de lo Mercantil de Madrid.

Otros créditos

A 31 de diciembre de 2010, el epígrafe "Otros créditos", recoge 872 miles de euros por créditos concedidos a Grupo Portival, S.L., que han sido totalmente deteriorados durante el ejercicio 2010.

A 31 de diciembre de 2009, dichos importes ascendían a 1.721 y 860 miles de euros, respectivamente.

Cartera de valores a largo plazo

Dicho epígrafe recoge la participación mantenida por la sociedad dependiente Inmocaral Servicios, S.A.U. en la sociedad Ariete, S.A. por importe de 15.331 miles de euros, cuyo valor a 31 de diciembre de 2009 y 2010 se encuentra totalmente deteriorado. A 31 de diciembre de 2010, tanto la participación como el deterioro asociado han sido reclasificadas al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado (Nota 2.h).

Depósitos y fianzas constituidos

Los depósitos y fianzas no corrientes corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados en los organismos oficiales de cada país por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles de acuerdo con la legislación vigente.

12. Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto, recoge la cuenta por cobrar mantenida con los anteriores accionistas de la Sociedad Dominante por el efecto fiscal de las aportaciones que éstos realizaron en la ampliación de capital no dineraria de fecha 29 de junio de 2006 descrita en la Nota 1. Dicho importe se encuentra garantizado mediante avales a primer requerimiento a favor de Inmobiliaria Colonial, S.A.

La contrapartida del importe anterior, se encuentra registrada en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes" del estado de situación financiera consolidado.

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, la cuenta por cobrar avalada asciende a 61.001 miles de euros (Nota 25).

El vencimiento de los avales anteriores no es determinable en el tiempo, dado que su ejecución o cancelación se producirá bien en el momento en que se transmitan los activos a un tercero, o bien cuando los accionistas que aportaron sus activos transmitan sus acciones de la Sociedad Dominante, el primero de los dos.

13. Existencias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2009 y 2010, han sido los siguientes:

	Miles de Euros						Total
	Terrenos y solares no edificadas	Promociones en curso	Obras en curso	Promociones terminadas	Anticipos	Deterioro del valor	
Saldo a 31 de diciembre de 2008	1.526.797	68.265	1.113	170.431	2.082	(710.305)	1.058.383
Adiciones y Dotaciones	9.462	7.197	399	-	-	43.054	60.112
Retiros	(47.483)	(281)	(239)	(96.054)	-	17.205	(126.852)
Trasposos	161.159	(69.890)	-	55.310	19.938	2.567	169.084
Saldo a 31 de diciembre de 2009	1.649.935	5.291	1.273	129.687	22.020	(647.479)	1.160.727
Adiciones y Dotaciones	22.272	13	-	-	43	(83.436)	(61.108)
Retiros	(116.349)	-	(604)	(37.962)	-	46.511	(108.404)
Trasposos	7.419	(5.304)	-	-	(16.447)	14.332	-
Trasposos a activos mantenidos para la venta (Nota 27)	(1.563.277)	-	(669)	(91.725)	(5.616)	670.072	(991.215)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	-	-	-	-	-	-	-

Las operaciones que se incluyen en los movimientos del epígrafe de existencias son:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Adiciones a terrenos y promociones:		
Costes de Urbanización y ejecución de obras y costes varios (honorarios, licencias, tasas. ...)	17.735	10.082
Costes financieros activados (Nota 4.i)	4.550	6.976
Retiros de terrenos y promociones (a precio de coste):		
Bajas por ventas de promociones de viviendas y plazas de aparcamiento y locales comerciales	(38.566)	(96.574)
Bajas por ventas de solares	(116.349)	(47.483)

A 31 de diciembre de 2010, todas las existencias asociadas al grupo cuya sociedad cabecera es Colren han sido reclasificadas a los epígrafes del estado de situación financiera consolidado "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 2.h).

14. Deudores comerciales y otros

La composición de este capítulo del activo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2009 y 2010 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Clientes por ventas y prestación de servicios	37.964	34.671
Otros deudores	155.801	155.513
Deterioro del valor de créditos comerciales (Nota 23.e)	(157.701)	(154.634)
Otros activos corrientes	713	690
Total deudores comerciales y otros	36.777	36.240

Otros deudores

En el epígrafe "Otros deudores" se recogen las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 152.189 miles de euros.

Con fecha 26 de julio de 2007, la Sociedad Dominante firmó dos contratos de compraventa con NZ Patrimonio, S.L.U. y Nozar, S.A. cuyo objeto era, respectivamente:

- un inmueble sito en Madrid, por importe de 215.500 miles de euros, de los que la Sociedad Dominante 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 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.

- unos terrenos sitos 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, la Sociedad Dominante 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, la Sociedad Dominante 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. La Sociedad Dominante firmó sendos contratos de reconocimiento de deuda con las mencionadas empresas por los importes totales adeudados, es decir, 134.297 miles de euros más los correspondientes intereses, 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.

Con fecha 18 de febrero de 2009 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo con Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. por el que dichas sociedades se comprometían a devolver las cantidades adeudadas antes del día 1 de septiembre de 2009 y aportaron nuevas garantías a favor de la Sociedad Dominante, garantías que a 31 de diciembre de 2010 han sido retiradas. En la actualidad Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. se hallan en situación concursal.

Deterioro del valor de créditos comerciales

A 31 de diciembre de 2010, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad de los créditos comerciales con Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U. por importe conjunto de 152.189 miles de euros, de los cuales 75.810 y 1.441 miles de euros reconocidos en el ejercicio 2009 y 2010 (Nota 23.e), respectivamente.

15. Activos financieros corrientes

La composición del epígrafe "Activos financieros corrientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2009 y 2010 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre 2010	31 de diciembre 2009
Depósitos y fianzas a corto plazo	629	1.463
Activos financieros destinados a la venta (Nota 27)	23.868	36.358
Otros créditos	52	2.438
Total	24.549	40.259

Depósitos y fianzas constituidos

Los depósitos y fianzas a corto plazo corresponden, básicamente, a depósitos efectuados en distintos organismos públicos.

Activos financieros destinados a la venta

Corresponde, fundamentalmente, a la participación financiera mantenida por la Sociedad Dominante en FCC, por importe de 23.824 miles de euros, representativa del 0,99% de su capital social. Dicha participación se valora a su valor razonable, registrando los cambios de valor directamente en el Patrimonio Neto.

Durante el ejercicio 2010, el impacto reconocido directamente en el patrimonio neto del Grupo como consecuencia de la evolución del valor razonable de la participación en FCC ha supuesto una disminución del patrimonio neto de 12.535 miles de euros, siendo el impacto acumulado por este concepto en el patrimonio neto del Grupo una disminución de 8.914 miles de euros, la cual no supone un deterioro permanente en el valor de dicho activo (Nota 4.h).

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, las acciones de FCC se encuentran pignoradas como garantía del préstamo sindicado (Nota 17).

Otros créditos

A 31 de diciembre de 2009, dicho importe correspondía, fundamentalmente, a un crédito que la Sociedad Dominante tiene concedido a Luis Manuel Portillo Muñoz. El importe de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2010 asciende a 1.784 miles de euros más 637 miles de euros de intereses devengados y se encuentra totalmente deteriorado al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2009, el importe de los intereses ascendía a 594 miles de euros (Nota 25).

16. Patrimonio Neto

Capital social -

A 31 de diciembre de 2008, el capital suscrito se componía de 1.745.549.133 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,12 euros de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 8 de octubre de 2009 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó cerrar el primer plazo del Primer Período de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar 25.240 obligaciones convertibles tal y como solicitaron los obligacionistas. Con dicho fin, la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital por un importe de 1.277 miles de euros, más una prima de emisión de 1.384 miles de euros, mediante la emisión de 10.645.318 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital fue totalmente desembolsada.

En consecuencia, el capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009 estaba representado por 1.756.194.451 acciones totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y de 0,12 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 24 de marzo de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado ejecutar una nueva ampliación de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones efectuada por los principales bancos acreedores de la Sociedad Dominante, en virtud de los compromisos alcanzados en el Acuerdo Marco de Refinanciación (Notas 2.b y 17). Se ha procedido a la amortización de 13.061.219 obligaciones convertibles y se ha realizado una ampliación de capital por un importe de 678.559 miles de euros, más una prima de emisión de 735.105 miles de euros, mediante la emisión de 5.654.654.674 nuevas acciones a un valor nominal de 0,12 euros por acción, junto con una prima de emisión de 0,13 euros por acción. Dicha ampliación de capital se encuentra totalmente desembolsada. La misma ha sido registrada en el Registro Mercantil de Barcelona el 24 de marzo de 2010.

Con fecha 30 de junio de 2010, la Sociedad Dominante ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona dos nuevas ampliaciones de capital. La primera de ellas, mediante aportaciones dinerarias, ha supuesto la emisión de 141.728.910 nuevas acciones y el incremento del capital social en 17.007 miles de euros. La segunda ampliación, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la compensación de derechos de crédito de distintas entidades acreedoras de la Sociedad Dominante, ha supuesto la emisión de 15.036.501.707 nuevas acciones y el incremento del capital social en 1.804.380 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2010 se han cerrado diversos periodos de conversión de obligaciones convertibles en acciones que han supuesto la emisión de 2.304.883 nuevas acciones y el incremento del capital social en 277 miles de euros, más 299 miles de euros de prima de emisión. Todas las ampliaciones relacionadas se encuentran totalmente desembolsadas.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2010 el capital social está representado por 22.591.384.625 acciones de 0,12 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta.

Durante el mes de enero de 2011, se ha cerrado un nuevo plazo de conversión de las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante y han sido amortizadas 44 obligaciones convertibles que han supuesto la emisión de 19.879 nuevas acciones y un incremento del capital social de 2 miles de euros, más 3 miles de euros de prima de emisión.

En consecuencia, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 22.591.404.504 acciones de 0,12 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, a 31 de diciembre de 2009 y 2010, son las siguientes:

31 de diciembre de 2010	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Nombre o denominación social del accionista:			
Commerzbank, A.G.	0,035%	20,095%	20,130%
The Royal Bank of Scotland Group, PLC	-	19,992%	19,992%
Crédit Agricole, S.A.	-	19,683%	19,683%
Coral Partners (Lux) S.A.R.L.	14,734%	-	14,734%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,788%	-	5,788%
The Goldman Sachs Group, Inc.	-	4,910%	4,910%
Banco Popular Español, S.A.	4,599%	-	4,599%

31 de diciembre de 2009	% de participación		
	Directas	Indirectas	Total
Nombre o denominación social del accionista:			
Banco Popular Español, S.A.	9,090%	-	9,090%
Global Cartera de Valores, S.A.	4,750%	0,748%	5,498%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,396%	-	5,396%
Promociones Gonzalez, S.A.	5,034%	-	5,034%
Nozar, S.A.	4,869%	-	4,869%
Aurelio González Villarejo	0,040%	4,155%	4,195%
Luis Manuel Portillo Muñoz	0,080%	3,856%	3,936%

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales iguales o superiores al 3% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad Dominante, o siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

Con fecha 20 de abril de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración para que dentro del plazo máximo de cinco años, y en el caso de que dicho órgano de administración lo estime conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra de capital social a dicha fecha, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas.

Prima de emisión -

El saldo de la prima de emisión se originó, básicamente, como consecuencia de los diferentes aumentos del capital social llevados a cabo durante los ejercicios 2006 y 2007 por la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2008, el saldo de la prima de emisión ascendía a 3.480.505 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009, el importe de la prima de emisión se vio incrementado en 1.384 miles de euros, como consecuencia del cierre del primer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones anteriormente descrito.

A 31 de diciembre de 2009 el importe de la prima de emisión ascendía a 3.481.889 miles de euros.

Como consecuencia de las ampliaciones de capital llevadas a cabo durante el ejercicio 2010 descritas en el punto anterior, la prima de emisión se ha visto incrementada en 735.405 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2010 la prima de emisión asciende a 4.217.294 miles de euros.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna para la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal -

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social,

esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reserva por fondo de comercio -

Conforme al Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en la aplicación del resultado de cada ejercicio debe dotarse una reserva indisponible como consecuencia del fondo de comercio que figura en el activo del estado de situación financiera consolidado, destinándose a tal efecto una cifra del beneficio que represente, al menos, un cinco por ciento del importe del citado fondo de comercio. Si no existiera beneficio, o éste fuera insuficiente, se emplearán reservas de libre disposición.

En consecuencia, de la cifra total de la prima de emisión, la cantidad de 47.949 miles de euros tienen el carácter de indisponibles.

Reservas por sociedades consolidadas -

El detalle de las reservas por sociedades consolidadas, en miles de euros, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Inmobiliaria Colonial, S.A. (ajustes de consolidación)	(79.846)	(79.680)
Torre Marenostrum, S.L.	(664)	(1.719)
Subgrupo SFL	(422.418)	(215.185)
Subgrupo Riofisa	(805.382)	(695.964)
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U	(1)	-
Colren, S.L.U.	(1)	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	(2.971)	(2.102)
Total	(1.311.283)	(994.650)

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros -

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo (Nota 18).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Saldo inicial	(3.418)	(1.133)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	30.692	(2.285)
Saldo final	27.274	(3.418)

Acciones propias de la Sociedad Dominante -

Las acciones propias de la Sociedad Dominante en poder de Grupo Colonial son las siguientes:

	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Nº de acciones	28.484.274	10.447.531
Valor contable (en miles de Euros)	36.704	39.608
% de participación	0,126%	0,595%

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad Dominante ha vendido 1.042.699 acciones con la finalidad de adecuar el número de acciones en circulación a la ecuación de canje fijada para las ampliaciones de capital inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 30 de junio de 2010. El importe de la venta ha ascendido a 127 miles de euros y han generado una pérdida de 3.826 miles de euros que ha sido reconocida directamente en el Patrimonio Neto. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha adquirido 19.079.442 acciones por un importe de 1.049 miles de euros.

Acciones de SFL –

Las acciones de la sociedad dependiente SFL, mantenidas en autocartera, en poder de Grupo Colonial son las siguientes:

	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Nº de acciones	473.611	472.992
Valor contable (en miles de Euros)	22.282	22.270
% de participación	1,02%	1,02%

Las principales operaciones realizadas durante el ejercicio 2010 han sido las adquisiciones de 65.662 acciones, por un importe de 2.514 miles de euros y las cesiones de 65.043 acciones por importe de 2.493 miles de euros, que han supuesto un beneficio consolidado de 7 miles de euros que ha sido reconocido directamente en el Patrimonio Neto del Grupo.

Parte de las acciones anteriores son mantenidas por SFL con la finalidad de cubrir tres planes de opciones sobre acciones con diferentes vencimientos y precios de ejecución (Nota 24).

Intereses minoritarios -

El saldo de este epígrafe del Patrimonio Neto del Grupo recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas por integración global. Asimismo, el saldo que se muestra en el estado de resultados integral consolidado en el epígrafe "Resultado neto atribuido a intereses minoritarios" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del periodo.

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Torre Marenstrum, S.L.	Subgrupo SFL	Subgrupo Riofisa	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	19.038	600.288	43.345	662.671
Resultado del ejercicio	775	(132.088)	(9.679)	(140.992)
Cambios de participación y otros	-	459.070	(7.530)	451.540
Instrumentos financieros	(278)	(3.115)	-	(3.393)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	19.535	924.155	26.136	969.826
Resultado del ejercicio	692	87.046	(4.195)	83.543
Cambios de participación y otros	-	(65.848)	(640)	(66.488)
Instrumentos financieros	(97)	6.193	-	6.096
Saldo a 31 de diciembre de 2010	20.130	951.546	21.301	992.977

El detalle por concepto del efecto de las variaciones del perímetro de consolidación sobre los intereses minoritarios a 31 de diciembre de 2009 y 2010, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Ejecución opciones de compra sobre acciones de SFL	-	503.997
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(65.548)	(46.955)
Otros	(940)	(5.502)
Total	(66.488)	451.540

El efecto de las variaciones del perímetro de consolidación sobre los intereses minoritarios para el ejercicio 2009 correspondió, fundamentalmente, a la cesión del 23,31% del capital social de la sociedad dependiente SFL por parte de la Sociedad Dominante en virtud de los compromisos adquiridos en el acuerdo de reestructuración de la deuda de 14 de septiembre de 2008 y que supuso un incremento de los intereses minoritarios de 503.997 miles de euros (Nota 2.g), así como a la parte correspondiente a los intereses minoritarios del dividendo correspondiente al ejercicio 2008 pagado por la propia SFL y que supuso una disminución de los intereses minoritarios por importe de 46.955 miles de euros.

Durante el ejercicio 2010, la sociedad dependiente SFL ha procedido al pago del dividendo correspondiente al ejercicio 2009, pago que ha supuesto la disminución del importe de los intereses minoritarios en 59.271 miles de euros. Adicionalmente, los intereses minoritarios del subgrupo SFL se han visto reducidos en 6.277 miles de euros derivados del pago de dividendos realizado por la sociedad dependiente Washington Plaza, de la cual la sociedad dependiente SFL posee un 66% del capital social.

Otros instrumentos de patrimonio: Obligaciones convertibles por acciones -

Como consecuencia de lo establecido en el acuerdo de reestructuración de 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante procedió a la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante por importe de 1.310.797 miles de euros, correspondientes a 13.107.965 obligaciones convertibles.

El vencimiento de la emisión se fijó en cinco años y seis meses desde la fecha de emisión.

Las obligaciones pueden convertirse a requerimiento del obligacionista a partir del sexto mes a contar desde la fecha de emisión. Posteriormente, la conversión es trimestral hasta haber transcurrido tres años de la emisión y anual para el cuarto y quinto año de la emisión.

Las obligaciones se convertirán, al vencimiento, obligatoriamente en acciones, a requerimiento de Inmobiliaria Colonial, S.A. Adicionalmente, cabe indicar que la liquidación de las obligaciones convertibles en acciones se realizará a través del intercambio de una cantidad fija de acciones de la Sociedad Dominante (ratio fija de conversión de 0,25 euros por acción) igual al importe del derecho u obligación contractual. En consecuencia, dichas obligaciones convertibles se consideran instrumentos de patrimonio neto (Nota 4.I).

Las obligaciones convertibles devengan un interés compuesto del Euribor a 12 meses +4%, que se incorpora como mayor valor de las obligaciones convertibles, siendo liquidado en la conversión de las obligaciones mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante.

El período de emisión y suscripción de obligaciones convertibles finalizó el 24 de diciembre de 2008, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 29 de diciembre de 2008. La Sociedad Dominante colocó en el mercado obligaciones convertibles por importe de 4.675 miles de euros correspondientes a 46.746 obligaciones. Los bancos acreedores acudieron a la suscripción de las obligaciones convertibles de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de reestructuración de la deuda de 14 de septiembre de 2008, hasta completar la suscripción de la emisión de obligaciones convertibles, mediante la conversión de determinadas deudas en obligaciones convertibles.

Su admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona se produjo con fecha 15 de enero de 2009.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad Dominante acordó cerrar el primer plazo del Primer Periodo de Conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar las obligaciones convertibles cuya conversión fue solicitada. Asimismo, la Sociedad Dominante procedió a elevar a público el incremento del valor nominal de las obligaciones como consecuencia de la capitalización de los intereses devengados durante el primer periodo de interés, siendo dicho incremento de 7,25 euros por obligación.

Con fecha 24 de marzo de 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado ejecutar la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones efectuada por los principales bancos acreedores de la Sociedad Dominante, en virtud de los compromisos alcanzados en el Acuerdo Marco de Refinanciación (Nota 2.b).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2010 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado cerrar diversos plazos de conversión de las obligaciones convertibles en acciones y amortizar las obligaciones convertibles tal y como han solicitado los obligacionistas. El detalle de dichas conversiones se detalla en la siguiente tabla:

Fecha	Número de obligaciones amortizadas	Número de nuevas acciones emitidas	Miles de euros	
			Importe ampliación de capital	Importe prima de emisión asociada
enero de 2010	2.064	885.544	106	115
marzo de 2010	1.084	470.163	56	61
agosto de 2010	1.762	779.213	94	101
octubre de 2010	381	169.963	21	22
Total	5.291	2.304.883	277	299

Con fecha 30 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante procedió a elevar a público el incremento del valor nominal de las obligaciones como consecuencia de la capitalización de los intereses devengados durante el segundo periodo de interés, siendo dicho incremento de 5,70 euros por obligación.

El detalle de los obligacionistas y los intereses devengados hasta el 31 de diciembre de 2009 y 2010, se muestran en los siguientes cuadros:

31 de diciembre de 2010	Número de obligaciones	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados (Miles de euros)
Tramo libre conversión	16.215	1.831	1
Total	16.215	1.831	1

31 de diciembre de 2009	Número de obligaciones	Valor de las obligaciones (Miles de euros)	Intereses devengados a 31 de diciembre de 2009 (Miles de euros)
Calyon, Sucursal en España	2.561.271	274.696	80
Eurohypo AG, Sucursal en España	2.561.271	274.696	80
Goldman Sachs European Investment Group II Ltd.	2.561.271	274.696	80
The Royal Bank of Scotland plc.	2.561.271	274.696	80
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (la Caixa)	1.897.171	203.472	59
Banco Popular Español, S.A.	918.964	98.559	29
Tramo libre conversión	21.506	2.307	1
Total	13.082.725	1.403.122	409

A 31 de diciembre de 2010, el importe correspondiente a las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante asciende a 1.832 miles de euros. Dicho importe se halla registrado en el Patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado adjunto "Otros instrumentos de patrimonio"

En caso de ejercitarse todas las obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante resultarían 7.328.183 nuevas acciones, con un nominal y una prima de emisión por acción de 0,12 y 0,13 euros, respectivamente, que ascenderían a 879 y 953 miles de euros, respectivamente.

17. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

El detalle del epígrafe "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2009 y 2010, es el siguiente:

	Miles de Euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	24.344	-	-	-	-	-	-	24.344
-con terceros	8.074	-	-	-	-	-	-	8.074
-con vinculadas (Nota 25)	16.270	-	-	-	-	-	-	16.270
Préstamos	13.797	356.332	76.801	78.447	47.073	237.125	795.778	809.575
-con terceros	8.116	277.806	33.403	75.672	44.121	198.396	629.398	637.514
-con vinculadas (Nota 25)	5.681	78.526	43.398	2.775	2.952	38.729	166.380	172.061
Préstamos sindicados	-	180.000	-	2.002.912	200.000	-	2.382.912	2.382.912
-con terceros	-	115.200	-	510.139	162.860	-	788.199	788.199
-con vinculadas (Nota 25)	-	64.800	-	1.492.773	37.140	-	1.594.713	1.594.713
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 10)	17.611	68.664	56.458	2.790	2.790	27.271	157.973	175.584
-con terceros	17.611	68.664	56.458	2.790	2.790	27.271	157.973	175.584
Intereses	3.680	-	-	-	-	-	-	3.680
-con terceros	2.470	-	-	-	-	-	-	2.470
-con vinculadas (Nota 25)	1.210	-	-	-	-	-	-	1.210
Gasto formalización								
Deudas	(9.352)	(8.917)	(8.862)	(8.377)	(1.577)	(845)	(28.578)	(37.930)
-con terceros	(9.352)	(8.917)	(8.862)	(8.377)	(1.577)	(845)	(28.578)	(37.930)
Total	50.080	596.079	124.397	2.075.772	248.286	263.551	3.308.085	3.358.165
-con terceros	26.919	452.753	80.999	580.224	208.194	224.822	1.546.992	1.573.911
-con vinculadas	23.161	143.326	43.398	1.495.548	40.092	38.729	1.761.093	1.784.254
Otros pasivos financieros:								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	57.544	-	-	-	-	-	-	57.544
Valor de mercado instrumentos financieros (Nota 18)	8.514	18.667	4.887	34.685	1.926	-	60.165	68.679
Otros pasivos financieros	374	-	-	-	-	-	-	374
Total	66.432	18.667	4.887	34.685	1.926	-	60.165	126.597
Total al 31 de diciembre de 2010	116.512	614.746	129.284	2.110.457	250.212	263.551	3.368.250	3.484.762

El detalle de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros atribuibles a las sociedades del grupo cuya sociedad cabecera es la sociedad dependiente Colren han sido reclasificadas al epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta" (Nota 2.h). Se detallan en la Nota 27.

	Miles de Euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	45.751	-	-	-	-	-	-	45.751
Préstamos	210.832	105.207	425.269	102.689	26.598	292.689	952.452	1.163.284
Préstamos sindicados	-	200.000	200.000	4.212.916	150.000	-	4.762.916	4.762.916
Derechos en régimen de arrendamiento financiero (Nota 10)	16.997	17.611	68.664	56.458	2.789	30.061	175.583	192.580
Intereses	9.041	-	-	-	-	-	-	9.041
Gasto formalización deudas	(5.197)	(4.768)	(4.583)	(3.319)	(1.072)	(1.144)	(14.886)	(20.083)
Total	277.424	318.050	689.350	4.368.744	178.315	321.606	5.876.065	6.153.489
Otros pasivos financieros:								
Cuenta corriente SCI Washington Plaza	-	53.498	-	-	-	-	53.498	53.498
Valor de mercado instrumentos financieros	39.000	19.061	1.070	3.889	33.842	1.640	59.502	98.502
Otros pasivos financieros	370	-	-	-	-	-	-	370
Total	39.370	72.559	1.070	3.889	33.842	1.640	113.000	152.370
Total al 31 de diciembre de 2009	316.794	390.609	690.420	4.372.633	212.157	323.246	5.989.065	6.305.859

Las deudas mantenidas por Grupo Colonial han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere de su valor en libros.

Pólizas –

El Grupo mantiene pólizas con un límite conjunto de 24.344 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2010 están totalmente dispuestas. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo. A 31 de diciembre de 2009, el límite en pólizas ascendía a 45.751 miles de euros y se encontraban totalmente dispuestos.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2010, el Grupo mantiene una cuenta corriente a corto plazo prestada a la sociedad del Grupo SCI Washington que devenga un interés de Euribor 3 meses más 60 puntos básicos, por importe 57.544 miles de euros. El importe de la cuenta corriente anterior a 31 de diciembre de 2009 ascendía a 53.498 miles de euros.

Préstamos sindicados -

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo, por Sociedad a 31 de diciembre de 2009 y 2010, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	31 de diciembre 2010	31 de diciembre 2009
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.737.912	4.212.916
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	645.000	550.000
Total préstamos sindicados	2.382.912	4.762.916

Préstamo Sindicado de la Sociedad Dominante –

Con fecha 12 de abril de 2007, la Sociedad Dominante 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.). 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, Nota 1).

Con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante 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 detalle de la deuda sindicada a 31 de diciembre de 2009 se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	31 de diciembre de 2009	
	Límite	Dispuesto
Facility A	3.458.493	3.458.493
Facility B	10.046	10.046
Revolving Credit Facility	807.342	744.377
Total	4.275.881	4.212.916

El acuerdo de fecha 14 de septiembre de 2008 contemplaba la desinversión del 33% de la participación mantenida por la Sociedad Dominante en el capital social de SFL, manteniendo una participación de control, así como la venta de la totalidad de las participaciones financieras mantenidas por la Sociedad Dominante en el capital social de FCC y Riofisa.

Por último, el mencionado acuerdo establecía que los préstamos podrían ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplieran determinadas condiciones, entre ellas la enajenación de la participación financiera mantenida en Riofisa en el corto plazo.

Durante el primer semestre de 2009, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario, la Sociedad Dominante no pudo culminar el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa. En este contexto, la Sociedad Dominante 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, tanto la derivada del préstamo sindicado descrito como de la deuda mantenida con el resto de entidades de crédito. Dicha reestructuración ha proporcionado la recapitalización de la Sociedad Dominante, el refuerzo de su estructura financiera a largo plazo, así como la reducción de su nivel de endeudamiento.

El acuerdo de refinanciación ha devenido eficaz una vez emitido el informe favorable del experto independiente sobre el Acuerdo Marco de Refinanciación y el plan de viabilidad.

El importe de la reestructuración de 19 de febrero de 2010 se ha distribuido de la forma siguiente:

- *Financiación sindicada de Colonial*: Resulta de la modificación y refundición de la financiación sindicada original reducida en el importe equivalente al principal de la *Financiación sindicada de Colren*. Se trata de una financiación a largo plazo con vencimiento 31 de diciembre de 2014 y por un importe total inicial de 3.453.878 miles de euros. La Financiación sindicada de Colonial se divide en dos tramos:

- i. Un Tramo A por importe de 1.800.878 miles de euros que se divide a su vez en tres subtramos:
 - 1. Tramo A1: Deuda *senior* por importe de 1.650.012 miles de euros, garantizado mediante (i) garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios sitos en territorio español (Nota 10), (ii) garantía pignoraticia sobre el 51% de las acciones de SFL titularidad de la Sociedad Dominante, (iii) garantías sobre depósitos titularidad de la Sociedad Dominante obtenidos de la venta de activos y (iv) garantía pignoraticia sobre las acciones mantenidas por la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente Torre Marenstrum.
 - 2. Tramo A2: Deuda por importe de 87.900 miles de euros con garantía de primer rango sobre el 2,4% y el 0,99% de las participaciones mantenidas por la Sociedad Dominante en SFL y FCC, respectivamente.
 - 3. Tramo A3: Parte no dispuesta a la fecha de reestructuración del tramo *revolving* de la anterior reestructuración, por importe de 62.966 miles de euros.

El Tramo A devengará un tipo de interés de Euribor más 175 puntos básicos.

A partir de 31 de diciembre de 2011, si el LtV de la Sociedad Dominante fuera superior al 50% y no se hubiesen producido amortizaciones anticipadas por valor acumulado del 10%, 18% y 25% del principal del Tramo A a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013, respectivamente, se devengará un margen adicional de 300, 375 y 450 puntos básicos. El importe del posible incremento de los intereses será capitalizado y no generará salida de caja alguna.

- ii. Un Tramo B1 por importe de 1.653.000 miles de euros que los bancos acreedores se comprometieron a aportar en el aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias. Este tramo ha devengado un tipo de interés capitalizable hasta la fecha de la aportación de Euribor más 400 puntos básicos, lo que ha supuesto la capitalización de 37.480 miles de euros en concepto de intereses. La ampliación de capital ha sido realizada por la Sociedad Dominante durante el mes de junio de 2010 y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 30 de junio de 2010 (Notas 2.b y 16).
- *Financiación sindicada de Colren*: una línea a largo plazo con vencimiento 31 de diciembre de 2014, por importe de 795.000 miles de euros, correspondiente a la parte de la antigua financiación asignada a la rama de actividad del negocio de suelo y promociones. Esta financiación devengará un interés capitalizable de Euribor más 400 puntos básicos. La Financiación sindicada de Colren se divide en dos subtramos:
 - i. El tramo *Term Loan Facility* por importe de 520.000 miles de euros garantizado mediante (i) promesa de hipoteca de los activos inmobiliarios de Colren, (ii) garantías reales sobre el capital de Colren y (iii) garantías reales sobre la totalidad del capital de Riofisa. A 31 de diciembre de 2010, el importe de este tramo asciende a 539.758 miles de euros, una vez

deducida la amortización parcial realizada por Colren durante el ejercicio 2010, por importe de 4.675 miles de euros, e incluidos 24.433 miles de euros de intereses capitalizados.

- ii. El tramo *Convertible Facility* por importe de 275.000 miles de euros, convertible en acciones de la Sociedad Dominante mediante el ejercicio de los warrants, por un máximo de 275.000 miles de euros, a elección de los prestamistas (i) a la fecha de vencimiento, (ii) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, 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 importe del *Convertible Facility*. A 31 de diciembre de 2010, el importe del este tramo, intereses capitalizables incluidos, asciende a 287.921 miles de euros.

El Acuerdo Marco de Refinanciación prevé la conversión del *Convertible Facility*, así como de los intereses capitalizables de ambos tramos, en préstamos participativos en el caso de que la sociedad dependiente se encontrara en causa de disolución como consecuencia de las pérdidas incurridas. La conversión de las deudas en préstamo participativo se realizará por el importe necesario para restablecer el equilibrio patrimonial de Colren, S.L.U. En este caso, la cobertura de los warrants cubrirá (i) el importe pendiente del *Convertible Facility* y (ii) el importe pendiente del préstamo participativo.

Dicho préstamo convertible ha sido considerado íntegramente como un instrumento de pasivo, no habiendo registrado ningún importe como instrumento de patrimonio. Las condiciones de dicho préstamo (vencimiento y tipo de interés) son de mercado, por lo que se estima que la totalidad de la deuda se corresponde con un instrumento de deuda.

- Un Tramo B2 por importe de 35.000 miles de euros de principal más 1.459 miles de euros de intereses capitalizados, correspondiente a la parte de la financiación sindicada asignada a la sociedad Abix con fecha 19 de noviembre de 2010. De ellos, 23.333 miles de euros son convertibles en acciones de la Sociedad Dominante mediante el ejercicio de los warrants concedidos a ING, la entidad prestamista, con las mismas condiciones que las descritas para el *Convertible Facility*.

El detalle por tramos de la nueva financiación sindicada a 31 de diciembre de 2010, según la reestructuración de febrero 2010, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	31 de diciembre de 2010	
	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Colonial -</i>		
Facility A – Tramo 1	1.650.012	1.650.012
Facility A – Tramo 2	87.900	87.900
Facility A – Tramo 3 Revolving	62.966	-
Total financiación sindicada de Colonial	1.800.878	1.737.912
<i>Financiación sindicada de Colren -</i>		
Term Loan Facility	515.325	515.325
Convertible Facility	275.000	275.000
Total financiación sindicada de Colren (*)	790.325	790.325
Total	2.591.203	2.528.237

(*) Al 31 de diciembre de 2010, el importe de la financiación sindicada Colren ha sido reclasificado al epígrafe “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado (Nota 4.g).

Cumplimiento de ratios financieras -

A partir del 31 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante debe cumplir las siguientes ratios financieras:

- Loan to Value (LtV) < 85%, entendido como el resultado de dividir el importe de la deuda (cifra de endeudamiento neto) de la Sociedad Dominante por el valor de mercado de sus activos inmobiliarios más el valor neto de los activos de las participaciones que ésta posea en filiales destinadas al negocio patrimonial. A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante cumple la ratio.
- RCSD > 1 (Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda), entendido como el porcentaje resultante de dividir el importe del flujo de caja operativo recurrente entre la carga financiera. A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante cumple la ratio.

Otros compromisos y restricciones -

Entre los compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad Dominante, y con las excepciones previstas en el propio Acuerdo de Marco de Refinanciación, se encuentran las siguientes:

- La Sociedad Dominante no podrá acordar o pagar dividendos, cargos u otros repartos, distribuir cualquier reserva por prima de emisión u honorarios de gestión, asesoramiento o cualquier honorario a los accionistas siempre que el LtV esté por encima del 50%.
- La Sociedad Dominante no podrá incurrir en endeudamiento financiero adicional.
- La Sociedad Dominante se asegurará de que no se produce un cambio de control en SFL.
- La Sociedad Dominante no podrá disponer de sus activos, salvo los expresamente previstos en el Acuerdo de Refinanciación, ni permitir que subsista cualquier tipo de garantía o carga adicional sobre éstos.

Las garantías otorgadas a la deuda sindicada tienen su vencimiento en 2014.

El préstamo sindicado puede ser declarado vencido anticipadamente en el caso de cambio de control de la Sociedad Dominante.

Préstamos Sindicados SFL

Con fecha 28 de enero de 2005 la sociedad del Grupo SFL formalizó un crédito sindicado cuyo banco agente fue “Natixis Banques Populaires” por importe total de 600.000 miles de euros, estructurado como una póliza de crédito (“revolving”) con vencimiento 2012. Durante el ejercicio 2009, SFL amortizó 150.000 miles de euros y disminuyó el límite anterior a 400.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2010 SFL ha amortizado 200.000 miles de euros, reduciendo el límite a 200.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2010, se encuentra dispuesto en 180.000 miles de euros.

Con fecha 8 de octubre de 2009 SFL formalizó un nuevo crédito sindicado cuyo banco agente es “BNP Paribas” por importe total de 300.000 miles de euros, estructurado como una póliza de crédito (“revolving”) con vencimiento 2014. A 31 de diciembre de 2010, el importe dispuesto asciende a 265.000 miles de euros.

Asimismo, con fecha 17 de diciembre de 2010 SFL ha formalizado un nuevo préstamo sindicado cuyo banco agente es Natixis por importe de 350.000 miles de euros, estructurado como una póliza de crédito “revolving” y con vencimiento en 2015. A 31 de diciembre de 2010, el importe dispuesto asciende a 200.000 miles de euros.

Los préstamos sindicados incluyen la obligación de cumplir con una serie de ratios financieras y coberturas de tipo de interés. A 31 de diciembre de 2009 y 2010, SFL cumple con todos los ratios y coberturas acordadas con las entidades financieras que suscriben ambos contratos.

	Ratios	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Sindicado Natixis 2005	Deuda neta/ valor del patrimonio <=50% EBITDA/ Gasto financiero neto > 2,5 Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio <=20% Valor patrimonio excluyendo deuda garantizada >=1Md€	36,8% 3,5 9,1% 2,9Md€	32,8% 4 9,1% 3,1Md€
Sindicado Natixis 2010	Ratio LTV <= 50% Ratio cobertura gasto financiero >=2,5 Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio <=20% Valor activos libres >=2 Md€	36,8% 4 0 2,5Md€	- - - -
Sindicado BNP-Paribas	Ratio LTV <= 50% Ratio cobertura gasto financiero >=2,5 Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio <=20% Valor activos libres >=2 Md€	36,8% 3,5 9,1% 2,5Md€	32,8% 4 9,1% 2,7Md€

Nota: Md€, miles de millones de Euros.

El importe de los intereses devengados y no pagados de los préstamos sindicados anteriores en el epígrafe "Gastos financieros" del estado de resultado integral consolidado para los ejercicios 2009 y 2010, asciende a 1.239 y 1.785 miles de euros, respectivamente.

Préstamos –

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias, existencias y activos no corrientes mantenidos para la venta, adicionales al préstamo sindicado de la Sociedad Dominante, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2010		31 de diciembre de 2009	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria – Patrimonio (Nota 10)	642.693	1.160.888	697.081	1.220.612
Existencias (Nota 13)	-	-	337.985	503.199
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 27)	600.671	845.549	378.270	625.637
	1.243.364	2.006.437	1.413.336	2.349.448

Cumplimiento de ratios financieras -

A 31 de diciembre de 2010, Grupo Colonial mantiene diez préstamos, por importe total de 473.162 miles de euros, sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. Al 31 de diciembre de 2010, se cumplían todas las ratios exigidas en dichos contratos de financiación.

Garantías -

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, la sociedad dependiente Parholding (perteneciente al subgrupo SFL) tiene dadas prendas sobre títulos de sociedades participadas que ascienden a 6.070 miles de euros.

Deudas por arrendamientos financieros -

El detalle de los activos en régimen de arrendamiento financiero, se indica en la Nota 10.

Costes y comisiones del préstamo sindicado -

A 31 de diciembre 2009 y 2010, el importe registrado en el estado de resultados integral consolidado por el concepto anterior ascendió a 2.697 y 7.847 miles de euros, respectivamente.

Tipo de interés de financiación -

El tipo de interés de financiación del Grupo en sus actividades continuadas para el ejercicio 2010 ha sido del 4,30%, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones bancarias el tipo final resultante se ha situado en el 4,34%, respectivamente. El *spread* de crédito medio del Grupo del ejercicio 2010 se ha situado en 158 puntos básicos sobre el Euribor.

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, los intereses devengados y no pagados ascendían a 9.041 y 3.680 miles de euros, respectivamente.

Efectivo y medios equivalentes -

Al 31 de diciembre de 2009 y 2010, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 118.375 y 77.435 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 55.258 y 26.243 miles de euros, respectivamente.

Deudas con entidades de crédito clasificadas como pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta (Nota 27) -

A 31 de diciembre de 2010, todas las deudas con entidades de crédito asociadas al grupo cuya sociedad cabecera es Colren se encuentran reclasificadas en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta" (Nota 4.g), por importe global de 1.441.900 miles de euros.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2010, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe global de 4.800.065 miles de euros, incluidos gastos de formalización e intereses corridos.

Gestión del capital: Política y objetivos -

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las sociedades del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables, considerando las restricciones financieras de los mercados y que permitiendo maximizar el retorno de los accionistas.

La estrategia del conjunto del Grupo incide en la focalización de mercados y productos que aportan valor al Grupo.

La estructura de capital del Grupo incluye deuda (préstamos y facilidades crediticias), caja y otros activos líquidos, tal y como se detalla en la presente nota y en la Nota 18, y fondos propios (capital y reservas, Nota 16).

La unidad corporativa, que la responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa periódicamente la estructura de capital, así como el ratio de endeudamiento basado en la proporción de deuda neta sobre patrimonio neto y sobre el valor de los activos del Grupo "LTV".

18. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos del Grupo Colonial está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de tipo de interés: el Grupo tiene contratada su deuda a tipos de interés variable y por tanto, indexada a la evolución de los tipos de interés de mercado. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad para el riesgo de tipo de interés. Para ello, se han aplicado variaciones positivas y negativas al tipo de interés sobre la estructura de la deuda del Grupo existente a 31 de diciembre de 2009 y 2010, incluyendo los instrumentos financieros contratados, y se ha analizado el impacto antes de intereses minoritarios y su efecto fiscal en el estado de resultados integral consolidado y en el patrimonio neto del Grupo.

31 de diciembre de 2010

	Miles de Euros		
	Pasivo / (Activo)	Ingreso / (Gasto)	
Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Impacto Patrimonio Neto	Impacto en estado de resultado integral	% respecto al Gasto registrado
-100pb	(17.920)	5.242	3,34%
-75pb	(13.113)	3.193	2,03%
-50pb	(8.523)	2.262	1.44%
-25pb	(4.139)	1.345	0,86%
+25pb	3.924	(1.805)	1,15%
+50pb	7.646	(4.078)	2,60%
+75pb	11.198	(6.426)	4,09%
+100pb	14.625	(7.828)	4,98%

31 de diciembre de 2009

Variación en puntos básicos sobre tipo de interés	Miles de Euros		% respecto al Gasto registrado
	Pasivo / (Activo)	Ingreso / (Gasto)	
	Impacto Patrimonio Neto	Impacto en estado de resultado integral	
-50pb	(14.633)	27.330	11,6%
-35pb	(9.892)	19.197	8,1%
-20pb	(5.535)	10.910	4,6%
+20pb	9.459	(12.033)	5,1%
+35pb	14.342	(20.341)	8,6%
+50pb	19.199	(28.620)	12,1%
+100pb	35.240	(56.246)	23,9%

- **Riesgo de refinanciación:** la estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento.
- **Riesgos de contraparte:** el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- **Riesgo de liquidez:** la Sociedad Dominante ha culminado durante el ejercicio 2010 un nuevo acuerdo de refinanciación de su deuda (Nota 2.b). Dicho acuerdo tiene la finalidad de recapitalizar la Sociedad Dominante, reforzar su estructura financiera a largo plazo y garantizar el servicio de la deuda, así como reducir su endeudamiento. El acuerdo de refinanciación recoge un presupuesto de tesorería que permite el pago del servicio de la deuda, así como los costes de estructura vinculados a la actividad ordinaria de la Sociedad Dominante.
- **Riesgo de crédito:** la Sociedad Dominante analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés. En la siguiente tabla se detallan dichos instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2009 y 2010:

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés 2009	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – (Activo) / Pasivo
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
		EUR12M +1.415%			
		Floor 3.415%			
Collar - SFL	JP Morgan	Cap 6.5%	2014	400.000	34.471
Vanilla swap - SFL	Calyon	3.785%	2011	100.000	3.788
Vanilla swap- SFL	RBS	3.895%	2013	28.600	1.710
Vanilla swap- SFL	RBS	3.895%	2013	12.200	730
Vanilla swap- SFL	Natixis	4.4325%	2010	200.000	6.839
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 step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3.10% - 4.90%) Cap (4.60% - 6.10%)	2010	140.625	14.027
		Floor (3.85%)			
Collar	Deutsche Bank	Cap (4.45%)	2013	25.000	1.601
Collar Constant Maturity Swap referencia 2yr	Goldman Sachs	CMS 2Y Sujeto a Cap: 3.3775% / Floor 2.20%	2010	75.000	172
Collar step up con swaption extension operación	Deutsche Bank	Floor (3.15% - 4.75%) Cap (4.75% - 6.10%)	2010	190.000	8.510
Swap Plain Vanilla forward starting	La Caixa	3.85%	2015	34.229	1.962
Swap plain Vanilla	Eurohypo	4.4025%	2011	100.000	4.277
		Floor 4,00%			
Collar	Eurohypo	Cap 4.76%	2011	100.000	3.771
		Floor 4,12%			
Collar	Caja Madrid	Cap 4.85%	2011	150.000	5.889
Swap plain Vanilla	RBS	4.42%	2011	100.000	4.287
		Floor 4,10%			
Collar	Bancaja	Cap 4.85%	2011	30.000	1.166
	Royal Bank				
CAP	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)
Total a 31 de diciembre de 2009				3.405.464	98.316

Instrumento financiero	Contraparte	Tipo de interés Junio 2010	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – (Activo) / Pasivo
Vanilla swap - Parhaus	Calyon	2,218%	2012	39.079	705
Vanilla swap - Parchamps	Calyon	2,218%	2012	7.395	133
Vanilla swap - Pargal	Calyon	2,218%	2012	24.710	446
Vanilla swap - Parchar	Calyon	2,218%	2012	1.870	34
		EUR12M +1,415%			
		Floor 3,415%			
Collar - SFL	JP Morgan	Cap 6,5%	2014	400.000	31.729
Vanilla swap - SFL	Calyon	Swap 3,785%	2011	100.000	1.379
Vanilla swap- SFL	RBS	Swap 3,895%	2013	28.600	1.808
Vanilla swap- SFL	RBS	Swap 3,895%	2013	12.200	771
Vanilla swap - SFL	HSCB	2,63%	2014	50.000	1.322
Vanilla swap - SFL	CADIF	1,655%	2011	50.000	80
Vanilla swap - SFL	BNP-Paribas	2,375%	2012	50.000	781
Vanilla swap - SFL	BNP-Paribas	2,63%	2014	50.000	1.322
Vanilla swap - SFL	BNP-Paribas	2,265%	2013	50.000	941
Vanilla swap - SFL	HSCB	2,71%	2014	100.000	2.815
Swap plain Vanilla	RBS	Swap (4,42%)	2011	100.000	902
Swap plain Vanilla	Eurohypo	Swap 4,4025%	2011	100.000	897
		Floor (4,00%)			
Collar		Cap (4,76%)	2011	100.000	794
CAP	La Caixa	Cap (3%)	2011	196.757	-
		Floor (4,10%)			
Collar	Bancaja	Cap (4,85%)	2011	30.000	246
		Floor (4,12%)			
Collar	Caja Madrid	Cap (4,85%)	2011	150.000	1.238
		4,60% SI (CMS10Y- C,S2Y)<0,75%			
		3,25% SI (CMS10Y- C,S2Y)>0,75%			
Swap	Deutsche Bank	Floor (3,85%)	2012	450.000	16.577
		Cap (4,45%)			
Collar	Deutsche Bank		2013	25.000	1.508
CAP	Banco Popular	3,25%	2014	30.000	(293)
CAP	Calyon	3,25%	2014	140.000	(1.367)
CAP	Eurohypo	2,50%	2014	150.000	(2.242)
CAP	La Caixa	2,50%	2014	100.000	(1.490)
CAP	La Caixa	3,25%	2014	140.000	(1.367)
CAP	La Caixa	3,25%	2014	50.000	(488)
CAP	RBS	2,50%	2014	250.000	(3.792)
CAP	RBS	3,25%	2014	140.000	(1.367)
Swap Plain Vanilla forward starting	La Caixa	Swap 3,85%	2015	32.929	2.251
CAP	La Caixa	3,5%	2014	51.805	(365)
Total a 31 de diciembre de 2010				3.200.345	55.908
- con terceros				1.845.345	58.479
- con partes vinculadas (Nota 25)				1.355.000	(2.571)

Todos los contratos anteriores han sido considerados como coberturas de flujos de efectivo y se han registrado aplicando la contabilización de coberturas.

A 31 de diciembre de 2010, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ha ascendido a un saldo acreedor de 27.274 miles de euros,

una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2009, el impacto registrado en patrimonio neto ascendió a 3.418 miles de euros de saldo deudor.

El impacto en el estado de resultado integral por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para los ejercicios 2009 y 2010, a 1.778 y 10.627 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente (Nota 23.g).

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2010.

A 31 de diciembre de 2010, el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 55.908 miles de euros de pasivo financiero incluyendo 7.117 miles de euros de cupón corrido a pagar. Del importe total de la valoración, 12.771 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados con posición final deudora (Nota 11), mientras que 68.679 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados con posición acreedora (Nota 17). Asimismo, 2.571 miles de euros de saldo deudor dicha valoración corresponden a derivados contratados con sociedades vinculadas (Nota 25). El valor de mercado de los instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2009 ascendía a 98.316 miles de euros.

La disminución del valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura durante el ejercicio 2010 responde al vencimiento de 8 coberturas, así como a la reducción de la vida media de la cartera de derivados. El impacto del tipo de interés ha sido mínimo, ya que la referencia del swap ha permanecido en niveles similares entre diciembre de 2009 y diciembre de 2010.

La ratio de cobertura del Grupo a 31 de diciembre de 2010 se sitúa en el 94,34%, mientras que a 31 de diciembre de 2009 se situaba en el 56,33%.

A 31 de diciembre de 2010, el 90,09% de la valoración de los instrumentos financieros derivados con tratamiento de cobertura compensa la variación del coste del tipo de interés de los pasivos cubiertos.

Durante el mes de enero de 2011, la Sociedad Dominante ha contratado dos nuevos CAPs por un nominal conjunto de 300.000 miles de euros. Asimismo, la sociedad SFL ha contratado un nuevo swap por un nominal de 50.000 miles de euros.

La eficacia de los instrumentos financieros de cobertura se calcula mensualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés, según publicación en la pantalla *Bloomberg* a la fecha de la medición. Este cálculo se ajusta mes a mes desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método utilizado para determinar la eficacia de los instrumentos financieros de cobertura consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación del derivado y del pasivo cubierto relacionado.

Se considera que el instrumento financiero de cobertura es eficaz cuando el resultado de la correlación estadística anterior se encuentra situado entre 0,80 y 1.

19. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos de los estados de situación financiera consolidados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2010		31 de diciembre de 2009	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	20.936	-	118.030	-
Anticipos	16.583	-	18.500	-
Acreedores por compra de inmuebles y solares	32.798	-	62.339	-
Fianzas y depósitos recibidos	1.484	21.192	215	25.918
Otras deudas	11.806	139	5.928	41.032
Total	83.607	21.331	205.012	66.950

A 31 de diciembre de 2010, el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Acreedores comerciales" recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados, correspondientes al segmento patrimonial y a la unidad corporativa.

A 31 de diciembre de 2009, este epígrafe recogía, adicionalmente a los saldos por compras comerciales anteriores, el importe de los costes de cierre de las promociones incluidas en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado de "Existencias". Adicionalmente, incluía los costes de urbanización pendientes de incurrir en las parcelas enajenadas durante el ejercicio 2007 sitas en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), que según establecían los contratos de compraventa de dichas parcelas deberán ser asumidos por la sociedad dependiente Entrenúcleos (Nota 2.b). A 31 de diciembre de 2009, el importe de dichos costes de urbanización pendientes de incurrir ascendía a 66.855 miles de euros.

El epígrafe "Anticipos", recoge las cantidades entregadas por adelantado por los arrendatarios y que a 31 de diciembre de 2009 y 2010 ascienden a 17.709 y 12.583 miles de euros, respectivamente.

El epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

El detalle del epígrafe "Otras deudas" a 31 de diciembre de 2009 y 2010, se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2010		31 de diciembre 2009	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Otras deudas:				
Deudas con la Seguridad Social	1.958	-	1.960	-
Deudas por compra de terrenos – Las Salinas de Roquetas (Nota 22)	-	-	-	41.199
Ingresos anticipados	3.511	-	34	-
Otros acreedores y pasivos corrientes	6.337	139	3.934	(167)
Total	11.806	139	5.928	41.032

En base a la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a la reforma de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y

de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010, se detalla la información relativa a los saldos de proveedores y acreedores comerciales a la fecha del estado de situación financiera consolidado:

	Proveedores, Proveedores empresas del grupo y asociadas y Acreedores varios al 31 de diciembre de 2010	
	Miles de euros	%
Total saldo a 31 de diciembre de 2010 de las sociedades españolas	8.556	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)	1.525	18,7%

(*) La Ley 15/2010, de 5 de julio, en su disposición transitoria segunda establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán progresivamente hasta situarse en los 60 días a partir del 1 de enero de 2013. Asimismo, dicha Ley establece que el periodo de pago desde la fecha de publicación de Ley en el BOE y el 31 de diciembre de 2011 será de 85 días y de 75 días para el ejercicio 2012.

La información relativa a los saldos mantenidos a 31 de diciembre de 2010 de las actividades discontinuadas se detalla en la Nota 27.

20. Provisiones

El movimiento para los ejercicios 2009 y 2010 del epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Provisiones" y su correspondiente detalle, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Provisiones no corrientes			Provisiones corrientes
	Provisión para impuestos	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo a 31 de diciembre de 2008	680	1.080	19	1.070
Adiciones	-	133	83	74
Retiros	-	-	-	(59)
Traspasos	-	(76)	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2009	680	1.137	102	1.085
Adiciones	100	58	-	-
Retiros	-	-	(82)	(935)
Traspasos	-	(72)	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2010	780	1.123	20	150

El Grupo tiene dotadas las oportunas provisiones para cubrir riesgos probables derivados de reclamaciones de terceros.

21. Situación fiscal

Inmobiliaria Colonial, S.A. es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2008. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, o el 70% si se trata de sociedades cotizadas. La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2009 incluía, adicionalmente a la Sociedad Dominante, a Riofisa, S.A.U., Inmocaral Servicios, S.A.U., Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U., Riofisa Internacional, S.L., Riofisa Sema, S.L., Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L., Colren, S.L.U. y Desarrollos

Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., así como las sociedades dependientes fusionadas durante el primer semestre del 2008 (Nota 1) Subirats-Coslada-Logística, S.L.U., Diagonal Les Punxes 2002, S.L.U., Urbaplan 2001, S.A.U., Inversiones Notenth, S.L.U., Inversiones Tres Cantos, S.L., Desarrollo Inmobiliario, S.L., Dehesa de Valme, S.L.

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2010 incluye, adicionalmente a las sociedades del ejercicio 2009, las sociedades adquiridas durante dicho ejercicio: Abix Service, S.L.U., Acrostic Invest, S.L.U., así como Riofisa Este, S.L., en la que la Sociedad Dominante ha pasado a ostentar el 100% del capital social (Nota 2.g).

El impuesto sobre sociedades del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultados integral consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha estado de situación financiera consolidado.

El detalle de los saldos con administraciones públicas del estado de situación financiero consolidado adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	557	360	-	-
Hacienda Pública, deudora por impuestos diferidos de activo	3.287	1.804	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	11.680	14.852	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-	658.225	688.200
Total saldos deudores	15.524	17.016	658.225	688.200

	Miles de Euros			
	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	1.576	-	-	-
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	5.904	11.843	-	-
Hacienda Pública, acreedora por "exit tax" (Grupo SFL)	2.479	2.281	2.183	4.257
Hacienda Pública, acreedora por IVA	8.253	-	-	-
Hacienda Pública, acreedora por aplazamientos	16.151	4.750	49.506	48.995
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	180.123	173.024
Total saldos acreedores	34.363	18.874	231.812	226.276

Aplazamientos con la administración pública

Con fecha 17 de octubre de 2008, la Sociedad Dominante obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 30.244 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de la sociedad dependiente absorbida Subirats-Coslada Logística, S.L.U. (Nota 1). Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca sobre varias fincas de la sociedad dependiente Colren.

Con fecha 3 de febrero de 2009, la Sociedad Dominante obtuvo la aprobación del aplazamiento a 5 años de un total de 15.325 miles de euros en concepto de I.V.A. del ejercicio 2008. Dicha deuda está garantizada mediante hipoteca de una finca de la sociedad dependiente Colren a favor de la Administración Tributaria.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad Dominante presentó solicitud de aplazamiento a 5 años de un total de 8.508 miles de euros correspondientes al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 del grupo de consolidación fiscal del cual la Sociedad Dominante es cabecera, que fue aprobado el 9 de diciembre de 2009. Dicho aplazamiento fue garantizado mediante hipoteca sobre una finca de la sociedad dependiente Riofisa.

Durante el ejercicio 2010, como consecuencia de la cancelación y nueva constitución de la hipoteca sobre la totalidad de los activos en renta situados en territorio español propiedad de la Sociedad Dominante, otorgada en garantía de la financiación sindicada (Nota 17), la Sociedad Dominante ha presentado solicitud de aplazamiento a 5 años de la totalidad del AJD devengado por un importe total de 14.844 miles de euros. De ellos, el tramo correspondiente a los inmuebles sitos en Catalunya, por importe de 6.763 miles de euros, ha sido aprobado por la Generalitat de Catalunya, y el resto, por importe de 8.081 miles de euros, correspondiente a los activos situados en Madrid, ha sido aprobado por la Comunidad de Madrid. La deuda ha sido garantizada mediante hipoteca sobre diversas fincas propiedad de la sociedad dependiente Colren.

La distribución de los pagos pendientes derivados de los aplazamientos anteriores por vencimiento, sin incluir intereses, a 31 de diciembre de 2009 y 2010 se detallan a continuación:

31 de diciembre de 2010

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	4.113	4.388	4.388	366	-	9.142	13.255
AJD Catalunya	318	1.607	2.040	2.040	510	6.197	6.515
AJD Madrid	429	2.107	2.442	2.442	407	7.398	7.827
IS 2007	8.681	8.681	7.067	-	-	15.748	24.429
IS 2008	538	2.478	2.478	2.190	-	7.146	7.684
Total	14.079	19.261	18.415	7.038	917	45.631	59.710

31 de diciembre de 2009

	Miles de Euros						Total
	Corriente	No corriente					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Total no corriente	
IVA	1.080	4.113	4.388	4.388	366	13.255	14.335
IS 2007	3.197	8.681	8.681	7.067	-	24.429	27.626
IS 2008	538	538	2.478	2.478	2.478	7.972	8.510
Total	4.815	13.332	15.547	13.933	2.844	45.656	50.471

A 31 de diciembre de 2010, se encuentran registrados 5.947 miles de euros de intereses devengados y no pagados derivados de los aplazamientos anteriores.

Adicionalmente, la sociedad dependiente Riofisa Este tiene concedido un aplazamiento con la Administración Tributaria cuyo importe pendiente de liquidar a 31 de diciembre de 2010 asciende a 6.127 miles de euros, que se encuentran reclasificados en el epígrafe "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado (Nota 4.g). De ellos, 1.646 miles de euros se encuentran clasificados en el pasivo corriente.

Impuesto de sociedades

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" del estado de resultado global para los ejercicios 2009 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	17.223	(468.940)
Variación por impuestos anticipados y diferidos, así como deducciones y bonificaciones	(9.144)	353.880
Impuesto sobre las ganancias	8.079	(115.060)
- De actividades continuadas:	16.726	(75.112)
- De actividades discontinuadas (Nota 27):	(8.647)	(39.948)

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	(835.914)	(739.312)
Diferencias permanentes	(147.211)	(388.200)
Diferencias temporales	295.864	140.475
Base imponible agregada antes de compensación de bases imponibles negativas	(687.261)	(987.037)
Compensación bases imponibles negativas	(1.562)	(351)
Base imponible agregada	(688.823)	(987.388)
Base imponible registrada	(143.684)	(527.282)
Base imponible no registrada	(545.139)	(460.105)

A 31 de diciembre de 2010, las diferencias permanentes registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4.p), por importe de 154.676 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que ha supuesto un ajuste negativo de 43.755 miles de euros de diferencia permanente negativa. Adicionalmente, la sociedad Dominante ha realizado un ajuste positivo con carácter permanente por la parte no deducible del deterioro del fondo de comercio, por importe de 64.711 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2009, las diferencias permanentes positivas registradas por el Grupo correspondían, fundamentalmente, a la parte del resultado contable del subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4.p), por importe de 206.033 miles de euros de diferencia permanente positiva, así como al ajuste de la dotación de cartera sobre las acciones SFL y del dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad, por importes de 72.287 y 47.253 miles de euros, respectivamente, de diferencia permanente negativa.

La diferencia entre la carga fiscal imputada en el ejercicio y en los ejercicios precedentes, y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios, se encuentra registrada en los epígrafes "Activos por impuestos diferidos" y "Pasivos por impuestos diferidos" del estado de situación financiera consolidado.

Activos por impuestos diferidos -

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo es el siguiente:

Activos por impuestos diferidos	Miles de Euros				
	Registrados contablemente				31 de diciembre de 2010
	31 de diciembre de 2009	Altas	Bajas	Traslados	
Créditos fiscales por pérdidas a compensar	527.798	44.427	-	(14.507)	557.718
Créditos fiscales por deducción dividendos pendientes	28.175	273	-	-	28.448
Créditos fiscales por deducción reinversión pendientes	16.041	382	-	-	16.423
Créditos fiscales por deducción formación pendientes	1	-	-	-	1
Valoración instrumentos Financieros	13.408	-	(11.114)	(1.241)	1.053
Deterioro por valoración de activos	82.498	(27.913)	-	(88)	54.497
Deterioro créditos comerciales	19.583	(19.583)	-	-	-
Otros	696	-	-	(611)	85
	688.200	(2.414)	(11.114)	(16.447)	658.225

Diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar –

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado, como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2010 recoge el efecto de la activación de los correspondientes créditos fiscales por bases imponibles negativas por importe de 557.718 miles de euros registrados en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos y no corrientes". Las bases imponibles negativas pendientes de compensar, registradas y no registradas, su importe y plazo máximo de compensación son los siguientes:

Ejercicio	Miles de Euros				Último ejercicio de compensación
	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal		Del resto de sociedades del Grupo		
	Registradas	No registradas	Registradas	No registradas	
1995	-	-	-	1.727	2010
1996	-	-	-	822	2011
1997	-	-	-	295	2012
1999	-	-	-	1	2014
2000	12.980	-	-	1	2015
2001	5.470	-	-	-	2016
2002	1	-	337	16	2017
2003	1	140	113	-	2018
2004	38.516	-	-	-	2019
2005	1	35	552	-	2020
2006	24.724	491	110	-	2021
2007	355.357	923	2.367	285	2022
2008	874.517	405.406	4.722	163	2023
2009	471.161	460.105	9.914	-	2024
2010	174.230	538.199	-	7.218	2025
Total	1.956.958	1.405.299	18.115	10.528	

Recuperación de los créditos fiscales activados -

Los Administradores de la Sociedad Dominante han estimado la recuperación de los créditos fiscales sobre la base de las proyecciones descritas en la Nota 7, extendiendo el periodo proyectado hasta el ejercicio 2025, es decir, considerando un periodo de recuperación de 15 años, periodo coincidente con el periodo de que dispone la Sociedad Dominante para compensar sus créditos fiscales con los beneficios fiscales que genere según la legislación vigente.

A las hipótesis consideradas a los efectos del test de deterioro del fondo de comercio, que sólo considera los flujos de caja operativos derivados del negocio patrimonial, y a los efectos de determinar las bases fiscales que se generarán en el periodo proyectado, la Sociedad Dominante ha añadido todos los costes de gestión y administración, así como los resultados financieros a las proyecciones utilizadas para el test de deterioro del fondo de comercio. Adicionalmente, se ha considerado una ampliación de capital por importe de 700 millones de euros, destinada a partes iguales a reducir la deuda de la Sociedad Dominante y a nuevos activos, así como operaciones de inversión y una rotación final del 50% de la cartera patrimonial a finales del periodo proyectado.

En la siguiente tabla se muestran las principales hipótesis consideradas:

	2010	2009
Periodo considerado (años)	15	15
% de rotación de la cartera	10% anual	75%
% Rentabilidad de reinversión (Nota 4.e)	6,50%	5,75%
Inversión / aportaciones de activos (millones de euros)	850	1.650
% Rentabilidad nuevos activos	6,50%	6%
% Ocupación	95%	95%

De acuerdo con las proyecciones descritas, la Sociedad Dominante genera bases fiscales suficientes para recuperar los créditos fiscales registrados al 31 de diciembre de 2009 y 2010.

En relación con la sensibilidad de las dos hipótesis mencionadas anteriormente, sobre la recuperación de los activos por impuestos diferidos, una disminución del 10% en el porcentaje de la rotación esperada o en el importe de las operaciones de inversión, no implicaría un deterioro de los activos por impuestos diferidos.

Como consecuencia de la limitación derivada de la estimación de recuperación de los créditos fiscales comentada anteriormente, el Grupo mantiene 714.679 miles de euros de activos por impuestos diferidos no registrados contablemente.

Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

La normativa fiscal en vigor permite que los beneficios obtenidos en la enajenación de elementos de inmovilizado material, inmaterial y de participaciones en el capital de otras sociedades ajenos al grupo fiscal en los que se mantenga una participación superior o igual al 5%, otorguen un derecho a la deducción del 12% de los mismos, toda vez que el grupo reinvierta el importe global de la transmisión en elementos de las mismas características a los citados anteriormente. Dicha reinversión ha de ser efectuada en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión, o en el año anterior a dicha fecha.

En este sentido los compromisos de reinversión de la Sociedad Dominante correspondientes a los cinco últimos ejercicios, han sido cumplidos en los plazos establecidos por la normativa a tal efecto, según el siguiente detalle:

	Miles de Euros				
	2006	2007	2008	2009	2010
Renta acogida a deducción por reinversión	13.981	51.213	9.877	12.247	3.730
Necesidad de reinversión	46.642	283.835	33.515	154.283	24.500
Reinvertido por la Sociedad	46.642	283.835	33.515	100.286	-

Tal y como establece la normativa fiscal vigente, el acogimiento a las mencionadas deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios implica el mantenimiento de los activos en los que se materializa la misma durante el plazo de 5 años (3 en el caso de reinversión en participaciones financieras), salvo nueva reinversión de los activos que incumplan dicho plazo dentro de los límites fijados por la normativa vigente. El vencimiento de los plazos de mantenimiento de los importes reinvertidos por la sociedad se presenta en la siguiente tabla:

	Miles de Euros		
	2011	2014	2015
Reinversión efectuada por la Sociedad	33.515	32.624	67.662
Renta asociada	9.877	4.539	7.708

Al respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad Dominante o por el grupo fiscal al que pertenece, en su caso.

La naturaleza e importe de las deducciones registradas contablemente por el Grupo pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2010 por insuficiencia de cuota, por importe de 44.872 miles de euros, y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

Naturaleza	Miles de Euros		
	Ejercicio de generación	Pendientes de aplicación	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2006	7.544	2013
	2007	12.482	2014
	2008 (*)	7.862	2015
	2009	287	2016
	2010 (*)	273	2017
Deducción por formación	2009	1	2024
Deducción por reinversión	2002	458	2012
	2003	3.316	2013
	2004	1.056	2014
	2005	92	2015
	2006	1.314	2016
	2007 (**)	7.274	2017
	2008	1.185	2018
	2009	1.346	2019
	2010	382	2020
		44.871	

(*) Sociedades del subgrupo Riofisa no han registrado contablemente deducciones por doble imposición generadas en los ejercicios 2008 y 2010, por importes de 750 y 566 miles de euros.

(**) La Sociedad Dominante tiene pendiente de aplicación la deducción por reinversión recibida de la sociedad dependiente Subirats-Coslada-Logística, S.L.U. (Nota 1) por importe de 9.019 miles de euros. La renta sujeta a reinversión es de 75.361 miles de euros con unas necesidades de inversión para su deducción de 159.500 miles de euros. Esta deducción no se ha registrado contablemente.

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos, se detalla en el siguiente cuadro:

Pasivos por impuestos diferidos	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2009	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2010
Revalorización de activos	79.935	12.294	(14)	92.215
Diferido aportación no dineraria (Nota 12)	52.782	-	(2.859)	49.923
SIIC – 4 (Nota 4.p)	21.215	(1.972)	-	19.243
Diferido “Cerro Murillo”	10.591	-	-	10.591
Diferimiento por reinversión	8.501	-	(350)	8.151
	173.024	10.322	(3.223)	180.123

Diferido de pasivo por revalorización de activos –

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización). El impuesto diferido se encuentra registrado como norma general y excepto por lo indicado en la Nota 4.p, como el 30% de la diferencia entre el valor contable y el valor fiscal de los distintos activos netos, en su caso, de la corrección monetaria.

Diferido de pasivo por aportación no dineraria -

Con fecha 29 de junio de 2007, varios accionistas de la Sociedad Dominante suscribieron la ampliación de capital realizada por ésta mediante aportaciones no dinerarias consistentes en activos inmobiliarios y participaciones financieras, acogiendo la aportación al Régimen Fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores regulado en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la LIS, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004 (Nota 1).

Las aportaciones fueron realizadas a su valor de mercado por lo que se puso de manifiesto una diferencia entre el valor fiscal y contable de los elementos aportados, diferencia que deberá ser asumida por los anteriores accionistas en el momento en que se transmitan dichos activos. Dicho importe se encuentra garantizado mediante avales a primer requerimiento a favor de Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 12) y se encuentra registrado en el epígrafe “Otros activos no corrientes” del estado de situación financiera consolidado.

Otros aspectos fiscales -

Durante el ejercicio 2001 finalizó la inspección fiscal de los años 1994 a 1997 para el Impuesto sobre Sociedades, el IVA e IRPF de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida, Nota 1). La Sociedad Dominante firmó actas en conformidad por un total de 296 miles de euros y en disconformidad por importe de 12,6 millones de euros correspondientes, fundamentalmente, a discrepancias con relación a las exenciones por reinversión en las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la existencia de sentencias favorables a la aplicabilidad de la exención en empresas inmobiliarias y en actos de naturaleza similar, apoya la posición de los Administradores y sus asesores, que consideran que los recursos planteados deberían resolverse favorablemente para la Sociedad Dominante, si bien existe alguna sentencia en sentido contrario.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad Dominante retrocedió una provisión por importe de 4,3 millones de euros que tenía registrada en el epígrafe “Otros pasivos no corrientes” del estado de situación financiera consolidado, en cobertura de las contingencias que pudieran derivarse por distintas interpretaciones de la normativa fiscal.

La Administración fiscal francesa ha cuestionado determinados valores utilizados por la sociedad dependiente SFL para la valoración de algunos de sus inmuebles. SFL ha firmado su disconformidad respecto las

reclamaciones planteadas, argumentando que los valores utilizados corresponden a los de la valoración efectuada por expertos independientes. A 31 de diciembre de 2010, el importe de las reclamaciones por el concepto anterior asciende a 2.611 miles de euros, de los cuáles 780 miles de euros han sido provisionados contablemente. El Grupo y sus asesores consideran que los valores no son cuestionables y que dicho aspecto no prosperará, motivo por el cual no se ha dotado ninguna provisión adicional al respecto.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2010, algunas sociedades del Grupo SFL tienen levantadas inspecciones fiscales sobre diversos impuestos por importes poco significativos, y para las que el Grupo no estima que se devenguen pasivos adicionales de consideración.

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación en España y Francia. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de una eventual inspección.

22. Activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas con terceros

El Grupo SFL participa en varias *joint-ventures* que se detallan a continuación, y mantiene pactos con cada uno de los socios de cada *joint-venture*:

- *Joint-venture* con Prédica en la sociedad SCI Washington, en la que SFL posee el 66%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.
- *Joint-venture* con *IDF Investissements* en el subgrupo Parholding, en el que SFL posee el 50%. En caso de cambio de control del 50% de SFL, *IDF Investissements* tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en las filiales comunes, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado. A finales del ejercicio 2009, Prédica sustituyó a *IDF Investissements* en su posición. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.

Con fecha 24 de noviembre de 2004 se firmó un contrato de compraventa de acciones entre Inmobiliaria Colonial, S.A. y Prédica por el que aquélla transmitió a Prédica el 9,6% de las acciones de SFL. A 31 de diciembre de 2009 la participación de Prédica en el capital social de SFL ascendía al 5,09%. Dentro del acuerdo de accionistas firmado entre ambas compañías, la Sociedad Dominante se compromete a comprar las acciones a Prédica, a requerimiento de ésta, en caso de renuncia al régimen SIIC por parte de SFL, de exclusión de cotización de las acciones de SFL en el mercado de París o de una profunda reorientación de la actividad de SFL. El precio de la compraventa será el de mercado en el momento de la transmisión.

Acción social de responsabilidad

La Sociedad tiene interpuestas determinadas demandas ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad:

- Acción social de responsabilidad contra antiguos administradores por la compra de activos por la Sociedad Dominante para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculada o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006.

Actualmente, todos los demandados han procedido a contestar a la demanda y se ha señalado la audiencia previa al juicio para el día 4 de abril de 2011.

- Acción social de responsabilidad contra antiguos administradores por los daños causados a la compañía derivados de la adquisición de acciones de Riofisa.

Actualmente, todos los demandados han procedido a contestar a la demanda y se ha señalado la audiencia previa al juicio para el día 31 de mayo de 2011.

- Acción social de responsabilidad contra antiguos administradores por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive.

Actualmente, todos los demandados han procedido a contestar a la demanda y se ha señalado la audiencia previa al juicio para el día 3 de marzo de 2011.

Pasivos contingentes

La Sociedad Dominante 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. Inmobiliaria Colonial S.A. realizó ofrecimiento de pago y depósito de aval bancario, consignado judicialmente, siendo rechazado por el vendedor. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, están pendientes de resolución definitiva determinados recursos de apelación presentados, si bien los asesores legales de la Sociedad Dominante estiman que el riesgo para el Grupo derivado de cualquiera de los mencionados recursos es remoto.

Existe un expediente de deslinde que afecta en su práctica totalidad a las fincas que fueron en su día adquiridas por la Sociedad Dominante (entonces “Grupo Inmocaral, S.A.”) en un tramo de costa de Almería respecto del cual existe un procedimiento judicial actualmente en curso, que se tramita ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no ha sido sentenciado el citado procedimiento por lo que no es posible determinar si finalmente los suelos quedarán 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, se evaluará el inicio de las actuaciones oportunas para la recuperación del precio pagado. Al 31 de diciembre de 2010, se mantiene registrado dicho activo por importe de 16.680 miles de euros, correspondiente a su valor recuperable, determinado a partir de una tasación realizada por un tercero experto independiente.

La sociedad Colonial inició acciones legales contra la parte vendedora de un suelo sito en Roquetas de Mar (Almería) encaminadas a que se condene a dicha parte vendedora y demandada a devolver el exceso de precio satisfecho y que asciende a 74.101 miles de euros, más los intereses legales de dicho importe, dado que el aprovechamiento final con uso de vivienda residencial libre fijado en el PGOU aprobado ha resultado sustancialmente inferior al previsto y estipulado. En consecuencia, si bien el valor neto contable de dicho activo asciende a 70.289 miles de euros, es superior a su valor de mercado, fijado en 29.090 miles de euros, el estado de situación financiera consolidado adjunto no reconoce provisión alguna por dicho concepto, dado que en opinión de los asesores legales de la Sociedad Dominante no debería hacerse frente a las cantidades pendientes de pago, que ascienden a un importe de 41.199 miles de euros (Notas 19 y 27).

A 31 de diciembre de 2009, las reclamaciones pendientes de antiguos consejeros y directivos ascendían a 5.801 miles de euros, de los cuales 1.463 miles de euros ya estaban registrados contablemente por la Sociedad Dominante. A 31 de diciembre de 2010, han sido satisfechos los 1.463 miles de euros al antiguo consejero delegado de la Sociedad Dominante, Mariano Miguel Velasco.

A 31 de diciembre de 2010, el importe de las reclamaciones anteriores asciende a 1.508 miles de euros, los cuáles han sido clasificados en un 88% como de riesgo remoto por los asesores legales de la Sociedad Dominante.

23. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. A 31 de diciembre de 2009 y 2010, el importe neto de la cifra de negocio asciende a 282.348 y 260.658 miles de euros, respectivamente, y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Segmento patrimonial	Miles de Euros	
	2010	2009 (*)
Nacional	85.761	99.367
Internacional	174.897	182.981
	260.658	282.348

(*) Reexpresado (Nota 2.h).

Los ingresos del ejercicio 2010 incluyen el efecto de la periodificación de las carencias y rentas escalonadas a lo largo de la duración determinada por la fecha de inicio del contrato y la primera opción de renovación de los contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2010, el impacto de la periodificación anterior ha supuesto una disminución de la cifra de negocios de 1.010 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2010, el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente es el siguiente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Menos de un año	195.576	214.016
<i>Nacional</i>	73.872	55.355
<i>Internacional</i>	121.704	158.661
Entre uno y cinco años	403.862	347.252
<i>Nacional</i>	133.981	69.285
<i>Internacional</i>	269.881	277.967
Más de cinco años	94.882	97.362
<i>Nacional</i>	43.793	59.170
<i>Internacional</i>	51.089	38.192
Total	694.320	658.630
<i>Nacional</i>	251.646	183.810
<i>Internacional</i>	442.674	474.820

b) Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2009 y 2010 su importe se sitúa en 8.356 y 8.031 miles de euros, respectivamente.

c) Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado integral consolidado adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2010	2009 (*)
Sueldos y salarios (**)	15.412	10.847
Seguridad Social a cargo de la Empresa	5.040	5.049
Otros gastos sociales	966	1.155
Indemnizaciones	2.036	2.363
	23.454	19.414

(*) Reexpresado (Nota 2.h).

(**) Durante el ejercicio 2009 se procedió a la reversión de la provisión por incentivos a largo plazo que la Sociedad Dominante tenía registrada, y que ascendía a 3.312 miles de euros (Nota 4.m), de los cuales 589 miles de euros correspondían a la rama de actividad de suelo y promoción. Sin dicha reversión el importe de Sueldos y salarios para el ejercicio 2009 ascendía a 13.570 miles euros.

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2010, así como el número medio de empleados durante el ejercicio 2010, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados a 31 de diciembre				Media 2010	
	2010		2009			
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	11	3	13	3	12	3
Técnicos titulados y mandos intermedios	13	8	21	13	17	11
Administrativos	39	84	43	96	41	90
Otros	1	1	1	1	1	1
	64	96	78	113	71	105

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2010, así como el número medio de empleados durante el ejercicio 2010, incluido el desarrollo de sus actividades discontinuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados a 31 de diciembre				Media 2010	
	2010		2009			
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	18	4	21	5	20	5
Técnicos titulados y mandos intermedios	33	15	31	16	32	16
Administrativos	58	107	64	120	61	114
Otros	5	2	10	3	8	3
	114	128	126	144	121	138

La media de empleados del Grupo para el ejercicio 2009, no difiere significativamente del número de empleados a 31 de diciembre de dicho ejercicio.

d) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado de resultados integral consolidado presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2010	2009 (*)
Servicios exteriores	15.881	16.579
Tributos	24.132	17.847
Otros gastos	664	819
Total	40.677	35.245

(*) Reexpresado (Nota 2.h).

e) Variación neta de la pérdida por deterioro del valor de créditos comerciales

El movimiento de la partida "Deterioro del valor de créditos comerciales" habido durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Saldo inicial	154.634	78.527
Variación neta (*)	3.067	76.107
Saldo final	157.701	154.634

(*) Durante el ejercicio 2010 se han registrado 1.441 miles de euros (Nota 14) en el epígrafe del estado de resultado integral consolidado "Resultado por deterioro del valor de activos financieros". Durante el ejercicio 2009 dicho importe ascendió a 75.810 miles de euros.

f) Beneficios netos por venta de activos y variación de valor de inversiones inmobiliarias

La distribución de los ingresos por venta de activos (Notas 10 y 27) del Grupo se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	Precio de venta		Coste de venta		Beneficio neto de la venta	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nacional	114.650	168.746	130.797	178.040	(16.147)	(9.294)
Internacional	297.072	116.764	330.931	131.511	(33.859)	(14.747)
Total	411.722	285.510	461.728	309.551	(50.006)	(24.041)

Las ventas de activos del ejercicio 2010 del segmento internacional incluyen el efecto de la aportación de activos realizada por la sociedad dependiente SFL a SIIC de Paris, por las que ha obtenido el 29,99% del capital de esta sociedad (Nota 2.g). Los importes correspondientes a dicha operación ascienden a 286.000 miles de euros de precio de venta (Nota 11) y 320.286 miles de euros de coste de venta (Nota 10).

El desglose del resultado por variaciones de valor en inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2009 y 2010 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
<i>Variaciones de valor partidas estado situación financiera</i>		
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	54.126	(531.751)
Activos no corrientes mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 27)	(35.341)	(30.631)
Inversiones inmobiliarias subgrupo Colren traspasadas a existencias en 2010 y discontinuadas posteriormente	-	49.013
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias del estado de resultado integral	18.785	(513.369)

En la Nota 6 se presenta el detalle por segmento geográfico.

g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero para los ejercicios 2009 y 2010 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009 (*)
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones	1.918	2.138
Otros intereses e ingresos asimilados	3.101	10.657
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 18)	894	1.786
Resultados participaciones método de la participación (Nota 11)	13.327	-
Total Ingresos Financieros	19.240	14.581
Gastos financieros:		
Gastos financieros y gastos asimilados	(172.011)	(256.252)
Gastos financieros activados (Notas 4.e y 4.i)	15.301	18.148
Resultado por deterioro del valor de activos financieros (Notas 11 y 14)	(5.504)	(76.097)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 18)	(11.521)	(3.564)
Total Gastos financieros	(173.735)	(317.765)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(154.495)	(303.184)

(*) Reexpresado (Nota 2.h).

h) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante el ejercicio 2010 han sido las siguientes:

	Miles de Euros					
	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Intereses obligaciones convertibles	Ampliación capital por conversión obligaciones convertibles	Intereses ampliación capital	Ampliación capital por aportación no dineraria
Royal Bank of Scotland	(19.070)	231	2.519	277.215	9.128	411.722
Crédit Agricole	(22.126)	16.167	2.519	277.215	8.880	400.536
Commerzbank	(19.705)	-	2.519	277.215	9.127	411.679
Goldman Sachs	(145)	-	2.519	277.215	-	-
Coral Partners	(12.086)	-	-	-	8.856	399.423
La Caixa	(5.725)	2.622	1.866	205.338	787	46.958
Banco Popular	(473)	-	904	99.463	965	57.771
Gas Natural, SDG, S.A.	-	5.893	-	-	-	-
TOTAL	(79.330)	24.913	12.846	1.413.661	37.743	1.728.089

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante el ejercicio 2009 fueron las siguientes:

	Miles de Euros		
	Ingreso (Gasto) por arrendamiento	Ingreso (Gasto) financiero	Intereses por obligaciones convertibles
La Caixa	2.090	(1.039)	13.814
Banco Popular	-	(4.047)	6.691
Expo-An, S.A.	-	-	-
Grupo Portival, S.L.	-	18	-
Inmópolis Calidad Sevilla, S.A.U.	-	(2)	-
Luis Manuel Portillo Muñoz (Nota 15)	-	107	-
Nozar, S.A. (*)	-	4.150	-
NZ Patrimonio, S.L.U. (*)	-	4.479	-
Total	2.090	3.666	20.505

(*) Adicionalmente, en la Nota 14 se detalla la operación de compraventa con condiciones suspensivas realizada durante el ejercicio 2007 con las sociedades vinculadas Nozar, S.A. y NZ Patrimonio, S.L.U.

i) Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados consolidados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros					
	Resultados consolidados		Resultado atribuido a socios minoritarios		Resultados atribuidos	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Inmobiliaria Colonial, S.A.	(451.123)	(209.948)	-	-	(451.123)	(209.948)
TorreMarenostrum, S.A	1.538	1.830	(692)	(775)	846	1.055
Subgrupo SFL	177.012	(286.917)	(87.046)	132.088	89.966	(154.829)
Subgrupo Riofisa	(83.407)	(119.097)	4.195	9.679	(79.212)	(109.418)
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009 S.L.U.	(8.062)	(1)	-	-	(8.062)	(1)
Colren S.L.U.	(285.956)	(1)	-	-	(285.956)	(1)
Abix Services, S.L.U.	(4.731)	-	-	-	(4.731)	-
Acrostic Invest, S.L.U.	(1)	-	-	-	(1)	-
Inmocaral Servicios, S.A.U.	(989)	(869)	-	-	(989)	(869)
Total	(655.719)	(615.003)	(83.543)	140.992	(739.262)	(474.011)

24. Plan de opciones sobre acciones

Plan de incentivos a largo plazo vinculado al valor de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A.

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante mantiene un plan de incentivos a largo plazo vinculado al valor de las acciones de la Sociedad Dominante a favor de dos de sus administradores. La duración máxima del plan de incentivos es de siete años y los beneficiarios podrán ejecutar sus derechos, de una sola vez, transcurridos tres años desde la fecha de aprobación del plan por la Junta de Accionistas, celebrada el 21 de noviembre de 2008.

	D. Juan José Brugera Clavero	D. Pedro Viñolas Serra
Fecha aprobación del plan	21.11.2008	
Fecha de finalización del plan	21.11.2015	
Precio de ejercicio por acción	0,25	
Opciones atribuidas en 2008	1.000.000	1.300.000
Número de opciones pendientes de ejercer a 31 de diciembre de 2010	1.000.000	1.300.000

Desde la fecha de atribución de las opciones a los beneficiarios del plan, no se ha producido ninguna ejecución ni atribución adicional.

El importe de la retribución variable en caso de ejercicio de las opciones será el resultante de multiplicar el número de acciones por la diferencia positiva entre la cotización media de las treinta sesiones bursátiles anteriores a la fecha de ejecución y el precio de ejercicio.

El Plan de Incentivos contiene 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.

La condición de beneficiario del plan está condicionada al mantenimiento por parte de D. Juan José Brugera Clavero y D. Pedro Viñolas Serra de sus cargos de Presidente del Consejo de Administración y Consejero-Delegado o Director General, respectivamente, de la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante no ha reconocido gasto alguno durante los ejercicios 2009 y 2010 por transacciones con pagos basados en acciones. En ambos ejercicios, la cotización de la acción de la Sociedad Dominante se ha

situado por debajo del precio de ejercicio de las opciones (0,25 euros por acción). De igual modo, la Sociedad Dominante no ha registrado pasivo alguno.

Planes de opciones sobre acciones de SFL

A 31 de diciembre de 2010, SFL mantiene tres planes de opciones sobre acciones a favor de los administradores ejecutivos y del personal directivo del subgrupo 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.

	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 2009	26.673	3.000	35.000	258.000
Acciones suscritas en 2008	3.375	-	-	-
Opciones a 31 de diciembre de 2009	23.298	3.000	35.000	254.000
Acciones suscritas en 2010	23.298	-	-	-
Acciones anuladas en 2010	-	-	-	25.000
Número de opciones pendientes de ejercer a 31 de diciembre de 2010	-	3.000	35.000	229.000

(*) Dichos planes de opciones sobre acciones se encuentran cubiertos mediante igual número de acciones que la sociedad SFL mantiene en autocartera (Nota 16).

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.

25. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo mantiene los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Activo / (Pasivo) Sociedad	Miles de Euros				
	Préstamos sindicados (Nota 17)	Pólizas recibidas (Nota 17)	Otros préstamos recibidos (Nota 17)	Intereses préstamos (Nota 17)	Instrumentos financieros derivados netos (Nota 18)
Royal Bank of Scotland	397.665	-	40.800	139	(1.678)
Crédit Agricole	477.778	16.270	79.543	601	1.410
Commerzbank	365.099	-	-	135	(551)
Coral Partners	354.171	-	-	146	-
La Caixa	-	-	51.718	189	(1.459)
Banco Popular	-	-	-	-	(293)
TOTAL	1.594.713	16.270	172.061	1.210	(2.571)

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía los siguientes saldos con partes vinculadas y empresas asociadas:

Sociedad	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar avaladas (Nota 12)	Cuenta a cobrar	Créditos concedidos	Préstamos recibidos a corto plazo	Préstamos recibidos a largo plazo
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 (Nota 15)	-	-	2.378	-	-
Gestiones Empresariales Jarque, S.L.	-	281	-	-	-
Total	61.001	1.705	3.238	227	216

26. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la alta dirección

Retribución del Consejo de Administración-

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2010 por los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 3.233 miles de euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos (*):	1.297	-	1.297
Dietas:	512	134	646
Dietas Consejeros	483	106	589
Dietas adicionales del Presidente	29	28	57
Remuneraciones fijas:	1.290	-	1.290
Retribución Consejeros	510	-	510
Retribución adicional del Presidente (**)	400	-	400
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	166	-	166
Retribución adicional Comisión de Auditoria y Control	99	-	99
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	115	-	115
Total	3.099	134	3.233

Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos:	2.019	59	2.078

(*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de alta dirección. Adicionalmente, incluye la retribución extraordinaria aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 20 de abril de 2010 para el Consejero Delegado, por importe de 210 miles de euros.

(**) Incluye 200 miles de euros de retribución extraordinaria aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 20 de abril de 2010.

A 31 de diciembre de 2009, el importe devengado por dichas retribuciones ascendió a 2.794 miles de euros, que correspondía a remuneraciones percibidas por los consejeros ejecutivos, dietas y remuneraciones fijas, por importes de 978, 604 y 1.212 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los Consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad Dominante, con una prima por importe de 418 miles de euros. Asimismo, durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante contrató una póliza de seguro sobre las obligaciones convertibles en acciones (Nota 16) con vencimiento a 5 años que supuso un desembolso de 412 miles de euros.

El Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los anteriores y actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante alcanzó con dos de sus antiguos miembros del Consejo de Administración sendos acuerdos sobre los importes de las demandas de indemnización presentadas por éstos contra la Sociedad Dominante, que supusieron el registro contable de un gasto por importe de 1.740 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2010, dos miembros del Consejo de Administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 10 hombres a 31 de diciembre de 2010. A 31 de diciembre de 2009 estaba compuesto por 11 hombres.

Durante el ejercicio 2010, los siguientes miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en cumplimiento con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, han declarado que han mantenido participaciones en el capital o han ostentado cargos en los Consejos de Administración de las sociedades detalladas en el siguiente cuadro, las cuales tienen por objeto social actividades del mismo, análogo o complementario genero de actividad que el desarrollado por Inmobiliaria Colonial, S.A. No se incluyen sociedades patrimoniales propias que, en cualquier caso, son de insignificante trascendencia en relación al volumen de actividad del Grupo.

Persona	Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
D. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Presidente del Consejo de Administración	0,000%
D. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,000%
	SIIC de Paris, S.A.	Consejero	0,000%
D. José María Sagardoy Llonis	Ninguna	Ninguna	-
D. Manuel Fernando Menéndez López	Ninguna	Ninguna	-
D. Jean-Luc Ransac	Ninguna	Ninguna	-
D. Alain Chetrit	Ninguna	Ninguna	-
D. Alberto Ibáñez González	Ninguna	Ninguna	-
D. Javier Faus Santasusana	Ninguna	Ninguna	-
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Consejero	0,000%
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Ninguna	Ninguna	-

Asimismo, los Consejeros no han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de las sociedades del Grupo, ni han realizado durante el presente ejercicio operaciones con las sociedades del Grupo ajenas al tráfico ordinario de la misma o fuera de condiciones.

Retribución a la alta dirección-

La alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del Consejero Delegado, asumen la gestión de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2010, la alta dirección de la Sociedad Dominante está formada por 2 hombres y 2 mujeres, mientras que a 31 de diciembre de 2009 lo estaba por 3 hombres y una mujer.

Las retribuciones devengadas por la alta dirección durante los ejercicios 2009 y 2010 ascienden a 888 y 1.190 miles de euros, respectivamente, correspondientes a sueldos y salarios. Adicionalmente, durante el ejercicio 2010 se ha satisfecho una indemnización por cese a uno de los miembros de la alta dirección que previamente formaba parte del Consejo de Administración en calidad de consejero ejecutivo, por importe de 1.282 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2010, dos miembros de la alta dirección tienen firmadas cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

27. Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades discontinuadas

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2009 y 2010, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Inversiones inmobiliarias (Nota 4.g)	Participación financiera en FCC	Activos subgrupo Colren	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2008	607.793	324.542	1.348.037	2.280.372
Adiciones	7.182	-	-	7.182
Retiros o reducciones	(235.338)	(291.805)	(415.879)	(943.022)
Trasposos	36.817	-	-	36.817
Traspaso a activo financiero corriente (Nota 15)	-	(32.737)	-	(32.737)
Deterioro del valor	(30.631)	-	-	(30.631)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	385.823	-	932.158	1.317.981
Adiciones	3.524	-	-	3.524
Retiros o reducciones	(112.534)	-	(111.864)	(224.398)
Trasposos	(57.517)	-	1.071.791	1.014.274
Deterioro del valor	(35.341)	-	(152.472)	(187.813)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	183.955	-	1.739.613	1.923.568

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo tiene préstamos con garantía hipotecaria por importe de 600.671 miles de euros sobre diversos activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 768.951 miles de euros (Nota 17). A 31 de diciembre de 2009, el importe de dichos préstamos con garantía hipotecaria ascendía a 378.270 miles de euros, sobre activos mantenidos para la venta con un valor contable neto de 542.769 miles de euros.

Inversiones inmobiliarias (Nota 10) -

Todos los inmuebles reclasificados cumplen con las condiciones establecidas para su clasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta.

Movimientos del ejercicio 2009

Los retiros del periodo correspondían a las enajenaciones de 8 inmuebles, 3 de ellos ubicados en España y 5 de en Francia, por un precio de venta de 98.465 y 116.764 miles de euros, respectivamente, con una pérdida neta de 24.223 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo enajenó diversos locales por un precio de venta conjunto de 3.184 miles de euros con un beneficio neto de 182 miles de euros.

Los trasposos del periodo correspondían, fundamentalmente, a la reclasificación de dos inmuebles y un terreno desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias", por un importe conjunto de 104.310 miles de euros, y a la reclasificación de un inmueble al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 51.999 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2010

Los retiros del periodo corresponden fundamentalmente a:

- La venta del inmueble Pavillon Henry IV y la posición mantenida en el proyecto inmobiliario T8 de Paris por la sociedad dependiente SFL, por un precio de venta conjunto de 11.072 miles de euros (Nota 23.f), con un beneficio neto de 528 miles de euros.

- La venta del inmueble Sor Ángela de la Cruz (Madrid) y el complejo Sancti Petri sito en Cádiz (compuesto por un hotel y un aparthotel), por un precio de venta conjunto de 87.000 miles de euros (Nota 23.f), obteniéndose una pérdida neta de 15.970 miles de euros.
- La venta del inmueble Claudio Coello, por importe de 3.150 miles de euros (Nota 23.f), obteniendo una pérdida neta de 327 miles de euros. Esta venta se enmarca en los acuerdos de venta de activos a entidades financieras para reducir la deuda de la Sociedad Dominante (Nota 4.q).

Los traspasos registrados corresponden, fundamentalmente, a la reclasificación al epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” de los inmuebles Capucines y Hanovre de la sociedad dependiente SFL, por importe conjunto de 57.827 miles de euros (Nota 10).

Participación financiera en FCC (Nota 2.g) –

Las reducciones del ejercicio 2009, por importe de 291.805 miles de euros corresponden a las enajenaciones derivadas del ejercicio de las opciones de compra de la participación mantenida en FCC por parte de los bancos acreedores, así como de la venta realizada a terceros, representativas del 7,52% y del 0,15% del capital social de FCC, respectivamente.

Finalmente, y tras la pérdida de la representación de la Sociedad Dominante en el Consejo de Administración de FCC, se procedió a reclasificar el importe de dicha participación al epígrafe “Activos financieros corrientes – Activos financieros destinados a la venta” (Nota 15).

Conjunto de activos y pasivos mantenidos para la venta del grupo de sociedades cuya sociedad cabecera es la sociedad dependiente Colren –

Al 31 de diciembre de 2009, dicho epígrafe recogía los activos y pasivos asociados al subgrupo Ríofisa.

Según se indica en la Nota 1, la Sociedad Dominante ha culminado el proceso de filialización del negocio de suelo y promoción contemplado en el “Acuerdo Marco de Refinanciación”, estructurado de tal forma que se limite el recurso financiero a Inmobiliaria Colonial. En este contexto, y dado que la Sociedad Dominante espera enajenar todos los activos y pasivos del subgrupo Colren de forma conjunta en una única transacción de la participación financiera (Nota 4.g), mantiene todos los activos y pasivos, corrientes y no corrientes, en los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta”. A 31 de diciembre de 2010, los importes registrados por dicho concepto ascienden a 1.739.613 y 1.712.127 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2009, dichos importes ascendían a 932.158 y 586.463 miles de euros, respectivamente.

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 estado de situación financiera consolidado adjunto como de la “Pérdida de actividades discontinuadas” del estado de resultados integral consolidado correspondientes al subgrupo cuya sociedad cabecera es la sociedad dependiente Colren.

Estado de situación financiera consolidado por epígrafes de los activos y pasivos mantenidos para la venta-

ACTIVO	31 de diciembre 2010	31 de diciembre 2009	PASIVO	31 de diciembre 2010	31 de diciembre 2009
Activos intangibles	58	54			
Inmovilizado concesional y en curso	112.110	112.120			
Inmovilizado material	627	495			
Inversiones inmobiliarias	76.769	75.200	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.023.679	150.240
Activos financieros no corrientes	26.036	16.170	Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	17.676	50.754
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	47.487	51.964	Provisiones no corrientes	32.038	17.719
Otros activos no corrientes	6		Otros pasivos no corrientes	9.222	15.348
ACTIVO NO CORRIENTE	263.093	256.003	PASIVO NO CORRIENTE	1.082.615	234.061
Existencias	1.333.736	551.764			
Deudores comerciales y otros	22.322	33.194			
Activos financieros corrientes	16.699	23.781			
Activos por impuestos	3.332	3.758	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	445.712	254.330
Efectivo y medios equivalentes	100.431	39.103	Acreedores comerciales	179.742	95.832
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	24.555	Pasivos por impuestos	4.058	2.240
ACTIVO CORRIENTE	1.476.520	676.155	PASIVO CORRIENTE	629.512	352.402
TOTAL ACTIVO	1.739.613	932.158	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.712.127	586.463

Los principales movimientos producidos durante el ejercicio 2010 en los distintos epígrafes del estado de situación financiera consolidado de los grupos de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta se detallan a continuación:

Inmovilizado concesional –

Recoge los activos concesionales del subgrupo Riofisa que se encuentran alquilados, generando unos ingresos por alquileres de 16.666 y 13.996 miles de euros, en el ejercicio 2009 y 2010, respectivamente.

Inversiones inmobiliarias –

Recoge, diversos inmuebles del subgrupo Riofisa que se encuentran alquilados, generando unos ingresos por alquileres de 3.180 y 1.878 miles de euros, en el ejercicio 2009 y 2010, respectivamente.

Existencias (Nota 13) -

En la Nota 13 se detallan los movimientos habidos en el epígrafe existencias durante el ejercicio 2010. Al cierre del ejercicio 2010 ha sido traspasada la totalidad del saldo existente al epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 4.g).

Durante el ejercicio 2010 la sociedad dependiente Colren ha enajenado 136 unidades (130 pisos y 6 locales), así como 131 plazas de aparcamiento y 89 trasteros, que han supuesto una baja conjunta de 37.962 miles de euros. Asimismo, se ha vendido tres suelos sitios en Valdebebas que ha supuesto la baja de 21.399 miles de euros, con

una pérdida asociada de 2.693 miles de euros y dos suelos más (sitios en Castellar del Vallès y Hospitalet) en el marco del acuerdo con una entidad financiera, que han supuesto la baja de 49.683 miles de euros y han supuesto una pérdida conjunta de 14.951 miles de euros (Nota 4.q). Adicionalmente, el subgrupo Riofisa ha vendido 80 unidades (73 locales y oficinas, 6 naves y 1 piso), así como 154 plazas de aparcamiento que han supuesto la baja de 13.344 miles de euros, con una pérdida asociada de 2.366 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo tiene registrado un saldo de 1.263.296 miles de euros de deterioros del valor para reducir el valor contable de determinados terrenos, solares, promociones en curso y terminadas y anticipos a su valor neto de realización, que ha sido establecido de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.i. Asimismo, dicho importe incluye un deterioro adicional registrado por los Administradores de la Sociedad Dominante, por importe de 152.472 miles de euros, con la finalidad de ajustar el valor en libros de la participación mantenida en Colren, al ser considerada como no estratégica.

El detalle de los deterioros de valor acumulados de acuerdo con el destino final de la misma se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros		
	31 de diciembre de 2010		
	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares edificables	2.225.731	(1.132.380)	1.093.351
Promociones en curso	141.979	(63.430)	78.549
Obra en curso	669	-	669
Promociones terminadas	167.507	(10.363)	157.144
Anticipos	61.146	(57.123)	4.023
Total	2.597.032	(1.263.296)	1.333.736

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros -

A 31 de diciembre de 2010, el importe de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros incluidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta", clasificados por vencimiento es el siguiente:

	Miles de Euros							
	Corriente	No corriente						Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	5.493	20.887	762	23.791	-	-	45.440	50.933
con terceros	5.493	9.914	762	23.791	-	-	34.467	39.960
con vinculadas	-	10.973	-	-	-	-	10.973	10.973
Préstamos	16.121	203.220	54.833	75.860	48.074	158.867	540.854	556.975
con terceros	16.121	81.196	54.833	75.860	48.074	158.867	418.830	434.951
con vinculadas	-	122.024	-	-	-	-	122.024	122.024
Préstamos sindicados (Nota 17)	-	-	-	827.679	-	-	827.679	827.679
con terceros	-	-	-	216.272	-	-	216.272	216.272
con vinculadas	-	-	-	611.407	-	-	611.407	611.407
Intereses	6.549	-	-	552	-	-	552	7.101
con terceros	4.911	-	-	144	-	-	144	5.055
con vinculadas	1.638	-	-	408	-	-	408	2.046
Gasto formalización deudas	(301)	(78)	(78)	(78)	(78)	(175)	(487)	(788)
con terceros	(301)	(78)	(78)	(78)	(78)	(175)	(487)	(788)
Total	27.862	224.029	55.517	927.804	47.996	158.692	1.414.038	1.441.900
Deudas por concesiones	378	577	577	577	577	11.031	13.339	13.717
Instrumentos financieros derivados	1	-	-	-	-	4.677	4.677	4.678
Otros	-	-	-	-	-	9.096	9.096	9.096
Total	379	577	577	577	577	24.804	27.112	27.491
Total al 31 de diciembre de 2010	28.241	224.606	56.094	928.381	48.573	183.496	1.441.150	1.469.391

En el marco del “Acuerdo Marco de Refinanciación” se acordó el aumento de capital de Colren, S.L.U. mediante la aportación no dineraria de la rama de actividad de suelo y promoción, junto con un volumen de deudas con entidades de crédito de 840.895 miles de euros (Nota 17), entre los que se incluyen 795.000 miles de euros de deuda sindicada dividida en dos tramos: uno de 520 millones de euros y otro de 275 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2010, la sociedad Colren ha amortizado 4.675 miles de euros del Term Loan Facility, reduciendo su límite hasta los 515.325 miles de euros. El detalle por tramos de la nueva financiación a 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2010	
	Límite	Nominal Dispuesto
<i>Financiación sindicada de Colren -</i>		
Term Loan Facility	515.325	515.325
Convertible Facility	275.000	275.000
Total	790.325	790.325

Al 31 de diciembre de 2010, Colren ha registrado 37.354 miles de euros de intereses derivados de la financiación sindicada Colren que han sido íntegramente capitalizados.

El contrato de financiación sindicada contempla el cumplimiento de determinadas ratios financieras a partir del 31 de diciembre de 2010, así como otras condiciones de información financiera. Las ratios financieras calculadas sobre los estados financieros individuales de la sociedad dependiente Colren, son las siguientes:

Situación	Efecto	Obligación
Si Colren, S.L.U. se encuentra incurso en causa de disolución de acuerdo con la normativa mercantil vigente.	Conversión del tramo <i>Convertible Facility</i> en préstamo participativo	Obligatorio para las entidades de crédito
Si el <i>Loan to Value</i> > 100 ó el <i>Net Loan to Value</i> < a 110	Conversión de deudas en capital de la Sociedad	Optativo para las entidades de crédito
Si el <i>Loan to Value</i> > 95%	Conversión de la promesa de hipoteca en hipoteca	Obligatorio
En el caso de no liquidar la totalidad del préstamo participativo al vencimiento o en el caso de venta de los activos de Colren S.L.U.	Conversión de los <i>warrants</i> sobre las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. emitidos en garantía del <i>Convertible Facility</i>	Optativo para las entidades de crédito

Notas:

1. *Loan to Value* se define como el importe del endeudamiento financiero total sobre el *Gross Asset Value* y el *Net Asset Value* de Riofisa.
2. *Net Loan to Value* se define como el importe del endeudamiento neto total sin considerar los préstamos participativos generados por el devengo de los intereses sobre el *Gross Asset Value* y el *Net Asset Value* de Riofisa.
3. *Gross Asset Value* se define como la suma del valor de los activos inmobiliarios de la rama de actividad aportada según la valoración realizada el 31 de diciembre de 2009 durante los dos primeros años, y según una valoración actualizada de los activos.
4. *Net Asset Value* de Riofisa definido como el valor de los activos inmobiliarios de Riofisa determinado a partir de las valoraciones de 31 de diciembre de 2009, para los dos primeros años, y con valoraciones actualizadas a partir de dicha fecha, menos el importe de todas las deudas de Riofisa. Dicho importe se multiplicará por el importe de participación efectiva mantenida por la Sociedad en Riofisa.

Adicionalmente, la deuda sindicada, que no tienen ningún recurso a Inmobiliaria Colonial, S.A., podrá ser declarada vencida en el caso de cambio de control de la Sociedad Dominante.

Al 31 de diciembre de 2010 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha dado el incumplimiento de ninguna de las cláusulas establecidas en el contrato de financiación sindicada.

Efectivo y medios equivalentes

Al 31 de diciembre de 2010, el saldo de efectivo y medios equivalentes se ha visto incrementado, fundamentalmente, como consecuencia de la reclasificación de las sociedades dependientes de Colren como activos mantenidos para la venta (Nota 2.h). De dicho importe, 29.043 miles de euros se encuentran pignorados.

Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El desglose de este epígrafe por naturaleza y vencimientos de los estados de situación financiera consolidados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2010		31 de diciembre de 2009	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	111.338	-	49.803	-
Anticipos	6.600	-	10.939	-
Acreeedores por compra de inmuebles y solares	8.640	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	3.466	-	-
Otras deudas	53.164	5.756	35.090	15.348
Total	179.742	9.222	95.832	15.348

El epígrafe de “Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles o suelos. Asimismo, dicho epígrafe recoge el importe de los costes de urbanización pendientes de incurrir en las parcelas enajenadas durante el ejercicio 2007 sitas en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), según establecían los contratos de compraventa de dichas parcelas. El importe de los costes de urbanización pendientes de incurrir ascienden a 31 de diciembre de 2010 a 55.862 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, no prevén que existan desviaciones significativas respecto a la provisión registrada.

El epígrafe “Otras deudas” incluye el importe pendiente de pago de la adquisición del suelo sito en Roquetas de Mar, por importe de 41.199 miles de euros (Nota 22).

En base a la disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a la reforma de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010, se detalla la información relativa a los saldos de proveedores y acreeedores comerciales a la fecha del estado de situación financiera consolidado:

	Proveedores, Proveedores empresas del grupo y asociadas y Acreeedores varios al 31 de diciembre de 2010	
	Miles de euros	%
Total saldo a 31 de diciembre de 2010 de las sociedades españolas	11.952	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)	6.276	63,6%

(*) La Ley 15/2010, de 5 de julio, en su disposición transitoria segunda establece que los periodos de pago en las operaciones de comerciales se ajustarán progresivamente hasta situarse en los 60 días a partir del 1 de enero de 2013. Asimismo, dicha Ley establece que el periodo de pago desde la fecha de publicación de Ley en el BOE y el 31 de diciembre de 2011 será de 85 días y de 75 días para el ejercicio 2012.

Estado de resultados integral consolidado por epígrafe de las actividades discontinuadas-

	Miles de euros	
	2010	2009
Importe neto de la cifra de negocios	117.806	325.800
Coste de las ventas	(122.262)	(300.383)
Otros ingresos	16.323	16.636
Gastos de personal	(7.588)	(10.455)
Otros gastos de explotación	(22.593)	(21.593)
Amortizaciones	(3.486)	(6.034)
Variación neta de provisiones	(5.060)	-
Resultados netos por venta de activos	(1.892)	(16.685)
Pérdida de explotación	(28.752)	(12.714)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(9.258)	(35.537)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(292.590)	(27.220)
Ingresos financieros (*)	2.833	2.934
Gastos financieros (*)	(59.294)	(20.908)
Pérdida antes de impuestos	(387.061)	(93.445)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 21)	8.647	39.948
Pérdida consolidada neta de actividades continuadas	(378.414)	(53.497)
Beneficio / (Pérdida) consolidado neto de actividades discontinuadas	-	-
Pérdida consolidada neta	(378.414)	(53.497)
- atribuido a accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 5)	(374.219)	(52.170)
- atribuido a socios minoritarios	(4.195)	(1.327)
Pérdida básica por acción	(0,028)	(0,031)
- de actividades discontinuadas	(0,028)	(0,031)

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

28. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2009 y 2010 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	Auditor principal	Otros auditores
<i>Ejercicio 2009 -</i>		
Servicios de auditoria	687	496
Otros servicios profesionales	280	819
Total ejercicio 2009	967	1.315
<i>Ejercicio 2010 -</i>		
Servicios de auditoria	920	356
Otros servicios profesionales	363	212
Total ejercicio 2010	1.283	568

No se han facturado honorarios relativos a asesoría fiscal.

El auditor principal de Grupo Colonial es Deloitte, S.L.

Los honorarios del auditor principal representan menos de un 1% de su facturación en España.

ANEXO I

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31.12.09	31.12.10	31.12.09	31.12.10		
Torre Marenostrum, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	-	-	Colren, S.L.U.	Inmobiliaria
Colren, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	-	-	100%		Inmobiliaria
Acroscopic Invest, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Abix Service, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Inmocaral Servicios, S.A.U. Paseo de la Castellana, 52 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Colren, S.L.U.	Inmobiliaria
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	53,45%	53,45%	-	-	SFL	Inmobiliaria
Segpim, S.A. 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%		Comercialización de inmuebles y prestación servicios
Locaparis, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%		Comercialización de inmuebles y prestación servicios
SB1, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%		Inmobiliaria
SB2, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%		Inmobiliaria
SB3, SAS 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI SB3 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI Washington 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	66%	66%	SFL	Inmobiliaria

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.09	31.12.10	31.12.09	31.12.10		
SCI 5 de Vigny (Cofimmo) 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	Fusionada	SFL	Inmobiliaria
SNC Fly Tolbiac 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	Fusionada	SFL	Inmobiliaria
SCI 103 Grenelle 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI Paul Cézanne 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
Riofisa, S.A.U. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Colren, S.L.U.	Inmobiliaria
Riofisa Sur, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	50,10%	50,10%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Nuevas Estaciones del Ferrocarril, S.A. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	60%	60%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Riofisa Espacios Inmobiliarios, S.L.U. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Príncipe Pío Gestión, S.A. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	Vendida	Vendida	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Riofisa Internacional, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	99,99% 0,01%	99,99% 0,01%	Riofisa, S.A.U. Riofisa Desarrollos Internacionales, SL	Inmobiliaria
Riofisa Sema, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	99,98% 0,02%	99,98% 0,02%	Riofisa Internacional, S.L. Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Desarrollos Internacionales, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	0,25%	0,25%	Riofisa Sema, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Real Estate, S.R.L. Sector 1, World Trade Centre Bucharest, Piata Montreal, Nr 10 Bucarest (Rumanía)	-	-	99,75% 100%	99,75% 100%	Riofisa Internacional, S.L. Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Bulgaria Eood "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3 Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
Riofisa Developments Eood "Sredets" region, 2a Saborna Str. Floor 3. Sofia (Bulgaria)	-	-	100%	100%	Riofisa Internacional, SL	Inmobiliaria
Parque Aqua Mágica, S.L. C/ General Riera 3 07003 Palma de Mallorca (España)	19,97%	-	50%	69,97%	Riofisa, S.A.U. / Colren S.L.U.	Inmobiliaria
Riofisa Dehesa, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	69,30%	69,30%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2009 y 2010, las sociedades dependientes consolidadas por integración proporcional y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.09	31.12.10	31.12.09	31.12.10		
UTE La Dehesa (Vías y Construcciones, S.A.) Av. Luis de Morales, 32 41018 Sevilla (España)	-	-	50%	50%	Inmocaral Servicios, S.A.	Constructora
SAS Parholding 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SFL	Holding
SC Parsherbes 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	Fusionada	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parchamps 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Pargal 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parhaus 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parchar 151, rue Saint-Honoré 75001 París (Francia)	-	-	50%	50%	SAS Parholding	Inmobiliaria
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	50%	Vendida	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Goldale Real Estate, S.R.L. 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 2 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Masterange Imobiliare SRL 24-26 Nordului Road, 5th Floor Room 14, District 1 Bucarest (Rumanía)	-	-	50%	50%	Riofisa Internacional, S.L.	Inmobiliaria
Riofisa Este, S.L. (antes Riofisa Procarn, S.L.) Ctra. Fuencarral a Alcobendas M-603 28108 Alcobendas, Madrid (España)	-	-	100%	100%	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. Muelle de Santa Catalina, s/n, C.C. El Muelle, Oficina Gerencia Las Palmas de Gran Canaria (España)	-	-	Vendida	Vendida	Riofisa, S.A.U.	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2010, las sociedades dependientes contabilizadas por el método de la participación y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación					
	Directa		Indirecta		Accionista	Actividad
	31.12.09	31.12.10	31.12.09	31.12.10		
SIIC de Paris, S.A. 24, Place Vendôme 75001 Paris (Francia)	-	-	-	29,99%	SFL	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2010, las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers. A 31 de diciembre de 2009, las sociedades del Grupo Colonial fueron auditadas por Deloitte, S.L., salvo el Grupo Riofisa que fue auditado por PriceWaterhouseCoopers y el Grupo SFL, que fue auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers.

ANEXO II

Información relativa a sociedades con negocios conjuntos incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2010, la información correspondiente a las sociedades con negocios conjuntos es la siguiente:

	Miles de euros					
	% participación	Ingresos y gastos	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes
UTE La Dehesa (Vías y Construcciones, S.A.)	50%	-	-	-	-	-
SAS Parholding	50%	(23)	22.675	85.078	85.364	3.125
SC Parchamps	50%	2.659	35.371	5.070	36.645	3.051
SC Pargal	50%	6.548	99.617	15.756	105.185	12.419
SC Parhaus	50%	6.942	88.985	5.044	91.665	8.417
SC Parchar	50%	269	6.056	336	6.430	304
Goldale Real Estate, S.R.L.	50%	(3.889)	-	16.645	257	22.356
Masterange Immobiliare SRL	50%	(1.014)	-	12.319	-	19.546

A 31 de diciembre de 2009, la información correspondiente a las sociedades con negocios conjuntos es la siguiente:

	Miles de euros					
	% participación	Ingresos y gastos	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes
UTE La Dehesa (Vías y Construcciones, S.A.)	50%	-	-	12	-	12
SAS Parholding	50%	12.719	24.095	82.314	74.137	2.001
SC Parsherbes	50%	232	-	1.558	-	139
SC Parchamps	50%	(1.380)	36.004	861	35.954	1.052
SC Pargal	50%	(807)	86.360	4.713	85.651	8.728
SC Parhaus	50%	1.685	91.463	3.950	97.967	5.750
SC Parchar	50%	102	6.161	140	6.473	182
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	50%	(25)	11	23.416	-	9
Goldale Real Estate, S.R.L.	50%	(7.172)	-	23.172	2	21.360
Masterange Immobiliare SRL	50%	(4.116)	-	16.462	-	18.710

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2010

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

Entorno macroeconómico

Economía Mundial

Las perspectivas de la economía mundial para el año 2011 son positivas. Sin embargo, se percibe un marcado contraste entre las economías avanzadas, con un crecimiento en general modesto y un desempleo, elevado, con el dinamismo que mantienen las economías emergentes, que incluso plantea riesgos de sobrecalentamiento. La salida de la recesión parece asegurada, si bien contrastan los opuestos planteamientos a uno y otro lado del Atlántico: política fiscal expansiva y política monetaria extremadamente laxa en Estados Unidos, frente a la retirada de los estímulos fiscales en Europa. Mientras, los mercados financieros van volviendo lentamente a la normalidad a la vez que los precios de las materias primas se han orientado claramente al alza.

En Estados Unidos, las previsiones han mejorado apreciablemente. A los buenos indicadores de las últimas semanas (confianza empresarial, exportaciones, etc.) y al nuevo programa de expansión cuantitativa planteado por la Reserva Federal se añade un nuevo plan de estímulo fiscal que extiende las rebajas de impuestos de la era Bush y reduce las cotizaciones sociales. El presidente Obama, renunciando a su promesa electoral, ha cedido ante la oposición al aceptar mantener la reducción de la fiscalidad de las rentas medias y altas. Junto con otras medidas, el paquete de estímulo alcanza un total de más de 850.000 millones de dólares, a repartir entre 2011 y 2012.

En Europa, la situación es más difusa. La economía de la eurozona ha seguido dando muestras de fortaleza en el último tramo del año. A pesar de los buenos datos de crecimiento del segundo y tercer trimestre, no hay síntomas de agotamiento, más bien al contrario. La publicación del PIB por componentes del tercer trimestre, de hecho, apunta a una senda de recuperación más robusta de lo esperado. Con todo, la gélida llegada del invierno, con el consiguiente caos del transporte y la interrupción de los proyectos de construcción en buena parte de los países de la Unión Europea (UE), restará impulso al crecimiento en la parte final del año. Pero cuando se desciende a nivel de países, las diferencias llaman la atención, ofreciendo un marcado contraste las robustas tasas de crecimiento del norte (Alemania, Suecia, Polonia, Eslovaquia e incluso el Reino Unido) con los discretos resultados del sur (Francia, Italia, España) o la recesión de algunos periféricos (Irlanda, Grecia, Rumania).

Zona Euro

Los últimos datos de actividad económica confirman que se mantiene la divergencia de crecimiento entre los países que forman la eurozona. Mientras Alemania continúa su avance a toda máquina, otros países, como Francia, Italia o España, siguen a ritmos inferiores. Esta divergencia de crecimientos se reducirá ligeramente durante el año 2011 y ello ayudará a que las tensiones en el mercado de deuda soberana vayan remitiendo.

A la espera de la publicación de los datos del producto interior bruto (PIB) del cuarto trimestre, ha sorprendido la revisión del PIB del tercer trimestre. Aunque el crecimiento interanual se mantiene sin cambios en el 1,9%, se modificó el crecimiento del consumo privado, que pasó de una estimación previa del 0,3% al 0,1% intertrimestral, y sobre todo la inversión, que se revisó tres décimas a la baja hasta el -0,3% intertrimestral.

A pesar de esas modificaciones en la composición del crecimiento, los indicadores económicos avanzados apuntan hacia una ligera aceleración para los dos próximos trimestres. Efectivamente, el último dato de confianza de los consumidores europeos del mes de enero ha empeorado ligeramente con respecto al mes de diciembre, pero visto en perspectiva se mantiene por encima de la media histórica.

España

Después de la desaceleración económica registrada en el tercer trimestre, los indicadores disponibles del cuarto trimestre de 2010 señalan una recuperación, pero más bien ligera. En particular, el índice de sentimiento económico, que sintetiza los indicadores de confianza de los consumidores y de los empresarios, anotó un repunte en noviembre después de un leve retroceso en octubre. Así, el indicador de clima económico alcanzó en noviembre la cota más alta desde el mes de junio de 2010.

Por el lado de la demanda, se percibe una cierta mejora del consumo después del retroceso del tercer trimestre. Así, las ventas minoristas, sin incluir los coches, bajaron el 0,6% en octubre en relación con el mismo mes de 2009, lo que supone un freno de la contracción, en comparación con la bajada del 2,5% del segundo trimestre. Las matriculaciones de turismos descendieron el 25,5% en noviembre en relación con el mismo mes del año anterior, pero ascendieron en relación con el tercer trimestre. Por su parte, el indicador de confianza de los consumidores empeoró ligeramente en noviembre después de un aumento en octubre y se colocó en el mismo nivel que doce meses antes, bastante por debajo del promedio histórico, lo que sugiere un escaso vigor del relanzamiento del consumo.

Francia

Las perspectivas para 2011 son de consolidación de un relanzamiento económico que está resultando irregular. Ciertamente, la política presupuestaria no aportará combustible al crecimiento, pues el déficit público se deberá recortar al 6,0% del PIB, según el plan de ajuste que lo debe reconducir al 3,0% en 2013 y al equilibrio en el horizonte 2016-2017. No obstante, el panorama es moderadamente optimista y el presidente Sarkozy ha fijado sus prioridades en el campo económico para 2011 en el empleo, la competitividad y la preservación del modelo social.

Situación del mercado

Mercado de alquiler

Barcelona

El mercado de Oficinas de Barcelona ha cerrado un ejercicio especialmente crítico dónde las perspectivas de inicio de año apuntaban a tasas de absorción bruta en mínimos históricos, que finalmente no se han cumplido, habiendo incrementado la actividad en 15% respecto a 2009, suponiendo así un cierre de año con 225.000m² absorbidos.

Ha sido un año con cierta actividad en operaciones de gran tamaño superiores a 5.000m² y respecto al número total de operaciones se ha producido un aumento del 5% respecto al 2009.

Madrid

La absorción bruta durante el cuarto trimestre de 2010 alcanzó los 90.000m², aproximadamente la mitad de la media de los últimos cinco años para este periodo, reflejando así los cambios producidos durante los últimos dos años. Las condiciones de mercado siguen siendo débiles para el propietario, favoreciendo a los ocupantes, quienes tienen mayor poder para negociar contratos más favorables. Se prevé que esta situación permanecerá durante 2011, sobre todo durante el primer semestre, dado que no se espera una mejora significativa en los indicadores principales de mercado.

Las rentas máximas cayeron ligeramente durante el cuarto trimestre y parece que aun no se ha agotado el recorrido a la baja. Dicho esto, cualquier ajuste adicional será reducido, dado que la disponibilidad puede estar cerca a su techo y esto reducirá la presión bajista sobre las rentas. Sin embargo, la recuperación, cuando llegue, será lenta.

París

En el año 2010, la contratación en la Île-de-France ha sido de 2,16 millones de m², lo que supone un ascenso del 15 % con respecto al ejercicio 2009.

En este contexto, el mercado de París CDB se ha comportado de manera notable con un volumen de transacciones de 423.600 m² en 2010. Se debe tener en cuenta que sólo la zona CBD de París registran el 20% del total de transacciones de la región de París.

En cuanto a la oferta disponible se mantiene estable con alrededor de 3,6 millones de m².

Mercado residencial

La economía española se ha visto especialmente afectada por una triple crisis, financiera, económica e inmobiliaria, como consecuencia de la fuerte exposición de su economía al mercado inmobiliario. Ello, no sólo se ha traducido en una contracción económica más larga en el tiempo que en el resto de economías de nuestro entorno, sino también en el incremento de la tasa de desempleo hasta el 20% de la población activa y en la falta de confianza de los españoles sobre la situación económica general. En el mercado residencial esta situación ha conducido a una fuerte caída tanto en las ventas como en el inicio de nuevos proyectos, así como a un gradual ajuste de los precios.

A pesar del descenso en precios y de la mejora en las condiciones de financiación existen claros frenos que están impidiendo el despegue de la demanda y que se pueden reducir a cuatro. En primer lugar, se observa como en muchos casos los precios de venta están todavía por encima de las posibilidades financieras de muchos compradores interesados que se ven expulsados del mercado. En segundo lugar, muchos potenciales compradores con capacidad económica para afrontar la compra no acaban de decidirse ante la probabilidad de que los precios se ajusten aun más y puedan comprar con mayor descuento en unos meses. En tercer lugar, muchos compradores son de reposición. Buscan una nueva vivienda pero no pueden acceder a ella hasta que vendan en el mercado de segunda mano la que en estos momentos tienen en propiedad. Finalmente, es clave que se produzca una relajación del “efecto precaución” que se ha generado en nuestro país y que está frenando el consumo. Potenciales compradores ante la posibilidad de la pérdida del puesto de trabajo o del empeoramiento de su situación laboral están retrasando como precaución su decisión de compra.

A modo de conclusión, resulta preocupante observar como en el actual contexto económico y laboral, y en el futuro planteado por el consenso de los analistas para el medio plazo, no parece probable una recuperación sólida de la confianza de los consumidores. Este factor resulta clave para se produzca un sólido incremento en las ventas de viviendas. No es únicamente necesario un mayor ajuste en los precios sino que además será imprescindible que el potencial comprador entienda que el contexto económico general y su situación privada en

particular es lo suficientemente estable como para asumir el que posiblemente será el desembolso más importante de su vida.

Hechos más significativos

Introducción

En este contexto macroeconómico y sectorial, los hechos más significativos del grupo han sido los siguientes:

- La cifra de negocio ha sido de 260,7 millones de euros, correspondientes al negocio recurrente de la compañía, el negocio de alquiler. Adicionalmente, la compañía ha ingresado 411,7 millones de euros en concepto de venta de activos de inversión.
- El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 154,6 millones de euros.
- La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y Atis Real al cierre del ejercicio, ha sido de 18,8 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia (107,0 millones de euros) como en España (-88,2 millones de euros), es fruto de un decremento del valor en términos homogéneos del 2,2% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2009(-6,1% en España y 5,4% en Francia).
- La activación de gastos financieros, correspondientes a la financiación de proyectos en curso, ha alcanzado los 15,3 millones de euros.
- La puesta en equivalencia asciende a 13,3 millones de euros, correspondientes a la participación en SIIC de París.
- El gasto financiero neto ha sido de -183,1 millones de euros.
- Así mismo, debido al plan de desinversiones de activos no estratégicos acordado en el marco del acuerdo de reestructuración de la deuda financiera del Grupo, se han realizado ajustes valorativos que afectan mayoritariamente a la participación en Colren y Riofisa, clasificados en la partida "Beneficio/ (Pérdida) de actividades discontinuadas, que ascienden a 378,4 millones de euros.
- Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (83,5 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a -739,3 millones de euros.
- La valoración de activos al cierre del ejercicio 2010 alcanza los 6.665 millones de euros; de los cuales aproximadamente 4.999 millones de euros corresponden al negocio recurrente del Grupo, el negocio de alquiler, incluyendo la participación del 29.99% de SFL en SIIC de París. En términos homogéneos, la valoración del negocio patrimonial supone un incremento del valor total de los activos del 2,2% respecto la valoración de diciembre 2009. Los 1.666 millones de euros restantes corresponden al negocio residencial y comercial del Grupo, clasificado como actividad discontinuada, que supone en términos homogéneos una disminución del 5,9% respecto el año anterior.

Los hechos más destacables por áreas de actividad se resumen a continuación:

Negocio de Alquiler

- Los ingresos por renta ascienden a 260,7 millones de euros. Un 67% de los ingresos (174,9 millones de euros) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, SFL, mientras que los 85,8 millones de euros restantes han sido generados en España.
- La mayor parte de los ingresos se concentra en los edificios de oficinas (un 88%) y en centros comerciales (un 10%), mientras que por zonas los ingresos por rentas se distribuyen mayoritariamente, en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial (París 67%, Barcelona 15% y Madrid 17%).
- Al cierre del ejercicio 2010, el Grupo Colonial cuenta con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizan cerca de 1,1 millones de m², sin incluir Riofisa que se encuentra reclasificada como activo mantenido para la venta. La mayor parte de dicha cartera, el 81%, se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2010. El porcentaje global de ocupación se ha situado en el 86,0% a diciembre de 2010, cifra inferior a la registrada a finales del ejercicio 2009.
- El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el ejercicio 2010, se ha concretado en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan más de 143.000m² (70% en España y 30% en Francia).
- Al cierre del ejercicio 2010, Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler, que engloba 5 edificios de oficinas, 1 centros comerciales y 1 hotel, sin incluir Riofisa que se encuentra reclasificada como activo mantenido para la venta. En total suman más de 105.000m² de superficie, que entrarán en explotación entre 2011 y 2014 y que supondrán unas rentas anuales aproximadas de 50 millones de euros a precios de mercados actuales.
- Los ingresos del Grupo Colonial por venta de activos de inversión en el ejercicio 2010 ascienden a 411,7 millones de euros. El margen obtenido por las ventas asciende a -50,0 millones de euros.

Negocio Residencial

- Las ventas contables de viviendas han ascendido a 35,3 millones de euros, correspondientes principalmente a las promociones de Vallecas en Madrid.
- Los ingresos por la venta de suelo al cierre del primer semestre han alcanzado los 55,7 millones de euros.
- A 31 de diciembre de 2010, el stock de ventas comerciales pendientes de contabilizar asciende a 1,1 millones de euros, equivalentes a 4 viviendas.
- Al cierre del primer semestre Grupo Colonial ha disminuido significativamente el stock de viviendas respecto al mismo periodo del año anterior. En este sentido, el stock actual de viviendas acabadas asciende a 252 unidades versus 382 unidades a diciembre 2009. De las 252 viviendas en stock, 4 viviendas ya han sido pre-vendidas, el resto, 248 viviendas, están en proceso de venta.
- La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso del ejercicio 2010 ha ascendido a 31,0 millones de euros, cifra superior a los 9,3 millones de euros registrados en el año anterior, debido principalmente al conjunto de medidas fiscales adoptadas para 2010, relacionadas con la vivienda (subida del IVA en el mes de julio y la eliminación de la deducción a la compra de vivienda habitual para 2011). En los próximos periodos, esta cifra irá disminuyendo, debido a la disminución del stock disponible para la venta que tiene el Grupo.
- La reserva de suelo de la nueva compañía al cierre del ejercicio 2010, sin tener en cuenta la cartera Riofisa, asciende a cerca de 1,7 millones de m², de los cuales aproximadamente un 52% están ubicados en

Andalucía y el 48% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma). Colonial continuará con su estrategia de disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas con el doble fin de optimizar el tamaño de la misma y adecuarlo a la estrategia seguida por el Grupo y reducir el nivel de endeudamiento.

2. Evolución previsible

Negocio de Alquiler

Se espera una importante ralentización en la incorporación de nuevos proyectos al mercado de oficinas a lo largo del 2011 tanto en Madrid como en Barcelona. La contratación de oficinas previsiblemente mantendrá la tendencia ascendente ya observada durante 2010 tras la importante corrección en precios de los últimos 3 años. En cuanto a los precios medios de alquiler, se espera que estos se sigan ajustando durante el año 2011; si bien, este ajuste será inferior a los observados en los años 2009 y 2010, siendo más acusado en las zonas donde se concentrará la desocupación como por ejemplo los mercados periféricos de Madrid y Barcelona.

Negocio Residencial

Se mantendrá la importante reducción de la actividad promotora ya observada durante los años 2009 y 2010 con el objeto de evitar un incremento de la sobreoferta existente en el mercado y ante las dificultades para obtener financiación por parte de aquellos promotores interesados en desarrollar proyectos. La demanda de vivienda durante el año 2011 se mantendrá en línea con las transacciones registradas en los años 2009 y 2010. No obstante, se espera durante la primera mitad del año una ralentización en la demanda respecto al mismo periodo del año 2010 como consecuencia del fin de la desgravación por la compra de la vivienda habitual. Continuará el ajuste de los precios de venta tanto en los mercados de primera residencia como en los de vivienda vacacional, que estará en función de la evolución del coste de la financiación, de la calidad y ubicación de las viviendas y de los ritmos de venta de cada zona.

3. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

Los principales segmentos de negocio del Grupo Colonial se detallan a continuación:

Actividad de Patrimonio:

Colonial desarrolla esencialmente la actividad de alquiler o negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad ubicado, fundamentalmente, en los centros de negocio de tres de los mercados más importantes de la Zona Euro: París, Madrid y Barcelona. Como parte de esta actividad, el Grupo 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.

Esta actividad se ha configurado como la actividad principal y estratégica para Colonial.

Actividad de Promoción y Suelo:

Colonial desarrolla una actividad en el negocio de promoción residencial en el segmento de primera residencia en España, con una reserva de suelo de calidad en los mercados con una demanda sostenida: Madrid, Catalunya y Andalucía.

Esta actividad ha sido considerada como no estratégica para Colonial una vez completados los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera alcanzados en el primer trimestre de 2010.

Los principales riesgos a los que se expone el Grupo son:

- Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria.
- Riesgos asociados a los segmentos de negocio.
- Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica.
- Riesgos asociados al negocio de Colonial.

Sistemas de control para la prevención de los riesgos identificados:

Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria

i) 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.

Con anterioridad de la recesión inmobiliaria actual el mercado español había experimentado, hasta pasada la primera mitad de la última década, un crecimiento desmesurado 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. La ralentización se ha mantenido durante el año 2010. 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.

El escenario negativo que afecta al Sector Inmobiliario en general tiene especial impacto sobre aquellas empresas dedicadas en exclusividad, o cuya actividad principal es la promoción y en especial la promoción residencial.

Para evitar en la medida de lo posible el impacto de los ciclos descritos, Colonial diversifica su inversión en diferentes mercados (Francia, España) seleccionando dentro de ellos aquellas ubicaciones tipologías de inmuebles menos susceptibles de verse afectados por el efecto cíclico descrito en los párrafos anteriores. Así

mismo Colonial ha definido como su actividad principal estratégica la de explotación de inmuebles en alquiler para oficinas o uso comercial, abandonando la actividad de promoción de viviendas.

ii) 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 tres últimos años. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario debido a que, estas entidades, se están viendo forzadas a acceder a la propiedad de grandes carteras de activos inmobiliarios debido a la morosidad de sus clientes. 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.

iii) Reducción del valor 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. 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 y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en los actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

iv) 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.

Riesgos asociados a los segmentos de negocio

i) Riesgos propios de la gestión del patrimonio:

La actividad principal de Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad. La actividad de alquiler representa el 75% de la valoración total del patrimonio inmobiliario de Colonial.

En esta actividad existe riesgo de desocupación si no se realiza una correcta gestión en los inmuebles arrendados. Si Colonial no consiguiera que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no consiguiera nuevos contratos de arrendamiento para sustituirlos, podría experimentar una disminución de sus 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. En determinados casos, 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.

Adicionalmente, en el negocio de patrimonio existe (i) 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.

Colonial tiene establecidos los procesos y mecanismos para proceder a una adecuada gestión de su patrimonio inmobiliario. La gestión de este patrimonio es supervisada periódicamente y controlada internamente de forma que todos los procesos operativos están integrados en un mismo sistema de información. Colonial tiene igualmente establecidos procesos internos para controlar el riesgo de insolvencia de sus inquilinos diversificando sus clientes entre varios sectores de la actividad económica.

ii) Riesgos asociados a la promoción inmobiliaria:

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).

La actividad de promoción representa el 25% de la valoración total del patrimonio inmobiliario de Colonial.

Aunque Colonial no iniciará 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.

A estos efectos, el departamento técnico de Colonial cuenta con asesoramiento de profesionales externos especializados en Project Management que supervisan, tanto los proyectos previos de desarrollo, como la ejecución técnica de las promociones integrando el cumplimiento continuado de los requisitos legales y urbanísticos.

iii) Nuevos segmentos de negocio y expansión internacional con la adquisición del control sobre Riofisa, S.A.U.:

Colonial, a través de su filial Riofisa, incorporó nuevos segmentos de negocio tales como la promoción de centros y parques de ocio y comercio, incluyendo en particular la reconversión de estaciones de ferrocarril en zonas comerciales y la realización de desarrollos inmobiliarios de índole empresarial e industrial (parques y edificios empresariales, oficinas representativas y plataformas logísticas, entre otros), así como la entrada en nuevos mercados internacionales en países del Este de Europa.

Colonial estima que el desarrollo de esos nuevos segmentos por parte del Grupo y la expansión a nuevos países, aunque limitada en este último caso, podría afectar negativamente a la situación económica y financiera del Grupo dada la complejidad y la necesidad de poner en juego importantes volúmenes de inversión en los próximos años. No obstante, la coordinación y control de los proyectos incluidos en este segmento de negocio se llevan a cabo por el equipo directivo, técnico y de gestión altamente cualificado que cuenta con una elevada y comprobada experiencia en el sector.

iv) Financiación de los activos inmobiliarios:

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 redujo significativamente hasta situarse en los 6.394 millones de euros (incluyendo la deuda de “activos mantenidos para la venta”) a 31 de diciembre de 2009 pero continuaba manteniéndose en niveles elevados. A la conclusión del ejercicio 2010 el endeudamiento financiero neto de Colonial se ha reducido hasta situarse en los 4.650 millones de euros.

El mercado de deuda financiera se ha visto drásticamente restringido. La escasez de liquidez no ha podido ser corregida sustancialmente pese a las actuaciones de los bancos centrales y todo ello ha generado que las entidades financieras hayan limitado la financiación destinada a determinados mercados entre los que se encuentra el sector inmobiliario.

El repago de la actual financiación de Colonial se llevará a cabo en parte a través del flujo de caja y de la venta de activos considerados no estratégicos, pero necesariamente deberá contar con el apoyo de las entidades financieras. 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.

De cara a prevenir esta posible dificultad para mantener una estructura de financiación estable, Colonial ha procedido a reducir su nivel de endeudamiento para tratar de situar su grado de apalancamiento (*loan to value*) en niveles adecuados para el sector en el que desarrolla su actividad.

v) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo:

La financiación de los diferentes proyectos emprendidos por el Grupo y la solidez de ésta para mantener dicha financiación en periodos de ciclo inmobiliario bajista, suponen el mayor riesgo que afecta a la actividad del

Grupo. Grupo Colonial, como todo grupo inmobiliario, queda expuesto a la evolución de los tipos de interés. Un incremento en los tipos de interés aumentaría los costes de financiación para la adquisición de suelo y patrimonios inmobiliarios y, por tanto, podría producirse un impacto negativo en sus resultados y situación financiera.

Como política general, el Grupo disminuye el riesgo que supone la fluctuación de los tipos de interés evitando la exposición a inversiones prolongadas que puedan verse afectadas por cambios de ciclo y tratando de mantener un grado de endeudamiento limitado en las operaciones que se realizan.

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros derivados tendentes a cubrir las políticas de gestión del riesgo de tipo de interés, cuyo objetivo es el de reducir en un 50% la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado – euribor – que es la que determina el coste de la financiación de la Sociedad. En este sentido, los instrumentos derivados contratados por Colonial para la gestión del riesgo de tipo de interés sitúan el ratio de cobertura de la deuda entorno al 94,34%.

Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica

i) Riesgos 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.

Colonial cuenta en todo momento con los medios y el asesoramiento adecuado para cumplir con todos los requisitos fijados en la legislación en materia medioambiental en vigor.

ii) 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.

iii) 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.

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.

iv) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales:

Las actividades de Colonial pueden dar lugar a que se vea 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.

v) 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 capacidad profesional reconocida 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.

Riesgos asociados al negocio de Colonial

i) Riesgos derivados de la reciente reestructuración de la deuda de Colonial:

Asimismo, en febrero de 2010, Colonial alcanzó un nuevo acuerdo formal y 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.

Bajo el Acuerdo de Refinanciación Colonial se obligó, 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.

Todos los compromisos anteriores han sido cumplimentados y ejecutados durante el ejercicio 2010.

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

Algunos de los accionistas con representación en el Consejo de Colonial tienen 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 del Grupo, no puede garantizarse que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto con las del Grupo.

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 Dominante, 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 Dominante, 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.

4. Investigación y desarrollo

A consecuencia de las propias características del Grupo, sus actividades y su estructura, habitualmente en Inmobiliaria Colonial S.A. no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

5. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2010 Inmobiliaria Colonial S.A. ha realizado operaciones con acciones propias, resultando un saldo neto final a 31 de diciembre de 2010 de 28.484.274 acciones de 3.418.112,88 euros de valor nominal, que representan un 0,126% del Capital Social de la Sociedad Dominante.

6. Otros aspectos

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, se elabora por parte de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("Colonial" o "la Sociedad Dominante") el presente Informe explicativo de las materias que, en cumplimiento del citado precepto, se exponen a continuación.

a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente

Véase apartado A.1 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social. Sin perjuicio de ello, y en atención a la condición de Colonial como entidad cotizada, todo accionista que adquiera o transmita acciones de Colonial que atribuyan derechos de voto de Colonial deberá notificar a la propia Sociedad y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la proporción de derechos de voto que quede en su poder cuando, como resultado de esas operaciones, esa proporción, alcance, supere o se reduzca por debajo de los umbrales del 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 35%, 40%, 45%, 50%, 60%, 70%, 75%, 80% y 90%. Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007 de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Por último, y también en atención a su naturaleza de sociedad cotizada, habrá de respetarse la normativa vigente relativa a las Oferta Públicas de Adquisición de Valores, y en particular lo establecido en la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, Ley 6/2007 de 12 de abril de reforma de la Ley de Mercado de Valores para la modificación del régimen de ofertas públicas de adquisición y de la transparencia de los emisores y el Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas

Véase apartado A.2 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

d) Cualquier restricción al derecho de voto

Véase apartado A.10 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

e) Los pactos parasociales

Véase apartado A.6 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad.

Nombramiento y cese de los miembros del Consejo de Administración

Véanse apartados B.1.19 y B.1.20 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Modificación de Estatutos sociales de la Sociedad Dominante

El procedimiento para la modificación de Estatutos Sociales viene regulado en los artículos 285, 286, 287 y 288 de la Ley de Sociedades de Capital, que es común a todas ellas, y que exige aprobación por la Junta General de Accionistas, con las mayorías previstas en el artículo 194 de la citada Ley.

De acuerdo con esto, el artículo 22 de los Estatutos Sociales de Colonial y el artículo 5 del Reglamento de la Junta de Accionistas antes transcrito, es facultad de la Junta General de Accionistas modificar los Estatutos Sociales de la compañía.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones

Poderes de los miembros del Consejo de Administración

La gestión, administración y representación de la Sociedad en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración actuando colegiadamente, centrando su actividad fundamentalmente en la supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad, así como en la consideración de todos aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

La ejecución de sus acuerdos corresponderá al consejero o consejeros que el propio Consejo designe, y en su defecto, al Presidente, o al apoderado con facultades de ejecutar los acuerdos sociales.

El Consejo de Administración se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, y a la administración y disposición de su patrimonio, correspondiéndole todas las facultades no atribuidas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General de Accionistas.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el pasado 15 de octubre de 2008, acordó conceder solidariamente la totalidad de las facultades legal y estatutariamente delegables, salvo las legalmente indelegables, al Consejero Delegado de la Sociedad.

Poderes relativos a la posibilidad de emitir y recomprar acciones

Véase apartado A.9 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.

A fecha 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene suscrito un préstamo de financiación a largo plazo por un importe de 2.591 millones de euros, de los que a 31 de diciembre de 2010 se encuentran dispuestos 2.528 millones de euros. En el caso de un cambio de control de la Sociedad, las entidades financieras que han concedido el mencionado préstamo tienen el derecho a exigir la cancelación y devolución del mismo.

En este sentido, el propio contrato de financiación a largo plazo estipula que se entenderá producido el cambio de control cuando cualquier persona o grupo de personas, actuando de manera concertada, obtenga, de forma directa o indirecta, el control de la Sociedad, entendido éste como la persona o grupo de personas que, directa o indirectamente sostenga intereses en la Sociedad que les obliguen a lanzar una oferta pública de adquisición (OPA) sobre la totalidad del capital social de la Sociedad según la normativa española en vigor.

i) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

Véanse apartados B.1.13 y B.1.16 del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

7. Informe anual de Gobierno Corporativo

A los efectos del artículo 526 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2010 forma parte del presente Informe de Gestión consolidado.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2010

C.I.F.: A-28027399

Denominación social: INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
14/10/2010	2.710.966.155,00	22.591.384.625	22.591.384.625

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
COMMERZBANK, A.G.	7.850.771	4.539.522.611	20,129
EUROHYPO AG, SUCURSAL EN ESPAÑA	4.539.522.611	0	20,094
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	0	4.516.445.402	19,992
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	4.516.445.402	0	19,992
CALYON, SUCURSAL EN ESPAÑA	4.446.670.736	0	19,683
CREDIT AGRICOLE, S.A.	0	4.446.670.736	19,683

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	3.328.521.112	0	14,734
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	1.307.427.309	0	5,787
GS EUROPEAN INVESTMENT GROUP II LTD	1.109.160.086	0	4,910
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	0	1.109.160.086	4,910
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	1.038.914.341	0	4,599

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
COMMERZBANK, A.G.	EUROHYPO AG, SUCURSAL EN ESPAÑA	4.539.522.611	20,094
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC	4.516.445.402	19,992
CREDIT AGRICOLE, S.A.	CALYON, SUCURSAL EN ESPAÑA	4.446.670.736	19,683
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	GS EUROPEAN INVESTMENT GROUP II LTD	1.109.160.086	4,910

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON LUIS MANUEL PORTILLO MUÑOZ	24/03/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
DON AURELIO GONZALEZ VILLAREJO	24/03/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	01/07/2010	Se ha superado el 10% del capital Social
CREDIT AGRICOLE, S.A.	24/03/2010	Se ha superado el 10% del capital Social
CREDIT AGRICOLE, S.A.	01/07/2010	Se ha superado el 15% del capital Social
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	24/03/2010	Se ha superado el 10% del capital Social

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	01/07/2010	Se ha descendido del 5% del capital Social
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	24/03/2010	Se ha superado el 10% del capital Social
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	01/07/2010	Se ha superado el 15% del capital Social
COMMERZBANK, A.G.	24/03/2010	Se ha superado el 10% del capital Social
COMMERZBANK, A.G.	01/07/2010	Se ha superado el 20% del capital Social
PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.	24/03/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	24/03/2010	Se ha descendido del 5% del capital Social
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	01/07/2010	Se ha descendido del 5% del capital Social
NOZAR, S.A.	24/03/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
GLOBAL CARTERA DE VALORES, S.A.	24/03/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	24/03/2010	Se ha superado el 10% del capital Social
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	01/07/2010	Se ha descendido del 10% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	50	0	0,000
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	1.000	0	0,000
DON ALAIN CHETRIT	100	0	0,000
DON ALBERTO IBÁÑEZ GONZÁLEZ	320	0	0,000
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	6.556	0	0,000
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	100	0	0,000

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	100	0	0,000
DON JEAN-LUC RANSAC	100	0	0,000
DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS	53	0	0,000
DON MANUEL MENÉNDEZ LÓPEZ	54	0	0,000

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,000

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Contractual

Breve descripción :

Participa en el crédito sindicado de Inmobiliaria Colonial, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
COMMERZBANK, A.G.
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC
CREDIT AGRICOLE, S.A.
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

no aplica

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
28.484.274	0	0,126

(*) A través de:

Total	0

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
22/12/2010	19.079.442	0	0,084

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	-3.827

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2010 dejó sin efecto el acuerdo de autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias adoptado bajo el punto Quinto de la Junta General Ordinaria de accionistas de 30 de junio de 2009.

Asimismo, la misma Junta General de Accionistas de 20 de abril de 2010 otorgó, bajo el punto decimotercero, una autorización al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas y demás normativa aplicable, pueda llevar a cabo, directa o indirectamente, y en la medida que lo estime conveniente en atención a las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de la propia Sociedad.

El precio o contraprestación de adquisición mínimo será el equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y el precio o contraprestación de adquisición máximo será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado secundario oficial en el momento de la adquisición. En ningún momento el valor nominal de las acciones adquiridas, directa o indirectamente, sumándose al de las que ya posean la sociedad y sus filiales podrá exceder del diez (10) por ciento del capital suscrito o del importe máximo que pudiera establecerse legalmente. Las modalidades de adquisición podrán consistir en compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según lo aconsejen las circunstancias.

La presente autorización se concede por un período de 5 años.

Se hace constar que la autorización otorgada para adquirir acciones propias puede ser utilizada, total o parcialmente, para su entrega o transmisión o administradores o trabajadores de la Sociedad o de sociedades de su Grupo, directamente o como consecuencia del ejercicio por parte de aquellos de derechos de opción, todo ello en el marco de los sistemas retributivos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad aprobados en debida forma.

Para todo ello se propone autorizar al Consejo de Administración, con facultad expresa de sustitución en los miembros del Consejo que estime conveniente, incluidos el Secretario y el Vicesecretario del Consejo, tan ampliamente como fuese necesario para solicitar cuantas autorizaciones y adoptar cuantos acuerdos sean necesarios o convenientes en orden al cumplimiento de la normativa legal vigente, ejecución y buen fin del presente acuerdo.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	--	PRESIDENTE	19/06/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	--	CONSEJERO DELEGADO	18/07/2008	21/11/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ALAIN CHETRIT	--	CONSEJERO	12/04/2010	20/04/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO IBÁÑEZ GONZÁLEZ	--	CONSEJERO	12/04/2010	20/04/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	--	CONSEJERO	19/06/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	--	CONSEJERO	20/04/2010	20/04/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	--	CONSEJERO	19/06/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JEAN-LUC RANSAC	--	CONSEJERO	12/04/2010	20/04/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS	--	CONSEJERO	06/05/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MANUEL MENÉNDEZ LÓPEZ	--	CONSEJERO	06/05/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	10

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON LEANDRO MARTINEZ-ZURITA SANTOS DE LA MADRID	EJECUTIVO	15/03/2010
FRANCISCO JOSÉ ZAMORANO GÓMEZ	DOMINICAL	12/04/2010
DON JULIAN ZAMORA SAIZ	DOMINICAL	12/04/2010
DON RAFAEL DEL VALLE-ITURRIAGA MIRANDA	OTRO CONSEJERO EXTERNO	12/04/2010
LUIS ANTONIO DELSO HERAS	OTRO CONSEJERO EXTERNO	12/04/2010

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	PRESIDENTE
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del consejo	20,000

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON ALAIN CHETRIT	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.
DON ALBERTO IBÁÑEZ GONZÁLEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	COMMERZBANK, A.G.
DON JEAN-LUC RANSAC	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CREDIT AGRICOLE, S.A.
DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.
DON MANUEL MENÉNDEZ LÓPEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA

Número total de consejeros dominicales	6
% total del Consejo	60,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA

Perfil

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.

Actualmente, es Vicesecretario Consejero del Consejo de Administración, Secretario (no miembro) de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento y Secretario (no miembro) de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la sociedad Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. Asimismo, es Consejero y Presidente de la Comisión de Auditoría de Abantia Corporación (cargo al que renunció en julio de 2009) y es el 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.

Nombre o denominación del consejero

DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS

Perfil

Licenciado en Historia Moderna y Contemporánea por la Universidad de Barcelona.

Desde 1974 hasta 1995 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en Lloyds Bank Internacional como Director Sucursal Sao Bernardo do Campo (Brasil), Director General Adjunto (Paraguay) o Director Comercio Exterior,

Marketing y UK Corporate Banking (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, Andorra (Madrid), Managing Director y Jefe de la División de América Latina y el Caribe (Nueva York) y Country Manager y Senior Representative (Madrid).

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	20,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON FRANCISCO JOSÉ ZAMORANO GÓMEZ

Motivo del cese

El Sr. Zamorano Gómez explicó que su renuncia se debía a la nueva situación accionarial derivada de la firma del Acuerdo de Reestructuración de la deuda financiera de Colonial y a la conversión de las obligaciones convertibles por los principales acreedores de la Sociedad.

Nombre del consejero

DON JULIAN ZAMORA SAIZ

Motivo del cese

Se argumentó por el Sr. Zamora Saiz que su renuncia se debía a la nueva situación accionarial derivada de la firma del Acuerdo de Reestructuración de la deuda financiera de Colonial y a la conversión de las obligaciones convertibles por los principales acreedores de la Sociedad.

Nombre del consejero

DON LEANDRO MARTINEZ-ZURITA SANTOS DE LA MADRID

Motivo del cese

Se argumentó por el Sr. Martínez-Zurita que su renuncia se debía a la finalización de la situación de interinidad existente en la Compañía desde el 31 de diciembre de 2007 con la conversión de bonos convertibles en acciones realizada por distintas entidades extranjeras quienes serán desde ahora los accionistas de referencia.

Nombre del consejero

DON LUIS ANTONIO DELSO HERAS

Motivo del cese

El Sr. Delso Heras señaló que su renuncia se debía a la nueva situación accionarial derivada de la firma del Acuerdo de Reestructuración de la deuda financiera de Colonial y a la conversión de las obligaciones convertibles por los principales acreedores de la Sociedad.

Nombre del consejero

DON RAFAEL DEL VALLE-ITURRIAGA MIRANDA

Motivo del cese

El Sr. Del Valle Iturriaga Miranda expuso que su renuncia se debía a la nueva situación accionarial derivada de la firma del Acuerdo de Reestructuración de la deuda financiera de Colonial y al hecho de haber cesado la causa por la que fue nombrado Consejero a propuesta de la Asamblea de Obligacionistas.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON PEDRO VIÑOLAS SERRA

Breve descripción

Se le atribuyen todas las facultades legal y estatutariamente delegables.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAIS	PRESIDENTE
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	SIIC DE PARIS. S.A.	CONSEJERO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAIS	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAIS	CONSEJERO

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	590

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Variable	707
Dietas	512
Atenciones Estatutarias	1.290
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	3.099

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	134
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	134

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	2.019	59
Externos Dominicales	676	39
Externos Independientes	306	36
Otros Externos	98	0
Total	3.099	134

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	3.233
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON ALBERTO ALCOBER TEIXIDO	DIRECTOR DE PATRIMONIO
JUAN CEÑAL GONZALEZ-FIERRO	ADJUNTO AL CONSEJERO

Nombre o denominación social	Cargo
	DELEGADO
DOÑA CARMINA GANYET CIRERA	DIRECTORA GENERAL CORPORATIVA
DOÑA NURIA OFERIL COLL	DIRECTORA DE LA ASESORÍA JURÍDICA

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.190

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	4

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
El consejo, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, distribuirá entre sus miembros la retribución que acuerde la Junta General. Las previsiones estatutarias referentes a la retribución de consejeros se regulan en el artículo 30 de los Estatutos Sociales, en virtud del cual: 1. El cargo de consejero será remunerado. 2. La retribución de los consejeros consistirá en: (i) Una remuneración anual fija y determinada, y en dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones ejecutivas y consultivas. El importe de las retribuciones que puede satisfacer la Sociedad al conjunto de los consejeros por estos conceptos será el que al efecto determine la Junta General de Accionistas, el cual permanecerá vigente hasta tanto la propia Junta General de Accionistas no acuerde su modificación; y en (ii) una remuneración variable anual, que consistirá en una participación del cuatro por ciento (4%) en los beneficios líquidos de la Sociedad, que solo podrá ser detraída del mismo con sujeción a lo establecido en las disposiciones legales vigentes. El Consejo de Administración podrá acordar reducir el referido porcentaje en los años que lo considere oportuno.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
La distribución de los importes que correspondan en atención a lo establecido en los apartados (i) e (ii) anteriores entre los distintos consejeros corresponderá al Consejo de Administración. En este sentido, la retribución de los distintos Consejeros podrá ser diferente en función de su carácter o cargo. 3. Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en el párrafo anterior, se prevé el establecimiento de sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas. Las retribuciones previstas en los apartados precedentes, derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración, serán compatibles e independientes de las demás percepciones, ya sean profesionales o laborales, dinerarias o en especie, que correspondan a los consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad distintas de las que les sean propias por su condición de consejeros, las cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable. En este sentido, la Junta General de accionistas de 21 de noviembre de 2008 aprobó, bajo el punto Quinto del orden del día, la retribución de los administradores de la sociedad, cuyos principales aspectos se recogen en el apartado B.1.16.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
El Consejo de Administración de la sociedad ha sometido a la aprobación de la Junta General, celebrada el 20 de abril de 2.010, con carácter consultivo, el Informe sobre la Política de Retribuciones de los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondiente al ejercicio 2.010, el cual fue puesto a disposición de los señores accionistas. Los principales aspectos del Informe aprobado, con carácter consultivo, por la Junta General de accionistas de 20 de abril de 2.010 relativo a la retribución de los administradores de la sociedad son los siguientes: Mantener los conceptos retributivos e importes de las retribuciones de los Consejeros que se contenían en el Informe de Política Retributiva del Ejercicio 2009 y que fueron acordados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 de noviembre de 2.008, añadiendo únicamente una retribución adicional y extraordinaria para el Presidente del Consejo y el Consejero-Delegado. Conforme a ello, el detalle de dicha retribución es el siguiente: a) Retribución de los consejeros por el ejercicio de sus funciones como tales. (i) Los Consejeros percibirán una cantidad fija anual de cincuenta mil euros (50.000 Euros) por el desempeño de su cargo. (ii) El Presidente de la Comisión Ejecutiva percibirá asimismo una cantidad fija anual adicional de cincuenta mil euros (50.000 Euros) y el resto de los integrantes de la comisión percibirán la cantidad fija anual de veinticinco mil euros (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 de treinta y cinco mil euros (35.000 Euros) y el resto de los integrantes de dichas comisiones percibirán la cantidad fija anual de veinticinco mil euros (25.000 Euros). (iv) Adicionalmente el Presidente del Consejo percibirá en cantidad de dietas de asistencia para cada una de las reuniones del Consejo la cantidad de cuatro mil ochocientos euros (4.800 Euros) y el resto de Consejeros la cantidad de tres mil euros (3.000 Euros). A excepción de la remuneración de los Consejeros ejecutivos por el ejercicio de sus funciones de alta dirección, cuyo desglose se realiza en el siguiente apartado, los importes reflejados en el presente apartado son la única remuneración que perciben los Consejeros de la Sociedad. b) Retribución adicional de los Consejeros ejecutivos. Los Consejeros ejecutivos cuyo nombramiento como Consejeros está asociado a sus funciones ejecutivas en los términos del artículo 4 del Reglamento de Consejo son: - D. Juan José Brugera Clavero, Presidente del Consejo de Administración que desempeña determinadas funciones ejecutivas. - D. Pedro Viñolas Serra, Consejero-Delegado y Primer Ejecutivo de la Sociedad. Durante el ejercicio 2010 D. Leandro Martínez-Zurita Santos de Lamadrid con independencia de su pertenencia de forma temporal al Consejo, desempeño las funciones de Dirección Jurídica del Negocio y del Área Corporativa y Financiera del Grupo Colonial y además fue Secretario General de la Sociedad y asistente técnico-jurídico del Consejero Delegado.

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

El criterio fundamental de la política de retribuciones de los Consejeros ejecutivos por el desempeño de sus funciones ejecutivas distintas de las funciones de supervisión y decisión colegiada vinculadas a su condición de miembro del Consejo, pero que forma parte de la actividad propia de administración social, es atraer y retener a los profesionales más destacados y adecuados para el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Sociedad ante su situación y el actual contexto socioeconómico.

(i) Retribución anual fija.

- Consejero-Delegado: de cuatrocientos cinco mil seiscientos euros (405.600,00 Euros) mínimos y hasta un máximo de quinientos veintiséis mil quinientos euros (526.500,00 Euros), a determinar por el Consejo de Administración, actualizable anualmente mediante aplicación del Índice de Precios al Consumo.
- Presidente del Consejo: de trescientos mil euros (300.000 euros).
- Secretario General: de doscientos cincuenta mil euros (250.000 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 tiene contratada una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubre toda la responsabilidad de cualquier orden por actos y conductas del Sr. Brugera y de Sr. Viñolas como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones como Presidente y Primer Ejecutivo, respectivamente.

(iii) Plan de incentivos a largo plazo.

Los Consejeros ejecutivos, los Sres. Brugera y Viñolas, tienen una retribución adicional referenciada al valor de las acciones de la Sociedad, en su condición de beneficiarios del Plan de incentivos que se aprobó por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de noviembre de 2.008.

(iv) Retribución adicional contingente.

El Presidente del Consejo y el Consejero-Delegado percibirán una retribución adicional y especial en los siguientes supuestos e importes:

- a) Para el Presidente del Consejo: seiscientos mil euros (600.000,00 Euros), en el supuesto de cese antes del 30 de junio de 2.010, y trescientos mil euros (300.000,00 Euros) en el supuesto de cese a partir del 1 de julio de 2.010
- b) Para el Consejero Delegado: el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual fija por sus funciones ejecutivas referida en el apartado (i) anterior, con un mínimo de un millón y medio de euros (1.500.000,00Euros), 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.
- c) Para el Secretario General: el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual por sus funciones ejecutivas referida en el apartado (i) anterior, importe que se actualizará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo, para los supuestos de despido declarado judicial o extrajudicialmente improcedente, o de desistimiento por voluntad de la Compañía. Al objeto de calcular el importe de la indemnización, se tendrán en cuenta todos los ingresos recibidos por el Alto Directivo cualquiera que sea su concepto, durante el año anterior a la fecha de extinción del contrato en los términos que se recogen en su contrato de Alta Dirección.

(v) Retribución adicional extraordinaria para el año 2.010.

El Presidente del Consejo y el Consejero Delegado percibirán en el vigente ejercicio 2.010 una retribución adicional y extraordinaria, que no tendrá en consecuencia carácter consolidable, con motivo del esfuerzo y dedicación que han demostrado en todo el proceso de negociación de la reestructuración de la deuda de la Sociedad.

Los importes de dichas retribuciones son los siguientes:

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
a) Para el Presidente del consejo: doscientos mil euros (200.000Euros). b) Para el Consejero Delegado: doscientos diez mil euros (210.000Euros). Tanto el informe relativo a la política de retribuciones de los administradores de inmobiliaria Colonial, S.A. como el acuerdo de la Junta General de Accionistas relativo a la retribución de los administradores se encuentra a disposición del público en la página web de la Sociedad.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene entre sus funciones velar por la observancia de las 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 (artículo 40 del Reglamento del consejo de Administración).

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JEAN-LUC RANSAC	CREDIT AGRICOLE, S.A.	MANAGING DIRECTOR-ADVISORY SERVICES-ENCARGADO PARA EUROPA DE REEESTRUCTURACIONES DE DEUDA
DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS	BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	SUBDIRECTOR GENERAL
DON MANUEL MENÉNDEZ LÓPEZ	CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	SUBDIRECTOR GENERAL DIVISIÓN BANCA INVERSIÓN

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los procedimientos de nombramiento y reelección de consejeros se regulan en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, que reza como sigue:

Los Consejeros serán nombrados por la Junta General de accionistas o por el Consejo de Administración en el ejercicio de su facultad de cooptación, de conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas relativas al nombramiento o reelección de Consejeros que el Consejo de Administración someta a la Junta General de accionistas, así como los acuerdos de nombramiento adoptados por el propio Consejo en uso de su facultad de cooptación, deberán ser precedidos de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los Consejeros independientes, y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los restantes Consejeros.

Desde el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de Junta General, el Consejo de Administración deberá hacer público a través de su página web las siguientes informaciones sobre las personas propuestas para el nombramiento o ratificación como Consejero: (i) el perfil profesional y biográfico; (ii) otros Consejos de Administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas, exceptuándose aquellas sociedades meramente patrimoniales del propio consejero o de sus familiares directos; (iii) indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de Consejeros dominicales, el accionista a cuya instancia han sido nombrados, reelegidos o ratificados o con quien tengan vínculos; (iv) fecha de su primer nombramiento como Consejero en la Sociedad, así como de los posteriores; y (v) acciones de la Sociedad y opciones sobre ellas de las que sea titular.

En su caso, si el Consejo de Administración se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.

Es misión tanto del Consejo de Administración como de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones velar por que el nombramiento de nuevos Consejeros cumpla los requisitos establecidos en la vigente Ley de Sociedades Anónimas, los Estatutos sociales y el presente Reglamento. En la designación de quien haya de ser propuesto para el cargo de Consejero se procurará que el mismo sea persona de reconocida solvencia, competencia, experiencia y prestigio profesional adecuados al ejercicio de sus funciones.

No podrán ser administradores quienes se hallen incursos en causa de prohibición, incapacidad o incompatibilidad legalmente establecida.

No se establece ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

La Sociedad establecerá programas de orientación que proporcionen a los nuevos Consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la Sociedad y su Grupo así como de las reglas de gobierno corporativo, ofreciendo también programas de actualización de conocimiento cuando las circunstancias lo aconsejen.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 antes señalado, cabe destacar que el artículo 4 del Reglamento del Consejo señala que los Consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

Asimismo, el artículo 32 del Reglamento del Consejo, al enumerar las funciones del Presidente, establece que el Presidente, como responsable eficaz del funcionamiento del Consejo, se asegurará de que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente, dirigirá y estimulará el debate y la participación activa de los Consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando la libre toma de posición y expresión de opinión, organizando y coordinando con los Presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Por lo que se refiere al cese o remoción de consejeros, el artículo 16 del Reglamento del Consejo establece que:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que, legal y estatutariamente, le corresponden.

Los miembros del Consejo de Administración deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
2. Cuando cesen en los puestos, cargos o funciones a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejeros ejecutivos.
3. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en Inmobiliaria Colonial o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.
4. Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros.
5. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, debiendo los Consejeros informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultará procesado o se dictará contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos tipificados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de gobierno Corporativo.

El Consejo de Administración no propondrá el cese de los Consejeros externos dominicales o independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados, salvo por causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 4 de este Reglamento que impiden su nombramiento como Consejero independiente.

De conformidad con lo previsto en el artículo 4 del presente Reglamento, también podrá proponerse el cese de Consejeros independientes cuando se produzca un cambio en la estructura de capital de la Sociedad.

Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se de cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del Consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el Consejero haya hecho constar serias reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en la carta de dimisión que dirija al resto de miembros se hará constar expresamente esta circunstancia.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Reglamento del Consejo:

Los miembros del Consejo de Administración deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
2. Cuando cesen en los puestos, cargos o funciones a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejeros ejecutivos.
3. Si se trata de Consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita integralmente la participación que tenía en Inmobiliaria Colonial o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.
4. Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros.
5. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, debiendo los Consejeros informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultara procesado o se dictara contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos tipificados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de gobierno Corporativo.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
Los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros asistentes a la reunión. En caso de empate, decidirá el voto personal de quien fuera Presidente (artículos 32 y 43 del Reglamento del Consejo).

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SI

Número máximo de años de mandato	12

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
El Consejo de Administración renovó parte de su composición durante el ejercicio 2010, habiéndose nombrado los distintos Consejeros previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han velado para que los candidatos propuestos a Consejeros reunieran los requisitos de experiencia, competencia técnica e idoneidad exigidos por el Reglamento del Consejo de Administración, sin que el hecho de que finalmente no se hayan nombrado Consejeras se deba a la existencia de sesgos implícitos en el procedimiento que obstaculicen la selección de las mismas. En este sentido, debe destacarse que el Consejo de Administración ha atribuido expresamente a la Comisión de

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Nombramientos y Retribuciones la función de velar por que el procedimiento de selección de consejeros no adolezca de dichos sesgos y que los nombramientos que el Consejo de Administración efectúe mediante cooptación y las propuestas de nombramientos que se eleven a la Junta estén basados en criterios estrictamente profesionales.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Señale los principales procedimientos
El artículo 40.4 del Reglamento del Consejo preve que a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones le corresponde, en particular, la siguiente función : 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 el 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.

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

La delegación de voto se producirá mediante representación por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Consejo de Administración (artículo 43 del Reglamento del Consejo). Dicha representación deberá conferirse con instrucciones concretas sobre el sentido del voto en los asuntos sometidos a debate.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	16
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	2
Número de reuniones del comité de auditoría	6
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	9
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0

Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	5
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	0,038

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SI

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
PEDRO VIÑOLAS SERRA	CONSEJERO DELEGADO
DOÑA ANGELS ARDERIU IBARS	DIRECTORA FINANCIERA
JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	PRESIDENTE

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

En relación con el Informe de Auditoría, el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración establece el siguiente procedimiento:

El Consejo de Administración, partiendo de las cuentas certificadas, contando con los informes de la Comisión de Auditoría y Control y realizadas las consultas que considere necesarias el auditor externo, habiendo dispuesto de toda la información necesaria, formulara en términos claros y precisos, que faciliten la adecuada comprensión de su contenido, las cuentas anuales y el informe de gestión.

El Consejo de Administración, estudiados los informes correspondientes, podrá solicitar, de quienes los hayan emitido, cuantas aclaraciones estime pertinentes.

Asimismo, el artículo 13 del Reglamento del Consejo establece que, el Consejo de Administración procurara formular las cuentas anuales de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría y en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría y Control como los auditores explicarán con claridad a los accionistas, el contenido y el alcance de dichas reservas o salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 del Reglamento del Consejo: El cargo de Secretario del Consejo de Administración no requiere que aquel en quien recaiga reúna la condición de miembro del Consejo. Su nombramiento y cese será aprobado por el pleno del Consejo previo informe elaborado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
En este sentido, el referido artículo 34 del Reglamento del Consejo expresamente establece que: El Secretario velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo: (i) se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores; (ii) sean conformes con los Estatutos y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la Sociedad; (iii) y tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en los Estatutos y en los Reglamentos de la Sociedad.

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El artículo 13 del Reglamento del Consejo establece :Las relaciones del Consejo de Administración con los auditores externos, se encauzará, a través del Comité de Auditoría y Control, contemplado en los Estatutos Sociales y en este Reglamento.

Por su parte, el artículo 39 de dicho Reglamento, relativo a las competencias y funcionamiento del Comité de Auditoría y Control, enumera entre las referidas competencias: asegurar la independencia del Auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la

eventual existencia de desacuerdos con el Auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido, y que en caso de renuncia del Auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	45	0	45
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	10,470	0,000	10,470

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones
En relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2009 Deloitte emitió, con fecha 25 de febrero de 2010, un informe de auditoría de las cuentas anuales de dicho ejercicio en el que expresaban su opinión con las salvedades consistentes en poner de manifiesto lo siguiente: Que con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante había 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 formalizó en el Acuerdo Marco de Refinanciación que entró 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

Explicación de las razones
viabilidad. Dicho acuerdo contemplaba el compromiso de conversión del 99,88% de las obligaciones convertibles en acciones de Colonial, 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. Que el Acuerdo Marco de Refinanciación se encontraba 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. Igualmente, los auditores pusieron de manifiesto que Colonial mantenía impuestos diferidos de activo y de pasivo activados por importes de 688 y 173 millones de euros, respectivamente, estimando los Administradores de la Sociedad Dominante del grupo la recuperación de los impuestos diferidos de activo sobre la base de un plan de negocio que contempla la rotación de ciertos activos, así como la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro. En consecuencia, la recuperación de los créditos fiscales activados dependerá del cumplimiento de las hipótesis contempladas en el plan de negocio. Con ocasión de la celebración de la Junta General de accionistas con fecha 20 de abril de 2010, se puso a disposición de los sres. accionistas el informe de auditoría de Deloitte en el que constaba el contenido y alcance de dichas salvedades en los términos expresados anteriormente, así como las razones de las mismas. De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, se publicó un informe especial emitido por Deloitte en el que se actualizaba el estado de las salvedades. En el informe los auditores dejaban constancia de que durante el primer semestre del 2010 se habían materializado la parte sustancial del 'Acuerdo Marco de Refinanciación' mediante dos ampliaciones de capital, una de ellas mediante aportación de créditos, la conversión de las obligaciones convertibles y el resto de las principales operaciones contempladas en el acuerdo. Mientras que se mantenía la salvedad por incertidumbre relativa a los impuestos diferidos activados. A la cierre del ejercicio 2010 el resto de operaciones vinculadas al citado acuerdo han quedado completadas.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	4	4

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	17,4	17,4

B.1.40 Indique las participaciones 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 hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
El artículo 28 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros externos tienen derecho a obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones y, cuando fuere necesario, el asesoramiento con cargo a la Sociedad por parte de expertos legales, contables, financieros u otro tipo de expertos. El Consejo de Administración podrá oponerse a la contratación de expertos externos con cargo a la Sociedad en los casos en que estime lo siguiente: 1. Que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros externos. 2. Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos o ingresos de la Sociedad. 3. Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
El artículo 27 del Reglamento del Consejo establece que el Consejero se halla investido de las mas amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demas antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. El derecho de información se extiende a las Sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras. El ejercicio del mencionado derecho de información deberá ejercitarse a traves del Presidente, del Consejero Delegado o del Secretario del Consejo, quienes atenderán las solicitudes de los Consejeros facilitandoles directamente la información, ofreciendoles los interlocutores apropiados o arbitrando las medidas para que puedan efectuar los exámenes e inspecciones deseadas.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
De acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del Reglamento del Consejo, los miembros del Consejo de Administración deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la

Explique las reglas
correspondiente dimisión en los siguientes casos: 1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos. 2. Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por haber infringido sus obligaciones como Consejeros. 3. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad, debiendo los Consejeros informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún Consejero resultara procesado o se dictara contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos tipificados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de gobierno Corporativo. El Consejo de Administración no propondrá el cese de los Consejeros externos dominicales o independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados, salvo por causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en artículo 4 del Reglamento del Consejo que impiden su nombramiento como Consejero independiente.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	PRESIDENTE	EJECUTIVO
DON ALAIN CHETRIT	VOCAL	DOMINICAL
DON ALBERTO IBÁÑEZ GONZÁLEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	VOCAL	DOMINICAL
DON JEAN-LUC RANSAC	VOCAL	DOMINICAL
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	VOCAL	EJECUTIVO

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON ALAIN CHETRIT	VOCAL	DOMINICAL
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON ALBERTO IBÁÑEZ GONZÁLEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JAVIER FAUS SANTASUSANA	VOCAL	DOMINICAL
DON JEAN-LUC RANSAC	VOCAL	DOMINICAL

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI

Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

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.

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 el 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.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

El Consejo de Administración podrá constituir una Comisión ejecutiva compuesta por miembros del propio Consejo de la que, en todo caso, formará parte el Presidente del Consejo de Administración que será, asimismo, el Presidente de la misma, y delegar en ella permanentemente la totalidad o parte de sus facultades, salvo las legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas en virtud de lo dispuesto en el presente Reglamento.

La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de tres y un máximo de diez miembros.

El Consejo de Administración designará los Administradores que han de integrar la Comisión Ejecutiva, velando para que la estructura de participación de las diferentes categorías de Consejeros sea similar a la del propio Consejo, así como que su Secretario sea el mismo que el del propio Consejo de Administración. La designación de los Consejeros que hayan de constituir la Comisión ejecutiva requerirá, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo.

Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de Consejero o cuando así lo acuerde el Consejo.

La Comisión Ejecutiva será convocada por su Presidente, bien por propia iniciativa o bien cuando lo soliciten dos de sus miembros, mediante carta, telegrama, e-mail o telefax, dirigido a cada uno de sus miembros con una antelación mínima de 48 horas a la fecha de la reunión, pudiendo no obstante convocarse con carácter inmediato

por razones de urgencia.

Las reuniones se celebrarán en el domicilio de la Sociedad o en cualquier lugar designado por el Presidente e indicado en la convocatoria.

Para la válida constitución de la Comisión Ejecutiva se requiere que concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.

Los ausentes podrán hacerse representar por otro miembro de la Comisión Ejecutiva, mediante escrito dirigido al Presidente de la misma.

Las deliberaciones serán dirigidas por el Presidente y si este faltara por el miembro que elijan, por mayoría, los asistentes a la reunión.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros de la Comisión. En caso de conflicto de interés, el consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiera. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del computo de la mayoría de votos que sea necesaria.

En caso de empate, se someterá el asunto al Consejo de Administración para lo cual los miembros de la Comisión Ejecutiva solicitarán su convocatoria de conformidad con lo dispuesto en el art. 29 de los Estatutos Sociales, salvo que ya estuviera convocada una reunión de dicho órgano para dentro de los treinta días naturales siguientes, en cuyo supuesto la Comisión solicitará al Presidente del Consejo la inclusión dentro del orden del día de tal reunión de los puntos sobre los que hubiera existido tal empate.

La Comisión ejecutiva a través de su Presidente informará al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión, remitiéndose copia a todos los Consejeros de las actas de las sesiones de la misma.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

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).

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 aquélla.
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.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Todas las facultades de asesoramiento, consulta y delegaciones de esta comision se han especificado en el apartado correspondiente del epigrafe B.2.3 anterior

Denominación comisión

COMISION EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

Todas las facultades de asesoramiento, consulta y delegaciones de esta comisión se han especificado en el apartado correspondiente del epígrafe B.2.3 anterior

Denominación comisión

COMITE DE AUDITORIA

Breve descripción

Todas las facultades de asesoramiento, consulta y delegaciones de esta comisión se han especificado en el apartado correspondiente del epígrafe B.2.3 anterior

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La regulación de esta Comisión se encuentra en los artículos 33 de los Estatutos Sociales y 40 del Reglamento del Consejo. Ambos textos corporativos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la sociedad.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. evalúa una vez al año su propio funcionamiento, el de sus Comisiones y el desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, con objeto de dar cumplimiento al deber impuesto a dicho órgano por el artículo 42 del Reglamento del Consejo de Administración, a través del cual se incorpora la recomendación 22 del Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 19 de mayo de 2006. En este sentido, cada una de las comisiones del Consejo de Administración ha realizado un informe sobre su propio funcionamiento, para que el Consejo de Administración pueda evaluar su funcionamiento durante el ejercicio.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

La regulación de esta Comisión se encuentra en los artículos 29 de los Estatutos Sociales y 37 del Reglamento del Consejo. Ambos textos corporativos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la sociedad.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. evalúa una vez al año su propio funcionamiento, el de sus Comisiones y el desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, con objeto de dar cumplimiento al deber impuesto a dicho órgano por el artículo 42 del Reglamento del Consejo de Administración, a través del cual se incorpora la recomendación 22 del Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 19 de mayo de 2006. En este sentido, cada una de las comisiones del Consejo de Administración ha realizado un informe sobre su propio funcionamiento, para que el Consejo de Administración pueda evaluar su funcionamiento durante el ejercicio.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La regulación de este Comité se encuentra en los artículos 32 de los Estatutos Sociales y 39 del Reglamento del Consejo. Al objeto de incluir expresamente entre sus competencias la de emitir el informe al que hace referencia el artículo 21 del Reglamento del Consejo. Ambos textos corporativos se encuentran disponibles para su consulta en la página web de la sociedad.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. evalúa una vez al año su propio funcionamiento, el de sus Comisiones y el desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, con objeto de dar cumplimiento al deber impuesto a dicho órgano por el artículo 42 del Reglamento del Consejo de

Administración, a través del cual se incorpora la recomendación 22 del Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 19 de mayo de 2006. En este sentido, cada una de las comisiones del Consejo de Administración ha realizado un informe sobre su propio funcionamiento, para que el Consejo de Administración pueda evaluar su funcionamiento durante el ejercicio.

Asimismo, el Comité ha elaborado un informe anual de sus actividades, en cumplimiento de lo establecido en el precepto estatutario referido.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
Si bien la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros, no coincide exactamente con la que representan en el seno del Consejo, la actual composición de la Comisión Ejecutiva refleja una diversidad de conocimientos y experiencia que garantiza que dicha Comisión pueda desempeñar sus funciones con eficiencia, objetividad e independencia.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
COMMERZBANK, A.G.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	18.829
COMMERZBANK, A.G.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	411.679

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
COMMERZBANK, A.G.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	876
COMMERZBANK, A.G.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	277.215
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	277.215
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	411.722
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	876
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Arrendamientos	231
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP, PLC	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	16.039
CREDIT AGRICOLE, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	277.215
CREDIT AGRICOLE, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de	400.536

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			capital (prestatario)	
CREDIT AGRICOLE, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	852
CREDIT AGRICOLE, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	11.703
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	11.236
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	850
CORAL PARTNERS (LUX) S.A.R.L.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	399.423
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	46.958
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	664
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	1.025
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de	205.338

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			capital (prestatario)	
CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Arrendamientos	2.622
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	277.215
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	145
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	57.771
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	99.463
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Amortización de préstamos	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	118
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	Intereses devengados	Gastos financieros	355

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

SI

Nombre o denominación social del consejero

DON JOSÉ MARÍA SAGARDOY LLONIS

Descripción de la situación de conflicto de interés

Debate y votación sobre el Informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de acuerdo sobre el aumento de capital con aportaciones no dinerarias, entre las que se encontraba la aportación de créditos concedidos a favor de Inmobiliaria Colonial, S.A. por Banco Popular.

Nombre o denominación social del consejero

DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO

Descripción de la situación de conflicto de interés

Evaluación del Presidente de la Compañía.

Aprobación de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la retribución adicional asignada al Presidente del Consejo en concepto de bonus.

Nombre o denominación social del consejero

DON LEANDRO MARTINEZ-ZURITA SANTOS DE LA MADRID

Descripción de la situación de conflicto de interés

Aprobación de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la retribución adicional asignada al Secretario General de la Compañía en concepto de bonus.

Nombre o denominación social del consejero

DON MANUEL MENÉNDEZ LÓPEZ

Descripción de la situación de conflicto de interés

Debate y votación sobre el Informe del Consejo de Administración en relación con la propuesta de acuerdo sobre el aumento de capital con aportaciones no dinerarias, entre las que se encontraba la aportación de créditos concedidos a favor de Inmobiliaria Colonial, S.A. por La Caixa.

Nombre o denominación social del consejero

DON PEDRO VIÑOLAS SERRA

Descripción de la situación de conflicto de interés

Evaluación del Consejero Delegado de la Compañía.

Aprobación de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en relación con la retribución variable correspondiente al ejercicio 2009 del Consejero Delegado.

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 21 del Reglamento del Consejo establece que: El Consejero deberá 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.

Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria.

A los efectos señalados:

1. se considerarán miembros de la familia del Consejero el cónyuge, o personas con análoga relación de afectividad del Consejero, y las personas con las que dicho Consejero tenga relación de parentesco, por consanguinidad o afinidad, de hasta el 4o grado, inclusive;

2. se considera que un consejero tiene una participación significativa en una sociedad cuando, por sí solo o en unión de personas con las que les una la relación de parentesco como la definida en el anterior apartado a), sea titular de más del 15 % de los derechos políticos o económicos o, sin alcanzar este porcentaje, pueda designar un miembro, al menos, de su órgano de administración.

El Consejero deberá informar al Consejo, con la debida antelación, de cualquier situación susceptible de suponer un conflicto de intereses con el interés de la Sociedad o de las del grupo o de sus sociedades vinculadas.

Se exigirá la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, para los siguientes supuestos:

- Prestación a las empresas de Inmobiliaria Colonial por parte de un Consejero, de servicios profesionales distintos de los derivados de la relación laboral que pudiera haber con los Consejeros ejecutivos.
- Venta, o transmisión bajo cualquier otra forma, mediante contraprestación económica de cualquier tipo, por parte de un Consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, a las empresas de Inmobiliaria Colonial, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general. A los efectos de este precepto se entenderá por persona vinculada las incluidas en el artículo 127 ter. de la LSA.
- Transmisión por las empresas de Inmobiliaria Colonial a favor de un Consejero de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos de suministros, materiales, bienes o derechos, en general, ajenas al tráfico ordinario de la empresa transmitente.
- Prestación de obras, servicios o venta de materiales por parte de las empresas de Inmobiliaria Colonial a favor de un Consejero de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos que, formando parte del tráfico ordinario de aquéllas, se hagan en condiciones económicas inferiores a las de mercado.

La autorización a que se refiere el párrafo anterior no será precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes.
- Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quién actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate.
- Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

En todo caso, las transacciones relevantes de cualquier clase, realizadas por cualquier Consejero con la Sociedad, sus filiales o participadas, deberán constar en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Esta obligación abarca, asimismo, las transacciones relevantes realizadas entre la Sociedad y sus accionistas -directos e indirectos- significativos.

En virtud de lo establecido en el referido artículo, el Consejo de Administración de la sociedad ha tenido conocimiento de todas las situaciones de conflicto de interés que se hayan producido entre la sociedad y/o su grupo y sus consejeros, directivos y accionistas significativos. En todo caso, el administrador afectado por las situaciones de conflicto de interés se ha abstenido de asistir e intervenir en la adopción de aquellos acuerdos que pudieran ocasionar situaciones de conflicto de interés.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Los principales segmentos de negocio del Grupo Colonial se detallan a continuación:

Actividad de Patrimonio:

Colonial desarrolla esencialmente la actividad de alquiler o negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad ubicado, fundamentalmente, en los centros de negocio de tres de los mercados más importantes de la Zona Euro: París, Madrid y Barcelona. Como parte de esta actividad, el Grupo 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. Esta actividad se ha configurado como la actividad principal y estratégica para Colonial.

Actividad de Promoción y Suelo:

Colonial desarrolla una actividad en el negocio de promoción residencial en el segmento de primera residencia en España, con una reserva de suelo de calidad en los mercados con una demanda sostenida: Madrid, Catalunya y Andalucía. Esta actividad ha sido considerada como no estratégica para Colonial una vez completados los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera alcanzados en el primer trimestre de 2010.

Los principales riesgos a los que se expone el Grupo son:

- Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria.
- Riesgos asociados a los segmentos de negocio.
- Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica.
- Riesgos asociados al negocio de Colonial.

Sistemas de control para la prevención de los riesgos identificados:

- Riesgos asociados al sector de actividad inmobiliaria

i) 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.

Con anterioridad de la recesión inmobiliaria actual el mercado español había experimentado, hasta pasada la primera mitad de la última década, un crecimiento desmesurado 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. La ralentización se ha mantenido durante el año 2010. 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.

El escenario negativo que afecta al Sector Inmobiliario en general tiene especial impacto sobre aquellas empresas dedicadas en exclusividad, o cuya actividad principal es la promoción y en especial la promoción residencial.

Para evitar en la medida de lo posible el impacto de los ciclos descritos, Colonial diversifica su inversión en diferentes mercados (Francia, España) seleccionando dentro de ellos aquella ubicaciones tipologías de inmuebles menos susceptibles de verse afectados por el efecto cíclico descrito en los párrafos anteriores. Así mismo Colonial ha definido como su actividad principal estratégica la de explotación de inmuebles en alquiler para oficinas o uso comercial, abandonando la actividad de promoción de viviendas.

ii) 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 tres últimos años. Recientemente, esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de las entidades financieras como actores del sector inmobiliario debido a que, estas entidades, se están viendo forzadas a acceder a la propiedad de grandes carteras de activos inmobiliarios debido a la morosidad de sus clientes. 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.

iii) Reducción del valor 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. 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 y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en los actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

iv) 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.

- Riesgos asociados a los segmentos de negocio

i) Riesgos propios de la gestión del patrimonio:

La actividad principal de Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad.

En esta actividad existe riesgo de desocupación si no se realiza una correcta gestión en los inmuebles arrendados. Si Colonial no consiguiera que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no consiguiera nuevos contratos de arrendamiento para sustituirlos, podría experimentar una disminución de sus 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. En determinados casos, 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.

Adicionalmente, en el negocio de patrimonio existe (i) 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.

Colonial tiene establecidos los procesos y mecanismos para proceder a una adecuada gestión de su patrimonio inmobiliario. La gestión de este patrimonio es supervisada periódicamente y controlada internamente de forma que todos los procesos operativos están integrados en un mismo sistema de información. Colonial tiene igualmente establecidos procesos internos para controlar el riesgo de insolvencia de sus inquilinos diversificando sus clientes entre varios sectores de la actividad económica.

ii) Riesgos asociados a la promoción inmobiliaria:

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).

Aunque Colonial no iniciará 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.

A estos efectos, el departamento técnico de Colonial cuenta con asesoramiento de profesionales externos especializados en Project Management que supervisan, tanto los proyectos previos de desarrollo, como la ejecución técnica de las promociones integrando el cumplimiento continuado de los requisitos legales y urbanísticos.

iii) Nuevos segmentos de negocio y expansión internacional con la adquisición del control sobre Riofisa, S.A.:

Colonial, a través de su filial Riofisa, incorporó nuevos segmentos de negocio tales como la promoción de centros y parques de ocio y comercio, incluyendo en particular la reconversión de estaciones de ferrocarril en zonas comerciales y la realización de

desarrollos inmobiliarios de índole empresarial e industrial (parques y edificios empresariales, oficinas representativas y plataformas logísticas, entre otros), así como la entrada en nuevos mercados internacionales en países del Este de Europa. Colonial estima que el desarrollo de esos nuevos segmentos por parte del Grupo y la expansión a nuevos países, aunque limitada en este último caso, podría afectar negativamente a la situación económica y financiera del Grupo dada la complejidad y la necesidad de poner en juego importantes volúmenes de inversión en los próximos años. No obstante, la coordinación y control de los proyectos incluidos en este segmento de negocio se llevan a cabo por el equipo directivo, técnico y de gestión altamente cualificado que cuenta con una elevada y comprobada experiencia en el sector.

iv) Financiación de los activos inmobiliarios:

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 redujo significativamente hasta situarse en los 6.394 millones de euros (incluyendo la deuda de 'activos mantenidos para la venta') a 31 de diciembre de 2009 pero continuaba manteniéndose en niveles elevados. A la conclusión del ejercicio 2010 el endeudamiento financiero neto de Colonial se ha reducido hasta situarse en los 4.650 millones de euros (incluyendo la deuda de 'activos mantenidos para la venta').

El mercado de deuda financiera se ha visto drásticamente restringido. La escasez de liquidez no ha podido ser corregida sustancialmente en España pese a las actuaciones de los bancos centrales y todo ello ha generado que las entidades financiera hayan limitado la financiación destinada a determinados mercados entre los que se encuentra el sector inmobiliario. El repago de la actual financiación de Colonial se llevará a cabo en parte a través del flujo de caja y de la venta de activos considerados no estratégicos, pero necesariamente deberá contar con el apoyo de las entidades financieras. 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.

De cara a prevenir esta posible dificultad para mantener una estructura de financiación estable, Colonial ha procedido a reducir su nivel de endeudamiento para tratar de situar su grado de apalancamiento (loan to value) en niveles adecuados para el sector en el que desarrolla su actividad.

v) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo:

La financiación de los diferentes proyectos emprendidos por el Grupo y la solidez de ésta para mantener dicha financiación en periodos de ciclo inmobiliario bajista, suponen el mayor riesgo que afecta a la actividad del Grupo. Grupo Colonial, como todo grupo inmobiliario, queda expuesto a la evolución de los tipos de interés. Un incremento en los tipos de interés aumentaría los costes de financiación para la adquisición de suelo y patrimonios inmobiliarios y, por tanto, podría producirse un impacto negativo en sus resultados y situación financiera.

Como política general, el Grupo disminuye el riesgo que supone la fluctuación de los tipos de interés evitando la exposición a inversiones prolongadas que puedan verse afectadas por cambios de ciclo y tratando de mantener un grado de endeudamiento limitado en las operaciones que se realizan.

El Grupo tiene contratados una serie de instrumentos financieros derivados tendentes a cubrir las políticas de gestión del riesgo de tipo de interés, cuyo objetivo es el de reducir en un 50% la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado - euríbor - que es la que determina el coste de la financiación de la Sociedad. En este sentido, los instrumentos derivados contratados por Colonial para la gestión del riesgo de tipo de interés sitúan el ratio de cobertura de la deuda entorno al 94%.

- Riesgos asociados al cumplimiento de la legislación y normativa específica

i) Riesgos 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 Colonial podría resultar responsable por ello. Asimismo, en el caso de que las personas responsables no fueran identificadas, Colonial podría también resultar responsable 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. Colonial cuenta en todo momento con los medios y el asesoramiento adecuado para cumplir con todos los requisitos fijados en la legislación en materia medioambiental en vigor.

ii) 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.

iii) 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.

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.

iv) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales:

Las actividades de Colonial pueden dar lugar a que se vea 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.

v) 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 capacidad profesional reconocida 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.

- Riesgos asociados al negocio de Colonial

i) Riesgos derivados de la reciente reestructuración de la deuda de Colonial:

Asimismo, en febrero de 2010, la Colonial alcanzó un nuevo acuerdo formal y 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.

Bajo el Acuerdo de Refinanciación la Colonial se obligó, 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 se 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.

Todos los compromisos anteriores han sido cumplimentados y ejecutados durante el ejercicio 2010.

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

Algunos de los accionistas con representación en el Consejo de Colonial tienen 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 del Grupo, no puede garantizarse que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto con las del Grupo.

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 Dominante, 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 Dominante, 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.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

El riesgo descrito como 'El sector inmobiliario es un sector cíclico'

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2010 la desaceleración en la actividad de promoción residencial en España, ya iniciada en años anteriores ha continuado sin que se produzcan signos de recuperación a corto plazo. Colonial mantiene una actividad dentro de los sectores de promoción residencial en España y en la actividad de desarrollo de Centros Comerciales que se han visto afectadas por este hecho.

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar los efectos de este riesgo, Colonial mantiene una cartera de activos diversificada entre los diferentes sectores del negocio inmobiliario. Como consecuencia de la evolución del segmento de promoción residencial Colonial ha optado por disminuir progresivamente su reserva de suelo residencial mediante ventas y acuerdos puntuales con el objetivo de concentrar exclusivamente su actividad principal y estratégica en el negocio patrimonial.

Igualmente, Colonial ha iniciado el proceso de reducción de su exposición a proyectos de Centros Comerciales en Riofisa, sociedad en donde se concentra la actividad de Centros Comerciales, Parques Logísticos y Parques Empresariales.

Riesgo materializado en el ejercicio

El riesgo descrito como 'Reducción del valor de los activos inmobiliarios'

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2010, debido la muy negativa evolución de la situación económica a nivel mundial y en especial a las restricciones al acceso a los mercados financieros, los parámetros sobre los que se determinan los valores de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha evolucionado negativamente y como consecuencia el valor del patrimonio de Colonial ha sufrido un deterioro significativo.

Funcionamiento de los sistemas de control

Colonial minimiza este efecto negativo a través de una adecuada política de selección en la ubicación de sus activos inmobiliarios de forma que su exposición al efecto de reducción de valor sea reducido junto con el mantenimiento de unos niveles de ocupación elevados y un cartera de clientes (inquilinos) de gran calidad y solvencia.

Riesgo materializado en el ejercicio

El riesgo descrito como 'Riesgo de iliquidez de la inversiones inmobiliarias'

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2010 el número de transacciones de activos inmobiliarios ha sido muy reducido debido en gran medida a las restricciones de liquidez destinadas al sector inmobiliario. Esta situación se ha mostrado más aguda en el segmento de actividad dedicado a suelos y promociones. Colonial, que ha optado por disminuir progresivamente su actividad dentro de este segmento de promoción de suelos, ve ralentizado sus planes de desinversión debido a la falta de inversores y transacciones en esta área de actividad.

Funcionamiento de los sistemas de control

Colonial minimizado este efecto negativo evitando, en el marco de los acuerdos culminados para la reestructuración de su deuda financiera, la imposición de calendarios de desinversión para este tipo de activos que pudieran acarrear la necesidad de venta de los mismos en circunstancias negativas de mercado con el consiguiente perjuicio en sus valores.

Riesgo materializado en el ejercicio

El riesgo descrito como 'Riesgos propios de la gestión del patrimonio'

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2010 se ha reducido ligeramente el nivel de ocupación del patrimonio en renta de Colonial. La evolución negativa general de la economía, tanto en España como en los mercados europeos en general está haciendo que los ritmos y plazos necesarios para la renovación de los contratos de alquiler de los inmuebles en explotación se alarguen y como consecuencia se incremente el índice de desocupación de la cartera.

Funcionamiento de los sistemas de control

Colonial continúa llevando a cabo un esfuerzo en la gestión comercial de sus activos para mantener los niveles de ocupación de sus edificio, que en cualquier caso se han mantenido por encima de la media del sector.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

Si

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

Comite de Auditoria y Control

Descripción de funciones

El seguimiento y control de los riesgos es función básica del Consejo de Administración de la Sociedad contando para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas las cuales colaboran en su identificación y corrección.

Adicionalmente y como complemento a tal fin, la sociedad tiene constituido el Comité de Auditoria y Control como herramienta para reforzar dicho objetivo. Este organo realiza, entre otras, las siguientes funciones:

Elevar al Consejo para su aprobacion, un informe sobre la política de control y gestion de riesgos que identifique al menos:

- (i) Los distintos tipos de riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o economicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- (ii) la fijacion del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
- (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- (iv) y los sistemas de informacion y control interno que se utilizaran para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Supervisar el proceso de elaboracion de Cuentas Anuales e Informe de Gestion, individuales y consolidados, y de la informacion financiera periodica que se difundan a los mercados, velando por el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicacion de los principios de contabilidad generalmente aceptados,

Supervisar el proceso de elaboracion y la integridad de la informacion financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo

Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestion de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

En relación con el cumplimiento de las regulaciones que afectan a Inmobiliaria Colonial, S.A. cabe destacar, con carácter genérico, que esta compañía cumple con la regulación contenida en la Ley de Sociedades Anónimas y en la Ley del Mercado de Valores y demás normativa concordante.

Adicionalmente, cada área de la compañía cuenta con su protocolo de actuación que establece el procedimiento a seguir en el desarrollo de su respectiva actividad y a través del cual se asegura el cumplimiento de las regulaciones sectoriales que le resultan de aplicación, entre las cuales citamos la regulación societaria y del mercado de valores, la regulación urbanística y de suelo, la regulación medioambiental, la regulación sobre calidad, la regulación sobre seguridad y salud laboral en las obras,

regulación sobre instalaciones eléctricas en los edificios, regulación sobre prevención de incendios, regulación sobre prevención de riesgos laborales, regulación sobre seguridad de los edificios, regulación sobre legionela, regulación laboral, regulación sobre protección de datos y regulación sobre blanqueo de capitales.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Podrán asistir a las Juntas Generales, por si o debidamente representados, aquellos accionistas que, por si mismos o por agrupacion, posean, como mínimo, cincuenta acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquel 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.

Téngase en cuenta a estos efectos, lo recogido en el apartado E.4 a continuación

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

1. El artículo 11 del Reglamento de la Junta preve que: Una vez convocada la Junta, los accionistas podrán comentar o realizar sugerencias por escrito o mediante correo electrónico, con relación a materias del Orden del Día.

De estos comentarios o sugerencias no se informará a la Junta General, sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda tenerlos en cuenta y del derecho del accionista a intervenir en las deliberaciones de la Junta General.

2. El propio Reglamento de la Junta viene a regular amplia y minuciosamente el derecho de información de los accionistas (en desarrollo del artículo 112 de la LSA) y el derecho de participación de los mismos durante la celebración de la Junta. En particular, y con carácter meramente enunciativo, el Reglamento de Junta preve a estos efectos:

a) El establecimiento, a discreción del Consejo, de medios de comunicación a distancia que permitan al accionista ejercitar su derecho de voto y/o la delegación del mismo, y se desarrolla, de forma más detallada, el procedimiento y los cauces específicos para el ejercicio por parte del accionista de su derecho de información. Para ello se preve la cooperación del propio Consejo y la intervención activa del Departamento de Planificación y Control de la Sociedad en lo que se refiere al ejercicio de este derecho con carácter previo a la celebración de la Junta.

b) Una mejora sustancial, respecto a la regulación legal, del ejercicio de los derechos de asistencia (desarrollándose técnicamente los procedimientos y sistemas de acreditación para la Junta) y de representación de los accionistas (previéndose en este caso el ejercicio de esta representación mediante correspondencia postal o mediante aquellos medios de comunicación a distancia que, en su caso, se consideren).

c) La adopción y uso de medios audiovisuales y traducciones simultáneas para el mejor desarrollo de las sesiones.

d) Una regulación minuciosa del procedimiento de intervención de los accionistas en las Juntas, de tal forma que, sin mermar el ejercicio de su derecho de información legalmente reconocido, se preserve el orden de las reuniones y el adecuado desarrollo de las sesiones.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
Los Estatutos de la Sociedad, en su artículo 23, y el Reglamento de Junta, en su artículo 17, establecen que actuara de Presidente en las Juntas, el Presidente del Consejo de Administración o, en su defecto el Vicepresidente de mayor edad de entre los nombrados; y de Secretario, indistintamente, el Secretario o el Vicesecretario de mayor edad de entre los designados por el Consejo de Administración. En ausencia de los referidos anteriormente, los accionistas que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión. El Reglamento de la Junta, cuyo texto refundido fue aprobado por la Junta General de Accionistas de la sociedad del 5 de junio de 2007, tiene como finalidad, al amparo de su artículo 1, regular la organización y funcionamiento de la Junta General de Accionistas, con respeto a las disposiciones contenidas en la Ley y en los Estatutos. Por su parte, y en atención a lo establecido en el artículo 17 del propio Reglamento de la Junta, corresponde a la Presidencia de la Junta dirigir la reunión, resolver las dudas que se susciten sobre la lista de asistentes y sobre el contenido del Orden del Día, conceder el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten y en el momento que estime oportuno, indicar cuando se ha de efectuar la votación de los acuerdos y proclamar el resultado de las votaciones y, en general, ejercitar todas aquellas facultades necesarias para un mejor desarrollo de la reunión, incluyendo la interpretación de lo previsto en el propio Reglamento de la Junta.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
20/04/2010	42,610	34,620	0,000	0,000	77,230

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales individuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. y de las Cuentas Anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2009. Informe de los Auditores de Cuentas de la Sociedad. Adoptado con el 99,6227% de los votos a favor.

Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2009. Adoptado con el 99,8178% de los votos a favor.

Tercero.- Examen y aprobación, en su caso, del Informe de Gestión individual y del Informe de Gestión consolidado con sus sociedades dependientes, y censura de la gestión social del Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2009. Adoptado con el 99,8165% de los votos a favor.

Cuarto.- Reelección del Auditor de Cuentas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y de su Grupo Consolidado. Adoptado con el 99,7983% de los votos a favor.

Quinto.- Aumento del capital social por un importe de 1.954.339.200 de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 16.286.160.000 nuevas acciones ordinarias de 0,12 euros de valor nominal cada una, sin prima de emisión, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el Acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales. Adoptado con el 99,7630% de los votos a favor.

Sexto.- Aumento del 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 cuya aportación se somete a aprobación de esta Junta General de accionistas 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 por el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, en función de la suscripción del aumento de capital con aportaciones dinerarias cuya aprobación se somete a la Junta General bajo el punto Quinto del orden del día 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 objeto del Punto Quinto del orden del día 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 contra la Sociedad, con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para determinar el importe exacto del aumento de capital y fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales. Adoptado con el 99,7630% de los votos a favor.

Séptimo.- Ratificación de las aportaciones realizadas por la Sociedad en el marco de la reestructuración financiera a favor de las sociedades Colren, S.L.U. y Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., ambas íntegramente participadas por Inmobiliaria Colonial, S.A. Adoptado con el 99,7629% de los votos a favor.

Octavo.- Aprobación de 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. Adoptado con el 99,7629% de los votos a favor.

Noveno.- Segregación de la rama de actividad de gestión de suelo y promociones propias a favor de la sociedad Colren, S.L.U. íntegramente participada por Inmobiliaria Colonial, S.A. Aprobación del Proyecto de Segregación formulado por el Consejo de Administración y depositado en el Registro Mercantil. Aprobación del balance de segregación de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2009, debidamente auditado. Adoptado con el 99,7629% de los votos a favor.

Décimo.- 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 Inmobiliaria Colonial, S.A. exclusivamente mediante compensación de créditos, en consecuencia, sin derecho de suscripción preferente, delegando en el Consejo de Administración la ejecución y la fijación de los extremos de la misma no establecidos por la Junta General de Accionistas. Aprobación del aumento del capital social de la Sociedad en la cuantía necesaria para atender el ejercicio de los derechos asociados a los Warrants, mediante compensación de créditos siendo el importe de los créditos a compensar como máximo de 298.333.333 euros y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ejecutar el aumento de capital acordado en una o varias veces según el ejercicio de los derechos de los mismos. Adoptado con el 99,7629% de los votos a favor.

Undécimo.- Nombramiento o ratificación de Consejeros en caso de cese o renuncia.

11.1 Ratificación de D. Alberto Ibáñez González como 'Consejero Dominical' en representación de The Royal Bank of Scotland pic. Adoptado con el 99,7630% de los votos.

11.2 Ratificación de D. Jean-Luc Ransac como 'Consejero Dominical' en representación de Crédit Agricole CIB, Sucursal en España. Adoptado con el 99,7630% de los votos.

11.3 Ratificación de D. Alain Chetrit con la calificación de 'Otro Consejero'. Adoptado con el 99,7630% de los votos.

11.4 Ratificación de D. Xavier Faus Santasusana. Adoptado con el 99,7630% de los votos.

Duodécimo.- Retribución de Administradores. Aprobación, con carácter consultivo, del Informe sobre la Política de Retribuciones de los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondiente al ejercicio 2010. Adoptado con el 79,5554% de los votos.

Decimotercero.- Autorización, en su caso, al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. para la adquisición derivativa de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y concordantes de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, dejando sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo quinto de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de 30 de junio de 2009. Adoptado con el 99,8178% de los votos.

Decimocuarto.- Autorización, en su caso, al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas, para que dentro del plazo máximo de cinco años, y si lo estima conveniente, pueda aumentar el capital social 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, dejando sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo séptimo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 21 de noviembre de 2008. Adoptado con el 80,4771% de los votos.

Decimoquinto.- Delegación a favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones, (i) obligaciones o bonos simples, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, y

participaciones preferentes, con el límite máximo y en las condiciones fijados en el informe de administradores; 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, con el límite máximo y las condiciones que figuran en el informe de administradores, con expresa atribución, en caso de emisión de obligaciones y/o bonos convertibles y de warrants sobre nuevas acciones, de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas; Fijación de los criterios para determinar las bases y modalidades de la conversión; Delegación a favor del Consejo de Administración de las facultades necesarias para establecer las bases y modalidades de la conversión y acordar el aumento de capital en la cuantía necesaria para atender la conversión; y autorización para que la Sociedad pueda garantizar, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores que efectúen sus sociedades dominadas; todo ello con expresa facultad de sustitución y por un plazo máximo de cinco (5) años, dejando sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo cuarto de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 18 de diciembre de 2007. Adoptado con el 80,4771% de los votos.

Decimosexto.- Delegación de facultades. Adoptado con el 99,8178% de los votos.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	50

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

No existen políticas concretas en relación a la delegación de los derechos de voto, dado que no se preve restricción alguna al ejercicio del derecho de voto por parte de los accionistas. No obstante lo anterior, la representación de los accionistas en las Juntas Generales y la solicitud pública de representación se regulan en los artículos 13 y 14 del Reglamento de Junta de la sociedad, que establecen:

Artículo 13.- Representación.- 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 establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas.

La representación es siempre revocable. La asistencia del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

La representación se podrá otorgar también mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad un escrito en el que conste la representación otorgada, acompañada de la tarjeta de asistencia expedida por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta. No obstante, podrá bastar con la propia tarjeta de asistencia cuando la misma prevea su utilización a efectos de la delegación mediante correspondencia postal.

La representación se podrá igualmente otorgar por otros medios de comunicación a distancia siempre que los mismos sean admitidos expresamente por el Consejo de Administración con ocasión de la convocatoria de cada Junta, haciéndose ello público en el anuncio de la convocatoria y en la página web de la Sociedad.

La representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad con una antelación de como mínimo cinco (5) horas respecto de la hora y día prevista para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

El Presidente y el Secretario de la Junta General gozarán de las más amplias facultades para admitir la validez del documento o medio acreditativo de la representación, debiendo considerar únicamente como no válido aquel que carezca de los mínimos

requisitos imprescindibles y siempre que estos sean insubsanables.

Artículo 14.- Solicitud publica de representacion.-En el caso de que los propios Administradores de la sociedad, las entidades depositarias de los valores o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representacion para si o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma publica se aplicaran las reglas contenidas en la Ley de Sociedades Anonimas, en la Ley del Mercado de Valores y en la normativa de desarrollo. En particular, el documento en que conste la representacion debera contener o llevar anejo el Orden del Dia, asi como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicacion del sentido en que votara el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas. La delegacion podra tambien incluir aquellos puntos que, aun no previstos en el orden del dia de la convocatoria, puedan ser tratados, por asi permitirlo la Ley, en la Junta, pudiendo ademas prever la sustitucion del administrador representante por otro consejero u otro socio asistente a la Junta cuando aquel se encuentre en una situacion de conflicto de interes que le impida emitir el voto delegado.

Por excepcion, el representante podra votar en sentido distinto cuando se presenten circunstancias ignoradas en el momento del envio de las instrucciones y se corra el riesgo de perjudicar los intereses del representado. En caso de voto emitido en sentido distinto a las instrucciones, el representante debera informar inmediatamente al representado, por medio de escrito en que explique las razones del voto.

Se entendera que ha habido solicitud publica de representacion cuando una misma persona ostente la representacion de mas de tres accionistas.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

<http://www.inmocolonial.com>

Una vez en dicha pagina, acceder al menú Información para accionistas e inversores y, una vez en este apartado, pinchar el enlace de Gobierno Corporativo, en el que se encuentra toda la informacion corporativa sobre la materia en atencion a lo previsto en la legalidad vigente.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple Parcialmente

El artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración señala que el Consejo de Administración someterá a autorización previa de la Junta General de Accionistas las operaciones de adquisición o enajenación de activos operativos esenciales en cuanto las mismas impliquen una modificación efectiva del objeto social así como aquellas operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad. En este sentido, se ha optado por no incluir entre las operaciones que deben presentarse a aprobación de la Junta General las denominadas operaciones de filialización ya que se trata de operaciones que pueden requerir procesos de decisión rápida por razones de oportunidad y que, por otro lado, cuentan con amplios mecanismos legales de protección de los socios y de la sociedad, sin perjuicio de que el Consejo de Administración informe puntualmente sobre las mismas a los accionistas y a los mercados.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los

que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El Consejo de Administración de Colonial cuenta en la actualidad con dos consejeros independientes que, si bien no llegan a representar un tercio del total de consejeros, suponen, como señalan los principios de Gobierno Corporativo de 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.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

Se cumple de forma parcial ya que, si bien los consejeros informan sobre sus obligaciones profesionales, la sociedad no ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que pueden formar parte sus consejeros.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las

circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.

c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazos de preaviso; y

iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere

la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

Si bien en la última memoria de la Compañía relativa al ejercicio 2009 no se incluyó toda la información a que hace referencia esta Recomendación, dicha información sí se incluyó en el Informe sobre Política de Retribuciones de los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A., correspondiente al ejercicio 2010, que fue aprobado por la Junta General ordinaria de la Compañía celebrada el 20 de abril de 2010. Asimismo, en el apartado B.1.16 de este Informe, se describen de manera pormenorizada los conceptos y cuantías que corresponden a cada consejero y consejero ejecutivo.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

Cumple Parcialmente

El cargo de Secretario del Consejo lo ocupa la misma persona que el cargo de Secretario de la Comisión Ejecutiva.

En cuanto a la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros, si bien la misma no coincide exactamente con la que representan en el seno del Consejo, la actual composición de la Comisión Ejecutiva refleja una diversidad de conocimientos y experiencia que garantiza que dicha Comisión pueda desempeñar sus funciones con eficacia, objetividad e independencia.

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un

informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el Informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. está integrada por un total de cuatro miembros, todos ellos Consejeros externos, entre los cuales se encuentra un consejero independiente. Asimismo, esta comisión está presidida por el consejero independiente.

El Consejo de Administración entiende que, más allá de la tipología concreta de los consejeros que integran la Comisión, las aptitudes, experiencia y cualificación de los mismos son las adecuadas para contribuir a un desempeño eficaz de las competencias y funciones que tiene atribuidas dicha Comisión.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) 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 y bien planificada.

- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

1. El importe global de las remuneraciones que se ha señalado en el apartado B.1.11 del presente Informe incluye igualmente las remuneraciones recibidas por aquellos miembros de la dirección y del órgano de administración de la sociedad que ya no forman parte de/l la misma/o a 31 de diciembre de 2010.

2. Se deja expresa constancia que el apartado B.1.12 se ha cumplimentado en atención a la definición de alta dirección que se incluye, exclusivamente, en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas y, en consecuencia, no resulta de aplicación, en ningún caso, cualesquiera otras definiciones de alta dirección referidas en la legislación vigente y, en particular, en lo previsto en el Real Decreto 1382/1985 de 1 de agosto sobre la relación laboral especial del personal de alta dirección.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

28/02/2011

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO