
Colonial

Resultados trimestrales Enero - Marzo 2011

12 de Mayo de 2011



- Ingresos por rentas: 55€m - *Var. Like for Like -5%*
- Resultado recurrente positivo de 13€m
- Resultado neto Grupo: 10€m
- SFL: Obtención de Rating BBB- /A-3 con perspectiva positiva (Standard & Poors)

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras

Marzo acumulado - €m	2011	2010	Var. %
Nº Activos	54	60	(10%)
Superficie alquilable	910.307	998.799	(9%)
Superficie proyectos	195.325	194.752	0%
Superficie Total	1.105.632	1.193.552	(7%)
Ocupación oficinas	87,0%	86,9%	0,1 pp
Ocupación total	87,3%	88,4%	(1,1 pp)
Ingresos por rentas	55	63	(14%)
EBITDA rentas	48	58	(17%)
EBITDA/ Ingresos por Rentas	88%	91%	(3pp)
EBITDA rentas	48	58	(17%)
EBITDA estructura y otros	(9)	(9)	(0%)
EBITDA venta de activos	(0)	(0)	47%
EBITDA Grupo	39	49	(20%)
Resultado Financiero (excl. puesta equiv.)	(21)	(54)	61%
Puesta en equivalencia	3	0	n.a.
Resultado recurrente	13	n.a.	n.a.
Resultado atribuible al Grupo	10	(33)	n.a.

Magnitudes de Balance

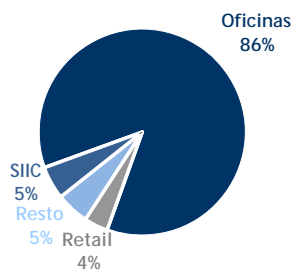
31/03	2011	2010
Deuda Financiera Neta Consolidada	3.361	3.331
Deuda Financiera Neta Holding	2.142	2.209
LTV ⁽¹⁾	67%	65%
Coste Financiero %	3,57%	3,50%
Maturity (años)	3,5	4,0

	Dic-2010	Dic-2009
GAV Negocio Patrimonialista (final año)	4.995	5.102
GAV Activid. Discontinuadas (final año)	1.666	1.917

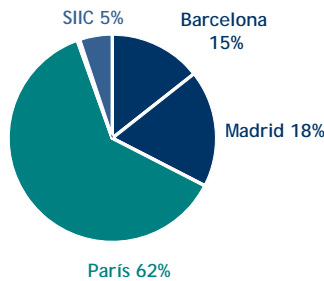
⁽¹⁾ Deuda Financiera neta consolidada / Gav Negocio Estratégico

El GAV a 31 de diciembre de 2010 asciende a 4.995 €m

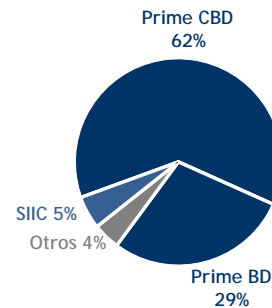
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



Valoración - por zona



SIIC: Valor de la participación del 29,999% de SIIC de París

Aspectos clave

Durante el primer trimestre del ejercicio 2011, el negocio estratégico de Colonial se ha estabilizado, consolidando la tendencia iniciada en el último trimestre del año anterior.

Este hecho le ha permitido a la compañía obtener un resultado recurrente positivo de 13€m y en consecuencia registrar por primera vez desde el inicio de la crisis un resultado neto consolidado positivo que asciende a 10€m.

Negocio

Los ingresos por rentas han alcanzado los 54,6€m (64% provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo y el 36% restante se han generado en España) y suponen una disminución del 5% en términos homogéneos - "Like for Like" (Barcelona: -10,6%, Madrid: -4,8% y París: -3,0%).

Durante el primer trimestre del ejercicio, el grupo Colonial ha formalizado contratos por más de 79.000 m² (67.394m² en España y 12.170m² en Francia). Esto supone más de un 70% del objetivo anual en España.

Entre los contratos formalizados durante este ejercicio, destaca el contrato firmado en el inmueble de Recoletos, 37 en Madrid, con Celgene (1.910 m²). Dicho inmueble entró en explotación en el primer semestre del año pasado y en la actualidad se encuentra al 78% de ocupación. Entre las renovaciones de contratos destacan casi 23.000 m² en Torre Marenostrom con Gas Natural y más de 17.000 m² en el inmueble de Centro Norte.

En París, cabe destacar la contratación de 3.600 m² con la compañía Zurich, en el edificio 108-112 Wagram, edificio cuya entrada en explotación se realizó a finales del año anterior. Adicionalmente, se ha firmado un contrato con Lagardere Ressources, de casi 5.000 m², en el edificio Washington Plaza.

Este buen ritmo comercial, ha permitido una recuperación de la tasa de ocupación de oficinas, situándose en un 87%, 3 puntos porcentuales por encima del 84% al cierre del ejercicio anterior y en línea con el primer trimestre del año 2010.

En el mercado español, gran parte de la superficie desocupada corresponde a la entrada en explotación de los edificios Recoletos y ILLacuna, así como a desocupación en inmuebles no estratégicos. Excluyendo dichos impactos, la ocupación de Barcelona y Madrid, se situaría en el 91,4% y 90,3% respectivamente.

En cuanto a París, gran parte de la desocupación corresponde a la superficie que estaba en rehabilitación de Washington Plaza, que ha entrado en explotación durante el primer trimestre del ejercicio 2010, excluyendo este efecto la ocupación sería del 94%.

Cabe indicar que, como consecuencia del elevado volumen de renovaciones de contratos de los últimos trimestres, una gran parte de la cartera de activos en España ya ha alcanzado precios de alquiler a niveles de mercado actuales. En Francia, las nuevas contrataciones se han podido realizar por encima de las rentas anteriores, hecho que demuestra el inicio del cambio de ciclo en el mercado de alquiler de París.

En España, las rentas contratadas son un 15% inferiores a las rentas anteriores, que se firmaron en la fase alta del ciclo. No obstante los precios de alquiler contratados, están en línea con los objetivos marcados. En Francia, las rentas contratadas son un 0,6% superiores a los contratos dados de baja.

En cuanto a las inversiones realizadas, subrayar que la compañía tiene en cartera proyectos por más de 106.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2011 y 2014 y supondrán aproximadamente 50€m de rentas anuales adicionales a precios de alquiler actuales.

Cabe destacar que durante el mes de mayo entrará en explotación el inmueble 247 St. Honoré, activo 100% pre alquilado, en el que se ubicará el nuevo Hotel Mandarin, y del que se obtendrán ingresos por rentas desde la misma entrada en explotación.

Estructura de capital

Estructura financiera/ endeudamiento

Durante el primer trimestre de 2011, se ha estabilizado el saldo de la deuda en 3.361€m, lo que corresponde a un LTV del 66,5%.

La compañía ha continuado con la renovación de su cartera de coberturas, aprovechando las oportunidades de mercado.

A 31 de Marzo de 2011 hay formalizados contratos por valor nominal de 2.973 €m en instrumentos de cobertura de tipo de interés para la gestión del riesgo de tipo de interés asociados a la deuda, lo que sitúa el ratio de cobertura de la deuda bruta en el 87%. Durante este primer trimestre han vencido coberturas por un valor nominal de 527 €m y se han contratado nuevos instrumentos por un valor nominal de 300 €m.

En consecuencia, el tipo máximo de mercado (Euribor) para la deuda cubierta es del 2,94% en España y de un 3,46% para el Grupo Colonial en el año 2011. Con las perspectivas actuales de tipos de interés, los tipos de mercado se sitúan en el 2,22% y 2,54% respectivamente.

El 26 de abril de 2011, SFL ha obtenido de la agencia Standard & Poor's el Rating BBB-/A-3, con perspectiva positiva, esto supone una calificación de "investment grade". Este rating se basa según Standard & Poor's, en el fuerte perfil del negocio de la compañía. Este hecho, permitirá a la filial de Colonial, acceder de nuevo al mercado de bonos. Adicionalmente demuestra el creciente interés del mercado de capitales en compañías cotizadas con portfolios de oficinas.

Equity/ Mercado de Capitales

Al cierre del primer trimestre, la acción de Colonial cerró a 8 céntimos por acción, lo que supone un descuento del 11% sobre el NNAV publicado a 31/12/2010 y una revalorización del 45% de su valor de cotización respecto al 31/12/2010.

Se ha incrementado el volumen medio diario de acciones negociadas (42,9 millones de acciones en el primer trimestre del 2011 vs. 9,8 millones de acciones en el primer trimestre del 2010). Esto supone un efectivo negociado medio diario de 3,2€m.

Índice

1. Resultados de la compañía
2. Evolución del negocio
3. Estructura financiera
4. Evolución de la bolsa
5. Operaciones discontinuadas
6. Anexos

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Marzo acumulado - €m	2011	2010	Var.	Var. % ⁽³⁾
Ingresos por rentas	55	63	(9)	(14%)
Ingresos por repercusión gastos	10	10	(0)	(5%)
Gastos repercutibles a los inquilinos	(12)	(12)	0	2%
Gastos no repercutibles	(5)	(4)	(1)	(22%)
EBITDA rentas	48	58	(10)	(17%)
Otros ingresos	0	1	(0)	(52%)
Gastos estructura	(9)	(9)	0	3%
EBITDA negocio recurrente	39	49	(10)	(20%)
EBITDA "like for like"	37	47	(4)	(10%)
Ventas de Activos en renta	0	8	(8)	(100%)
Coste de Ventas	(0)	(8)	8	99%
EBITDA venta de activos en renta	(0)	(0)	0	47%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	39	49	(10)	(20%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	0	0	0	-
Amortizaciones y Provisiones	(0)	(1)	0	66%
Puesta en equivalencia	3	0	3	-
Resultado Financiero (excl. Puesta en equiv.)	(21)	(54)	33	61%
Resultado de act. continuadas antes de impuestos	21	(6)	27	454%
Impuesto de sociedades	(0)	16	(16)	(100%)
Resultado de actividades Interrumpidas ⁽¹⁾	(0)	(34)	34	100%
Socios minoritarios	(11)	(9)	(2)	(22%)
Resultado atribuible al Grupo - EPRA	10	(33)	43	131%

Análisis del Resultado 2011	€m	BPA - Cént. € ⁽²⁾
EBITDA negocio patrimonial	39,2	
Puesta en equivalencia	3,2	
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(29,6)	
Resultado recurrente	12,8	0,06
Ventas de activos	(0,1)	
Variación valor de los activos & amortizaciones	(0,2)	
Variaciones de valor instrumentos financieros	8,3	
Actividades discontinuadas	(0,0)	
Resultado no recurrente	7,9	0,04
Impuesto y minoritarios	(10,6)	(0,05)
Resultado atribuible al Grupo	10,2	0,05

(1) En el 4T del 2010 se ha reclasificado el negocio no estratégico (reserva de suelo residencial, viviendas en stock y Riofisa). A efectos comparativos, se presenta €

(2) N° Acciones dilución plena: 22.598.712.808

(3) Signo según el impacto en beneficio ("profit impact")

Presentación según formato recomendado por la EPRA (European Public Real Estate Association)

- En el primer trimestre del ejercicio 2011, el Grupo ha alcanzado un resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses de 39,1€m, obteniendo un resultado neto consolidado del Grupo positivo de 10€m.
- El resultado del negocio recurrente ha sido positivo, confirmando la acertada estrategia de la compañía de centrar su negocio en inmuebles de oficinas en Barcelona, Madrid y París. En particular, destacar la buena evolución de la filial francesa SFL y la estabilización de los mercados de Barcelona y Madrid.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA) ha disminuido un 8% en términos homogéneos. La disminución de EBITDA se debe principalmente a la disminución de los ingresos por rentas que se analizan en detalle en el apartado de 'Evolución del negocio'.

Resultado Operativo

Marzo acumulado - €m	2011	2010	Var. %
EBITDA rentas Like for Like	46	50	(8%)
EBITDA Estructura	(9)	(9)	3%
EBITDA Otros ingresos Like for Like	0,1	0,4	(83%)
EBITDA negocio Like for Like	37	41	(10%)
EBITDA No comparable	2	8	(76%)
EBITDA negocio recurrente	39	49	(20%)

Resultados financieros

<i>Resultado Financiero</i>			
31 Marzo - €m	2011	2010	Var. %
Ingreso financiero recurrente	1	-	na
Gasto financiero recurrente	(34)	(49)	na
Activación de financieros	3	3	na
Coste financiero %	3,57%	3,50%	na
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(30)	(46)	na
Variaciones de valor instrumentos financieros	8	(9)	na
Resultado financiero (excl. puesta equivalencia)	(21)	(55)	
Puesta en equivalencia	3	-	

- El gasto financiero a 31 de Marzo 2011 asciende a -33,7€m mientras que para el mismo período del 2010 ascendió a -48,8€m. La reducción se debe fundamentalmente a un menor saldo medio de la deuda durante el primer trimestre del 2011.

El tipo de interés medio para el primer trimestre del 2011 ha sido del 3,51% (3,57 % incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) mientras que la media para el mismo periodo de 2010 fue del 3,36% (3,50 % incluyendo el impacto de gastos por la financiación).
- La activación de gastos financieros correspondientes a la financiación de los proyectos patrimoniales en curso ha sido de +3,4€m.
- El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por variaciones del valor de mercado (MTM) de las operaciones de cobertura de tipos de interés asciende a +8,3€m (+6,97€m del área de Patrimonio España y +1,3€m de SFL), principalmente por la variación del valor temporal de los CAP´S.
- La puesta en equivalencia de la participación de SIIC de Paris asciende a 3,2€m.

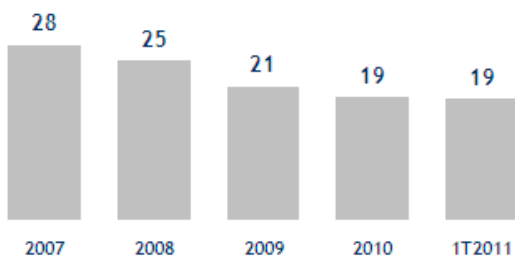
2. Evolución del Negocio

Situación del mercado de oficinas ⁽¹⁾

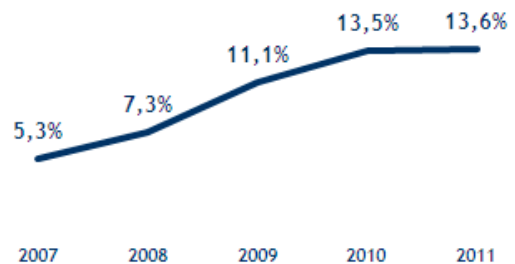
Mercado de alquiler

Barcelona

Precios CBD 2010 (€/m²/mes)

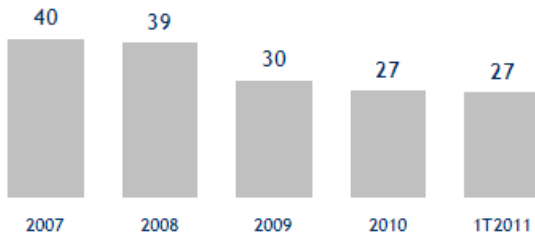


Desocupación 2010 (%)

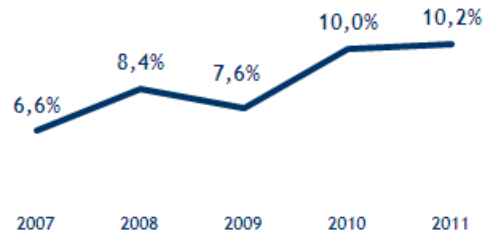


- En el primer trimestre de 2011, se puede percibir una cierta estabilización en el mercado de oficinas de Barcelona, en cuanto a absorción estructural admisible y una importante moderación de la tendencia bajista de las rentas prime. Se han absorbido 60.286 m² de superficie de oficinas, un 31% más que en el último trimestre del año 2010. Esta cifra se materializa en más de 80 operaciones, lo que supone un nivel de actividad algo superior a los últimos tres trimestres del ejercicio 2010 en el que se dieron una absorción media de unos 48.000 m².
- La gran demanda de Barcelona se concentra en superficies de hasta 500 m², representando así un 49,4% del total de las operaciones. Respecto a la tipología de contrato, el 85% de la superficie firmada ha sido en alquiler y el 15% en venta.
- En consecuencia la renta prime se ha estabilizado manteniéndose en torno a los 19€/m²/mes que se había alcanzado en el último trimestre del ejercicio 2010. Las concesiones de los propietarios para atraer a la demanda sigue siendo el eje principal de las negociaciones. En la mayoría de los casos, el alquiler de nuevas oficinas por parte de la demanda media y grande está supeditado a interesantes periodos de carencia, escalados de renta atractivos o contribuciones que ayuden a aligerar el volumen de renta los primeros años.
- En cuanto a la tasa de disponibilidad se sitúa en el 13, 6% lo que supone un stock a los niveles del ejercicio anterior. Por primera vez en cuatro años, la tasa de disponibilidad media de oficinas en Barcelona se estabiliza. La escasa entrega de nuevos proyectos y la previsión casi nula de nueva oferta para Barcelona podría provocar que esta tendencia sea constante, aunque a ritmo pausado a partir de ahora.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, CB Richard Ellis, Savills y DTZ a Marzo de 2011

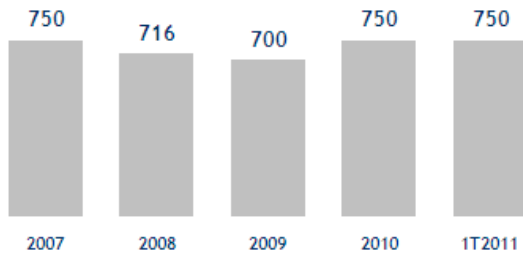
MadridPrecios CBD 2010 (€/m²/mes)

Desocupación 2010 (%)

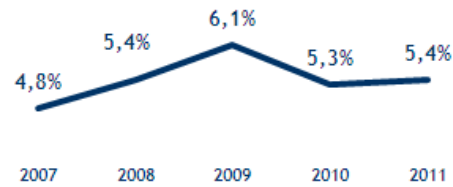


- En Madrid, el primer trimestre ha tenido una contratación baja que se espera se recupere durante los siguientes trimestres. Mientras las operaciones en productos high-tech siguen la tónica habitual de algo más de 10.000 m² al trimestre, es en oficinas puras en donde se ha notado más la falta de transacción, con 65.000 m² de los cuales más del 50% se concentraron en la Periferia. Entre enero y marzo de este año las demandas inferiores a los 200 m² han aumentado ligeramente su actividad, que muestra más movimiento que los dos trimestres anteriores.
- La tasa de disponibilidad de oficinas se ha estabilizado en el 10,2%, dados los ligeros incrementos en todas las zonas menos en la Periferia.
- Las cifras de los productos terminados consolidan su vuelta a los niveles de los años 90, marcando de manera cada vez más acusada la escasez de productos nuevos. Tanto es así, que el porcentaje de edificios considerados como nuevos, es solo algo más del 8% sobre el total de stock de oficinas en Madrid, consolidando una tendencia a la reducción de dicho porcentaje iniciada en el 4º trimestre del año pasado. El 22% de los proyectos para los próximos dos años se encuentran concentrados en el centro de la ciudad, principalmente en el eje del Paseo de la Castellana y alrededores.
- El precio de referencia de Madrid no ve consolidado una estabilización de renta. De momento las rentas prime se sitúan en torno a 27€/m²/mes.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, CB Richard Ellis, Savills y DTZ a Marzo de 2011

ParísPrecios CBD 2010 (€/m²/año)

Desocupación 2010 (%)

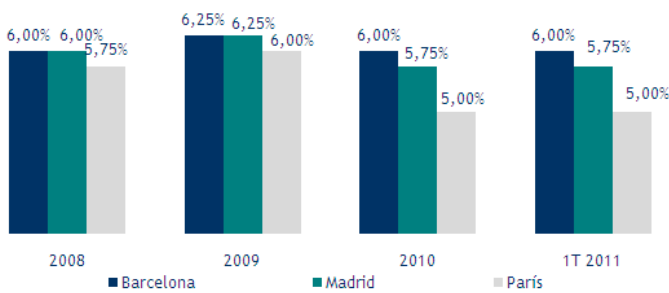


- Durante el primer trimestre del ejercicio 2011 la contratación ha sido de 231.000 m² en la región de París y de 95.000 m² en la zona de CBD, lo que supone un ascenso de un 10% si comparamos con el mismo trimestre del ejercicio anterior.
- Los espacios de menos de 1.000 m² han sido los más demandados, siendo más de la mitad de las transacciones realizada durante el primer trimestre de este año.
- La oferta disponible en la región de París se sitúa en este primer trimestre en 882.000 m². En la zona CBD la disponibilidad es de 383.000 m², lo que supone un ascenso del 3% con respecto al ejercicio anterior. La tasa de disponibilidad se sitúa en un 5,4%. Se confirma, que la lenta recuperación de la tasa de absorción, así como la ralentización de las entregas previstas, deberían contribuir a mantener una tasa de desocupación relativamente baja, en comparación con vacantes en otras capitales europeas donde las tasas medias de oficinas se sitúan en torno al 11%.
- Los precios medios de alquiler en el área CBD de París continúan estables y al igual que en el trimestre anterior se sitúan en los 750€/m²/año. Sin embargo, parece que los niveles de incentivos que se ofrecen han comenzado a caer. Dada la falta de calidad, el valor de las rentas prime de los alquileres tenderá al crecimiento a medio plazo, pero a un ritmo más lento que en 2010. Según algunos estudios, la renta de primera calidad en el CDB París debería situarse alrededor de 810 €/m²/año a partir de 2012, lo que supondría situarse a niveles de renta anteriores a la crisis

(2) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, CB Richard Ellis, Savills y DTZ a Marzo de 2011

Mercado de inversiones

Prime Yields - París, Madrid, BCN



- Barcelona:** El ejercicio 2010 ha sido un año de transición, donde ya no ha habido la sensación de caída libre que prevaleció durante 2009, pero que tampoco ha aportado grandes novedades al sector. El ejercicio 2011, especialmente en su segundo semestre, debería ser el año en que se restablezca la confianza tanto de usuarios como de inversores. No obstante el mercado sigue acusando de una falta de rotación y esto impide que se perfeccionen más operaciones. Sigue existiendo demanda por parte de instituciones e inversores privados que tienen vocación de tomar posiciones en un momento en que el mercado debería estar teóricamente ofreciendo oportunidades. En cuanto al 1r. trimestre del presente ejercicio las rentabilidades mínimas para los mejores edificios en la zona Prime de Barcelona se sitúan en torno a un 6%.
- Madrid:** Los criterios de inversión no han variado en los últimos meses y los edificios que más siguen en demanda son edificios situados en las mejores ubicaciones Prime y CBD, en los que la calidad prima sobre la situación arrendaticia así como los edificios situados en zonas secundarias dentro de la M-30 y periféricas cercanas muy consolidadas, como el entorno de la M-30, Campo de las Naciones y Arroyo de la Vega. En otras áreas de Madrid, los inversores sólo considerarían zonas muy consolidadas como el Parque Empresarial Las Rozas por ejemplo, y siempre y cuando la oportunidad no presente riesgos de desocupación a corto plazo y el arrendatario sea de probada solvencia. Finalmente los sale & leasebacks, que permiten hacer contratos de alquiler a medida de los requisitos del inversor en lo referente a condiciones, plazo, renta, revisiones, etc. La rentabilidad prime se mantiene este trimestre en un 5,75% aunque, algunos inversores, especialmente privados, estarían en disposición de aceptar rentabilidades más bajas para activos muy atractivos y de gran calidad.
- París:** El mercado de inversiones de París ha comenzado el ejercicio 2011 con un volumen de inversión de 1.900 millones de euros, confirmándose así una lenta recuperación ya iniciada durante el ejercicio anterior. El mercado de oficinas ha vuelto a ser producto estrella para las inversiones alcanzando el 75% del total de inversiones, lo que supone 1.500 millones de euros en inversiones. Los inversores son en un 80 % de origen francés, siendo las compañías aseguradoras las más activas. La rentabilidad se mantuvo estable por tercer trimestre consecutivo, entre 4,75% y 5,25% para el triangle d'or.

Hechos relevantes del negocio

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 54,6€m. Un 64% de los ingresos (34,8€m) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, Société Fonci re Lyonnaise, mientras que los 19,8€m restantes han sido generados en España.
- El margen de explotación (EBITDA) de la cartera de alquiler alcanza los 47,9€m, con un margen sobre ingresos del 88%.

Negocio Patrimonial

Marzo acumulado - €m	2011	2010	Var. %	like for like %
Ingresos por rentas Barcelona	9	10	(15%)	(11%)
Ingresos por rentas Madrid	11	12	(9%)	(5%)
Ingresos por rentas París	35	41	(15%)	(3%)
Ingresos por rentas	55	63	(14%)	(5%)
Ingresos por repercusión gastos	10	10	(5%)	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(12)	(12)	2%	
Gastos no repercutibles ¹	(5)	(4)	(22%)	
EBITDA rentas	48	58	(17%)	(8%)
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>81%</i>	<i>93%</i>	<i>(12 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>84%</i>	<i>04 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>89%</i>	<i>91%</i>	<i>(02 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	88%	91%	(03 pp)	

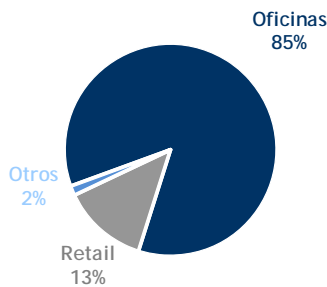
¹Incluye gastos relacionados directamente con los inmuebles sin tener en cuenta los gastos de estructura, como por ejemplo gastos de personal
pp: puntos porcentuales

- Los ingresos por rentas disminuyen un 14%, en términos homogéneos - "Like for Like" esta disminución es del 5%.

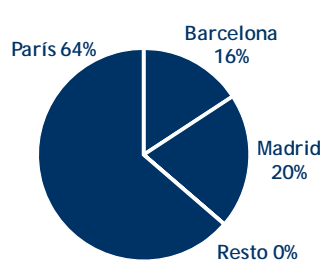
Var. Rentas (2011 vs. 10) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2010R	10	12	41	63
<i>Like for Like</i>	<i>(1)</i>	<i>(1)</i>	<i>(1)</i>	<i>(3)</i>
<i>Proyectos y Altas</i>	<i>(0)</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Desinversiones</i>	<i>(0)</i>	<i>(1)</i>	<i>(6)</i>	<i>(7)</i>
Ingresos Rentas 2011R	9	11	35	55
<i>Variación Total (%)</i>	<i>(15,1%)</i>	<i>(8,5%)</i>	<i>(15,4%)</i>	<i>(14,0%)</i>
<i>Variación Like for Like (%)</i>	<i>(10,6%)</i>	<i>(4,8%)</i>	<i>(3,0%)</i>	<i>(4,7%)</i>

- En España la caída es del 11,5%, debido principalmente a inmuebles vendidos. Ajustando estos efectos y las entradas en explotación, los ingresos por rentas comparables - "Like for Like"- son del -7,4% (Barcelona: -10,6% y Madrid: -4,8%).
- En Francia, los ingresos por rentas disminuyen un 15,4%. Ajustando las ventas realizadas, la aportación de los dos inmuebles a SIIC de París y las entradas en explotación, los ingresos por rentas comparables disminuyen un 3,0%.
- La mayor parte de los ingresos se concentra en edificios de oficinas, un 85% del total. Cabe destacar que 2/3 partes de los ingresos por rentas provienen de la filial en París y 1/3 parte de España. En términos atribuibles, el 50% del cash flow se produce en Francia y el resto en España.

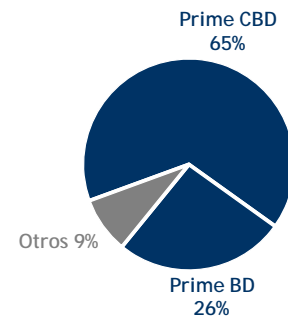
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados

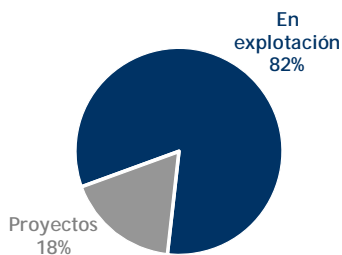


Ingresos - por zona

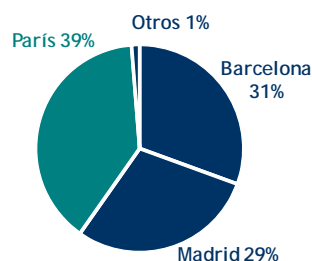


- **Superficie:** Al cierre del primer trimestre del ejercicio 2011, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.105.632 m² (772.281 m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. La mayor parte de dicha cartera (82%) se encuentra en explotación a 31 de marzo de 2011.

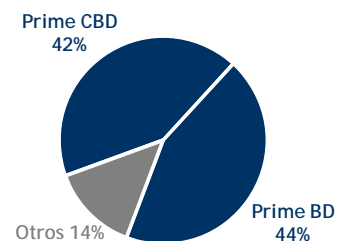
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona



- **Gestión de contratos:** Durante el primer trimestre del ejercicio 2011 el Grupo ha formalizado un total de 79.564m² de nuevos contratos -altas y renovaciones a mercado- (85% en España y 15% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del 13%.

Gestión de Contratos

Primer trimestre acumulado - m ²	2011	2010
Altas y renovaciones - Barcelona	43.104	5.898
Altas y renovaciones - Madrid	21.336	33.989
Altas y renovaciones - París	3.555	8.403
Total altas y renovaciones	67.995	48.290
<i>% nuevas rentas vs. rentas anteriores</i>	<i>(13%)</i>	<i>(12%)</i>
Total Nuevas Superficies	11.569	5.127
Esfuerzo comercial total	79.564	53.416

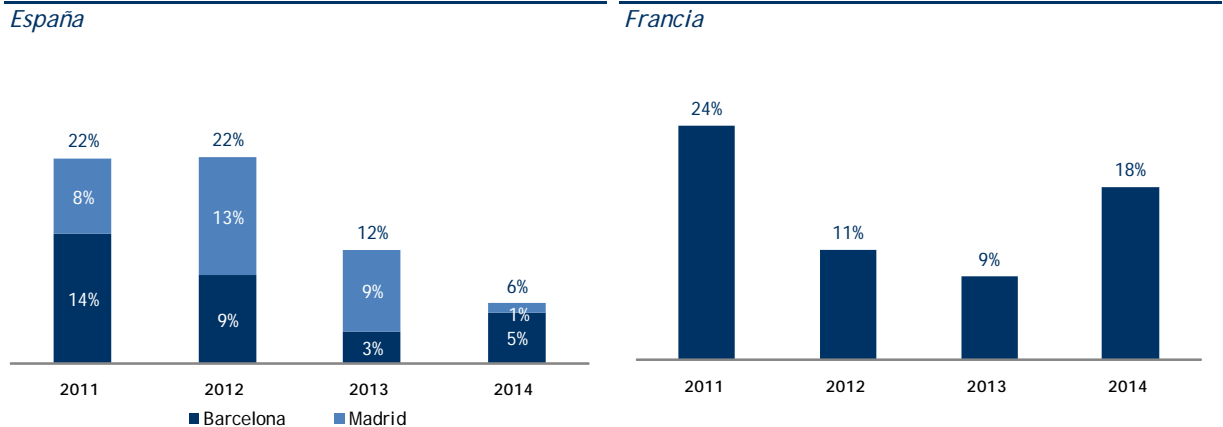
En España, las rentas contratadas son un 15% inferiores a las rentas anteriores, que se firmaron en la fase alta del ciclo. No obstante los precios de alquiler contratados, están en línea con los objetivos marcados. En Francia, las rentas contratadas son un 0,6% superiores a los contratos dados de baja.

- Entre los contratos formalizados durante este ejercicio, destacamos el contrato firmado en el inmueble de Recoletos, 37 en Madrid, con Celgene (1.910 m²), dicho inmueble entró en explotación en el primer semestre del año pasado, en la actualidad se encuentra al 78% de ocupación. Así mismo indicar el contrato formalizado en el edificio de ILLacuna, activo ubicado en el distrito de 22@ en Barcelona y cuya entrada en explotación se realizó a finales del año pasado, con Gigle Networks Iberia (756 m²). Entre las renovaciones de contratos destacan casi 23.000 m² en Torre Marenostum con Gas Natural y más de 17.000 m² en el inmueble de Centro Norte

En París, cabe destacar la contratación de 3.600 m² a la compañía Zurich, en el edificio 108-112 Wagram, edificio cuya entrada en explotación se realizó a finales del año anterior. Adicionalmente, se ha firmado un contrato con Lagardere Ressources de casi 5.000 m² en el edificio Washington Plaza

La caída de la cartera de contratos del portfolio del Grupo Colonial se muestra a continuación, los 67.394 m2 formalizados en España suponen un 70% del esfuerzo comercial anual para el 2011 y en Francia se han contratado 12.170 m2:

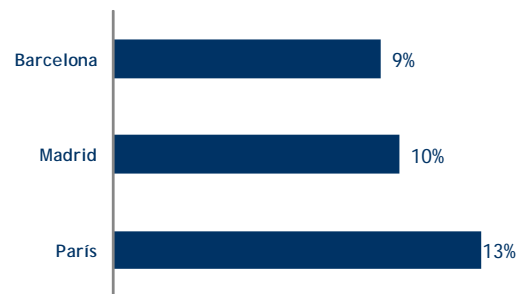
Caída contratos (% renovación de cartera en m²)⁽¹⁾



(1) Fechas de renovación en base a la mejor estimación de la potencial salida de los arrendatarios actuales sobre los datos del "rent roll" a 31 de diciembre de 2010. Semestralmente, en línea a la fecha de actualización de la valoración, la compañía actualizará la caída de contratos

- El potencial de crecimiento orgánico de las rentas de los inmuebles en explotación del Grupo a cierre del ejercicio completo 2010 se sitúa en el +9% en Barcelona, +10% en Madrid y +13% en París. Este potencial es resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a diciembre 2010 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos en cartera)

Potencial de crecimiento de las rentas

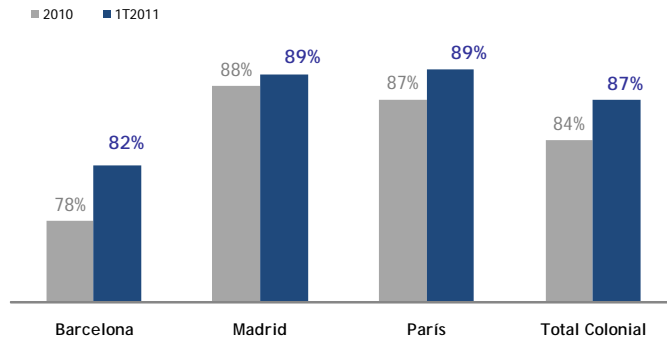


- Ocupación:** Al cierre del primer trimestre del ejercicio en curso, la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 87,0%, cifra superior a la del cierre del año anterior. Incluyendo los otros usos de la cartera, la ocupación asciende a 87,3%

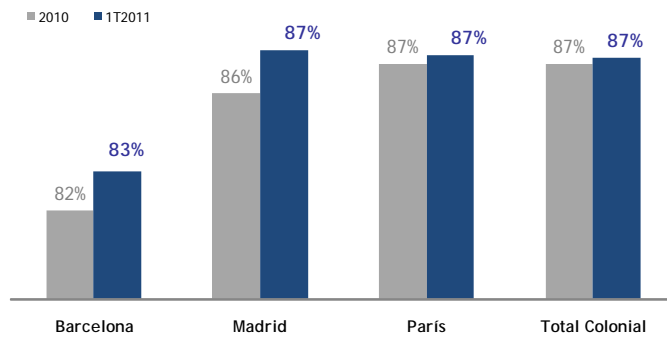
En el mercado español, gran parte de la superficie desocupada corresponde a la entrada en explotación del edificio Recoletos y del edificio ILLacuna, así como a inmuebles no estratégicos. Excluyendo dichos impactos, la ocupación de Barcelona y Madrid, se situaría en el 91,4% y 90,3% respectivamente.

En cuanto a París, gran parte de la desocupación corresponde a la superficie que estaba en rehabilitación de Washington Plaza, que ha entrado en explotación durante el primer trimestre del ejercicio 2010.

Ocupación Oficinas - "Spot" (1)



Ocupación Oficinas - Económica (2)



(1) Superficies desocupadas / Superficies en explotación

(2) Superficies vacías multiplicadas por la renta de mercado actual / superficies en explotación a renta de mercado

- **Inversiones:** En cuanto a las inversiones realizadas, subrayar que la compañía tiene en cartera proyectos por más de 106.000m2 sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2011.

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

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) (1)
Martinez Villergas, 49	2S 2011	100%	Madrid	Oficinas	24.205
Travessera de Gràcia	2S 2012	100%	Barcelona	Oficinas	8.205
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	2S 2014	100%	Barcelona	Oficinas	14.801
247 St Honoré	1S 2011	100%	París	Hotel	16.203
Champs Elysées 82/88	1S 2012	50%	París	Comercial	3.120
Champs Elysées 92	2S 2012	100%	París	Oficinas	7.163
Quai Le Gallo	1S 2013	100%	París	Oficinas	32.710
Total					106.407

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto



Martínez Villergas, 49 - Madrid

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

El edificio ofrece más de 24.000m² de espacios totalmente diáfanos, que responderán plenamente a las necesidades de cualquier empresa, disponiendo de las mejores instalaciones y servicios. Por su configuración y

ubicación se trata de un edificio idóneo para una sede corporativa. Dispone de aparcamiento propio. Actualmente, este inmuebles está en fase de pre comercialización.



Parc Central 22@ - Barcelona

Proyecto de parque de oficinas situado en pleno Distrito 22@, frente a la Av. Diagonal, una de las zonas de mayor proyección de la ciudad.

El proyecto contempla un edificio de oficinas de 15.000 m² integrados dentro de un Complejo.

Los materiales y acabados serán de la máxima calidad, y estará diseñado para integrarse perfectamente en su entorno. Además, el

complejo cuenta con una gran flexibilidad de espacios. Dispone de 136 plazas de aparcamiento en el mismo edificio.



Travessera de Gràcia / Amigó

Nuevo proyecto de dos edificios de Oficinas de un total de 8.205 m² sobre rasante, situado en la Travesera de Gracia en su confluencia con la calle Amigó, a escasos metros de la Avenida Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. Proyecto con fachadas actualizadas de diseño singular. Superficies desde 200 hasta 540 m² por planta. Instalaciones y calidades de

altas prestaciones y eficientes energéticamente que permitirán solicitar la Certificación LEEDS.



Quai Le Gallo

Situado en los límites de la ciudad de París, se encuentra dentro del área de la Vallée de la Culture Community Revival Project.

El proyecto de rehabilitación convertirá el inmueble en un complejo de oficinas de alto rendimiento completamente nuevo. El edificio principal se utilizará para oficinas, pero se verá reforzado por una nueva extensión que albergará centro de servicios, restaurante, cafetería, conserjería, anfiteatro, salas modulares de conferencias, salas de fitness. La incorporación de soluciones técnicas innovadoras, se ha diseñado para lograr una funcionalidad óptima y una total flexibilidad de uso, atendiendo al mismo tiempo el desarrollo sostenible y los objetivos de responsabilidad ambiental. Todas estas características posicionan este activo como uno de los más atractivos para la demanda actual en el mercado de alquiler y de inversión de París.



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

Edificio que cuenta con más de 32.000m² de superficie neta. Está situado en el distrito 1º, a dos pasos de la plaza Vendôme.

Cabe destacar que durante el mes de mayo entrará en explotación, estando 100% pre alquilado, en el que se ubicará el nuevo Hotel Mandarin, y del que se obtendrán unos ingresos por rentas desde la misma entrada en explotación.

3. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

La deuda financiera neta del negocio recurrente asciende a 3.361 €m, cifra que alcanzó los 3.331 €m a 31.03.2010. (ambas cifras, sin incorporar la deuda del subgrupo Colren, al estar ésta registrada contablemente como Actividad Discontinuada).

El detalle de la deuda al cierre del trimestre, con un ratio de LTV del grupo del 66,51%, es el siguiente:

<i>Desglose de la deuda financiera neta consolidada</i>				
31 Marzo 2011 - €m	COL	SFL	Total	%
Préstamo Sindicado	1.738	635	2.373	70%
Deuda Hipotecaria / Leasings	424	253	677	20%
Deuda No Hipotecaria y Otros	13	341	354	10%
Total Deuda Bruta	2.175	1.229	3.404	100%
Tesorería	(34)	(10)	(43)	
Deuda neta consolidada	2.142	1.219	3.361	
Vida Media	4,0	2,5	3,5	
Coste Financ.	3,24%	4,14%	3,57%	
Gasto Financiero	13	5	18	

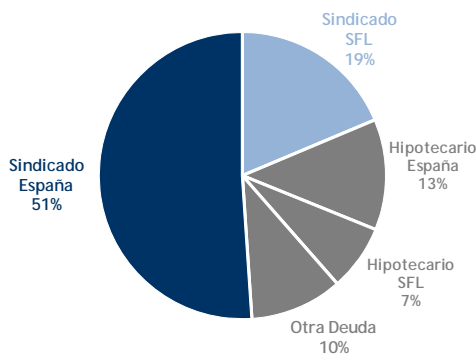
Las principales características de la deuda son:

- Una deuda bruta, de 3.404 €m, que recoge 1.738 €m del sindicado de Colonial y 635 €m de deuda de los préstamos sindicados de SFL.
- El préstamo sindicado de Colonial, de 1.738 €m, fue refinanciado el pasado 19 de Febrero de 2010. Está suscrito por un conjunto de entidades lideradas por Calyon Sucursal en España, Eurohypo AG Sucursal en España, Coral Partners y The Royal Bank of Scotland. Tiene como garantía las acciones mantenidas en la filial francesa SFL, en Torre Marenostrom, S.L. y en FCC, así como garantía hipotecaria sobre determinados edificios en renta situados en España por importe de 1.450 €m. Dicha deuda tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2014. El margen aplicable es de 175 p.b.

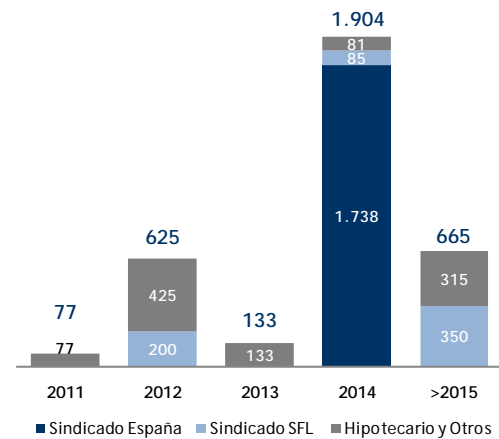
- SFL tiene formalizados en la actualidad tres préstamos sindicados. El último de ellos firmado en diciembre 2010 por importe 350 €m y vencimiento diciembre 2015, cuyo banco agente es Natixis y estructurado como una póliza de crédito "revolving". A 31 de Marzo del 2011, este préstamo se encuentra totalmente dispuesto
 Los otros dos préstamos sindicados, de importes 200 €m y vencimiento enero 2012 y 300 €m con vencimiento diciembre 2014, se encuentran dispuestos a 31 de marzo de 2011 en 200 €m y 85 €m respectivamente.
- La disponibilidad a 31 de Marzo asciende a 277 €m (cuentas corrientes y depósitos por 43€m y deuda no dispuesta por 241 €m).

El detalle de la deuda, por tipo, compañía y vencimiento es el siguiente:

Estructura de la Deuda Dispuesta



Vencimiento de la Deuda Dispuesta (€m)



	2011	2012	2013	2014	>2015
Colonial	8	30	36	1.816	285
SFL	69	595	97	88	380

No hay vencimientos significativos de deuda de Colonial Holding con anterioridad a 31 de diciembre de 2014

Coberturas

- La política de gestión del Grupo sobre riesgos de tipos de interés tiene como objetivo reducir la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado Euribor, la cual determina el coste de la financiación del Grupo. La actual cartera de derivados permite reducir la volatilidad en un 69% en escenarios de subidas de tipos de interés de hasta el 6%.
- A 31 de Marzo de 2011 hay formalizados contratos por valor nominal de 2.973 €m en instrumentos derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés asociados a la deuda, lo que sitúa el ratio de cobertura de la deuda bruta en el 87%.

A 31 de Diciembre de 2010 el nominal de coberturas era de 3.200 €m, durante este primer trimestre han vencido coberturas por un valor nominal de 527 €m y se han contratado nuevos instrumentos por un valor nominal de 300 €m.

- La estructura actual de la cartera de derivados es la siguiente:

Instrumento derivado	Clase de protección	SFL	Patrimonio España	Total	%	MTM
SWAP	Tipo fijado	564	433	997	34%	(21)
COLLAR	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	400	25	425	14%	(27)
CAP	Tipo variable con un máximo	0	1.551	1.551	52%	28
Total nominal cobertura		964	2.009	2.973	100%	(20)
Vida Media (años)		2,2	3,2	2,9		
% Cobertura deuda bruta		78%	92%	87%		

- Durante el primer trimestre del 2011, la variación de las valoraciones de los instrumentos de cobertura (MtM) asciende a +32 €m, de los cuales han sido registrados +8 €m en la cuenta de resultados y el resto en fondos propios. Las coberturas contratadas tienen tratamiento de contabilización de coberturas según lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRS), por lo que las variaciones de valoración se registran en fondos propios, si bien la variación del valor temporal de los CAP'S se contabiliza en la cuenta de resultados.

- Según las perspectivas actuales de tipos de interés, la cartera de coberturas actual sitúa el tipo de interés (Euribor) para la deuda cubierta en los siguientes niveles:

Simulación de tipos de interés en base a la cartera de coberturas actual

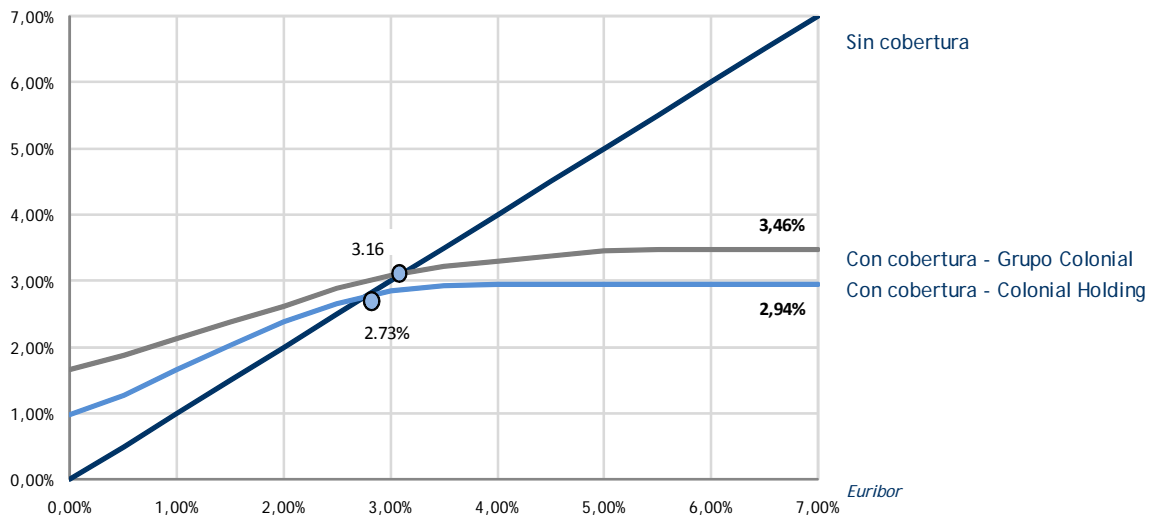
	2.011	2.012	2.013	2.014
Nominal Coberturas a Dic.	2.724	2.534	2.375	1.441
Euribor Máximo Grupo Colonial	3,46%	3,46%	3,52%	2,74%
Euribor Máximo Colonial Holding	2,94%	2,92%	2,90%	2,64%
Euribor Resultante Grupo Colonial ⁽¹⁾	2,54%	2,93%	3,18%	2,71%
Euribor Resultante Colonial Holding	2,22%	2,67%	2,87%	2,64%

(1) Euribor resultante con la cartera de coberturas contratadas y la curva forward actual

- El gráfico que se adjunta muestra la sensibilidad de la cartera de coberturas para el ejercicio 2011 a variaciones en el Euribor. El break-even se sitúa en el 2,73% para Colonial Holding y 3.16% para el Grupo Colonial. Este break-even representa el punto a partir del cual el gasto financiero de la deuda cubierta mejoraría respecto al gasto financiero de la misma deuda a tipos variables.

Tipos de Interes Resultantes Cartera Coberturas

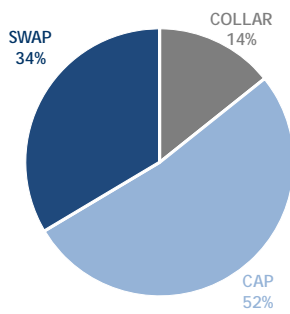
Tipo Resultante



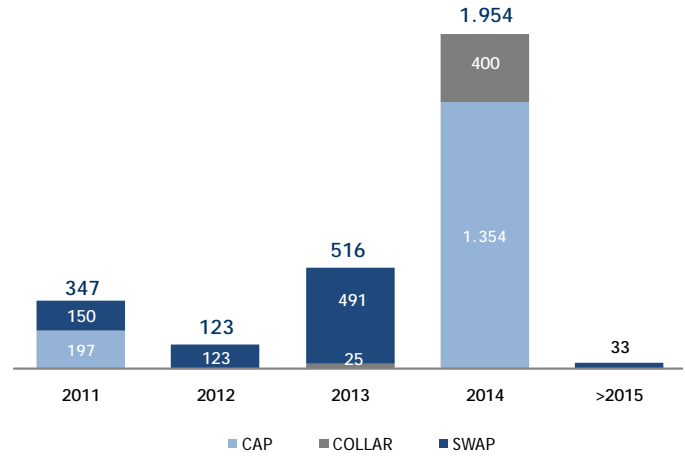
- La vida media de la cartera de coberturas es de 2,9 años (3,2 años para los derivados de Colonial y de 2,2 años para los derivados de SFL).

La estructura de la cartera de derivados y de sus vencimientos por producto y compañía es la siguiente:

Estructura de la Cobertura



Vencimiento de la Cobertura (€m)



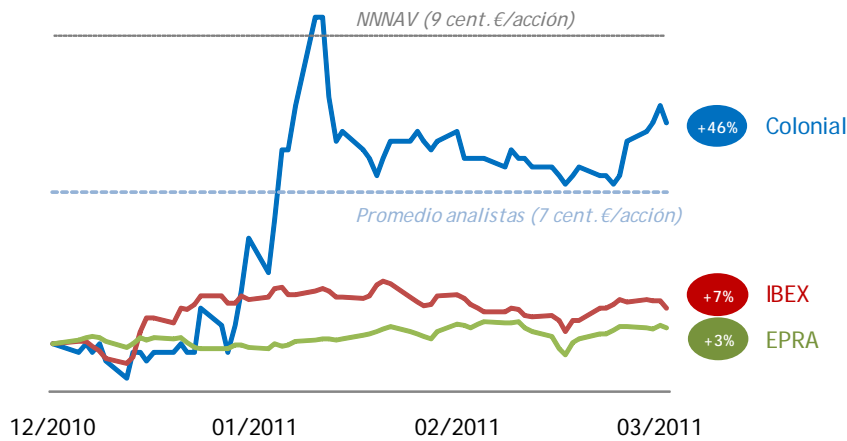
	2011	2012	2013	2014	>2015
Colonial	197	0	425	1.354	33
SFL	150	123	91	600	0

4. Evolución en bolsa

Evolución bursátil

Al cierre del primer trimestre, la acción de Colonial cerró a 8 céntimos por acción, lo que supone un descuento del 11% sobre el NNNAV.

Las acciones de Colonial han cerrado el primer trimestre del 2011 con una revalorización del 46% de su valor de cotización, respecto al cierre del ejercicio anterior.



Evolución de la cotización

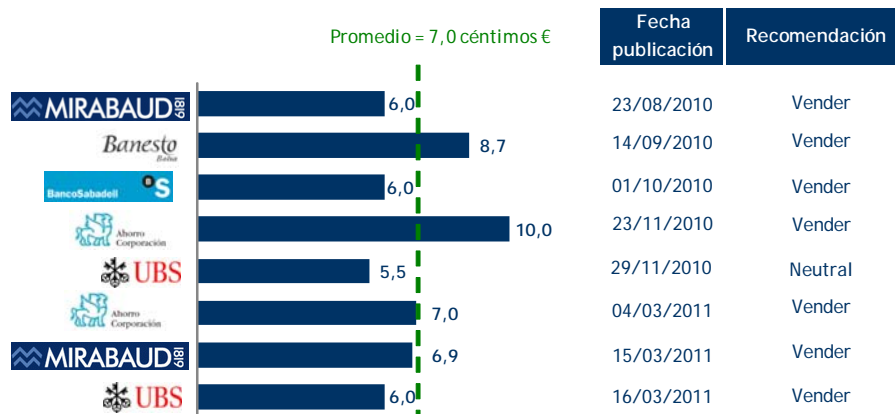
Acción de Colonial	1T 2011	2010
Capitalización a cierre (€m)	1.807	1.243
Precio de cierre (€/ acción)	8,0	5,5
Volumen medio diario (nº títulos)	42.878.928	10.931.401
Efectivo medio diario (€m)	3,2	1,2
Nº acciones en circulación a cierre	22.591.404.504	22.591.384.625
Nº acciones - dilución plena ⁽¹⁾	22.598.712.808	-

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

Desde junio del año pasado Colonial forma parte del índice de la European Public Real Estate Association (EPRA), así como en el Global Property Index 250 (GPR 250 Index). Ambos constituyen índices inmobiliarios de referencia para empresas cotizadas internacionales.

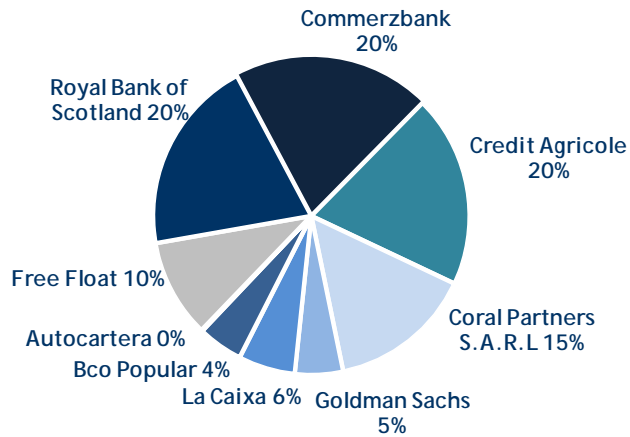
Durante el segundo semestre del año anterior, los analistas financieros, tanto nacionales como internacionales, han iniciado de nuevo la cobertura de la compañía y por tanto el seguimiento y análisis del valor de las acciones.

Recomendaciones analistas (céntimos €/acción)



Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial a 31/03/2011 (CNMV)



Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente		
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal		
Xavier Faus Santasusana	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Alberto Ibáñez González	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Jean-Luc Ransac	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Alain Chetrit	Consejero Dominical		Vocal		Vocal
Manuel Menéndez López	Consejero Dominical				
José María Sagardoy Llonis	Consejero Dominical				Vocal
Javier Iglesias de Usset	Consejero Independiente			Presidente	Vocal
Carlos Fernández-Lerga	Consejero Independiente				Presidente
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera				

5. Operaciones discontinuadas

Hechos relevantes del negocio discontinuado

Operaciones discontinuadas - Principales magnitudes

Marzo acumulado - €m	2011	2010	Var. %
Variables de Negocio			
Superficie suelo residencial	1.718.581	1.824.813	(6%)
Superficie Ríofisa	1.409.037	1.426.220	(1%)
Nº viviendas en stock	250	361	(31%)
Resultados del ejercicio			
Venta comercial (uds)	3	19	(84,2%)
Venta contable (uds)	2	21	(90,5%)
Ingresos por Ventas de Promociones	0,8	6,4	(87,0%)
Ingresos por Ventas de Suelo	0,0	36,0	(100,0%)
Otros Ingresos	0,0	0,1	(96,4%)
Ingresos Ríofisa	7,3	4,8	53,1%
Resultado de actividades Interrumpidas	(0,0)	(34,5)	100%

- A 31/03/2011 el resultado negativo de la actividad discontinuada se ha registrado contra la provisión, por lo que el impacto en Colonial es 0 de beneficio neto de esta actividad.
- La reserva de suelo residencial al cierre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m². El 52% están ubicados en Andalucía y el 48% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma).
- En el negocio residencial, Colonial continúa con la estrategia de reducir progresivamente su presencia, por lo que el stock de viviendas ha disminuido significativamente respecto al mismo periodo del año anterior. En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 250 unidades (vs. 361 unidades a finales del primer trimestre de 2010). De las 250 viviendas en stock, 5 viviendas ya han sido pre-ventas, el resto (245 viviendas) están en proceso de venta, por lo al cierre del trimestre, el stock de viviendas pendientes de entregar asciende a 1,2€m, equivalentes a 5 viviendas.
- Durante el primer trimestre del ejercicio 2011, las ventas de promociones han ascendido a 0,8€m. Así mismo, indicar que durante este trimestre, no se han producido ventas de suelo.
- La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso del primer trimestre del ejercicio 2011 ha ascendido a 0,9 €m, cifra inferior a los 4,4€m registrados en el año anterior.

Estructura financiera actividades discontinuadas

El detalle de la deuda financiera del Grupo Colren a 31 de Marzo del 2011 es el siguiente:

31 Marzo 2011 - €m	COLREN	Otras filiales	TOTAL	%	Riofisa	%
Préstamo Sindicado	823	0	823	81%	0	0%
Deuda Hipotecaria	46	150	196	19%	407	98%
Deuda No Hipotecaria	0	0	0	0%	8	2%
Total Deuda bruta	869	150	1.019	100%	416	100%
Tesorería	(17)	(32)	(48)		(28)	
Total Deuda Neta	852	118	970		388	
Vida Media (años)	3,8	7,0	4,2		1,8	
Coste Financ.	4,96%	3,70%	4,81%		3,80%	

- El préstamo sindicado proviene de la restructuración del sindicado del Grupo Colonial formalizado el pasado 19 de Febrero del 2010. El margen aplicable a la deuda sindicada de Colren es de 400 p.b., acumulables al principal y liquidables en el vencimiento del crédito, el 31 de Diciembre del 2014.
- Este préstamo tiene un tramo de 275 €m garantizado con un "Warrant", convertible bajo determinadas circunstancias, en acciones de Colonial.
- A 31 de Marzo de 2011 hay contratada una cobertura Swap de tipos de interés de 162 €m, asignada íntegramente a la deuda de "Otras filiales".
- El resultado financiero neto de las entidades reclasificadas bajo el epígrafe de actividades discontinuadas es de -13,5 €m de los cuales -9,9 €m corresponden al gasto financiero capitalizable (PIK con vencimiento el 31 de Diciembre de 2014) del préstamo sindicado y -3,2 €m que corresponden al resultado financiero de Riofisa.

6. Anexos

6.1 Balance Consolidado

6.2 Cartera de activos - Ubicación

6.3 Cartera de activos - Detalles

6.4 Estructura Societaria

6.5 Detalles Filiales

6.6 Datos de contacto

6.7 Disclaimer

6.1 Anexo - Balance Consolidado

	1T 2011	2010
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	247,1	247,1
<i>En explotación</i>	4.060,8	3.946,5
<i>En curso, anticipos</i>	468,1	558,8
Inversiones Inmobiliarias	4.528,9	4.505,3
Inversiones método de participación	258,0	252,1
Resto activos no corrientes	796,9	781,0
Activos no corrientes	5.830,9	5.785,4
Existencias	0,0	0,0
Deudores y otras cuentas a cobrar	54,1	48,3
Otros activos corrientes	79,5	106,0
Activos Disponibles para la Venta	1.904,5	1.923,6
Activos corrientes	2.038,1	2.077,9
TOTAL ACTIVO	7.869,0	7.863,3
PASIVO		
<i>Capital Social</i>	2.711,0	2.711,0
<i>Otras reservas</i>	(1.338,3)	(614,3)
<i>Resultados del Ejercicio</i>	10,2	(739,3)
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	1,9	1,8
<i>Valores Propios</i>	(59,2)	(59,0)
Fondos propios	1.325,5	1.300,2
Minoritarios	1.009,4	993,0
Patrimonio Neto	2.334,9	2.293,2
Deuda ent.crédito y otros pasivos financ. no corrientes	2.976,8	3.308,1
Pasivos por impuestos diferidos	179,4	180,1
Otros pasivos no corrientes	115,1	135,1
Pasivos no corrientes	3.271,3	3.623,3
Deuda ent.crédito y otros pasivos financ. corrientes	399,1	50,1
Acreedores y otras cuentas a pagar	65,5	70,3
Otros pasivos corrientes	106,3	114,2
Pasivos asociados a activos para la venta	1.691,9	1.712,1
Pasivos corrientes	2.262,8	1.946,8
TOTAL PASIVO	7.869,0	7.863,3

6.2 Anexo - Ubicación activos

Barcelona

BARCELONA
LOCALIZACIÓN DE
ACTIVOS FEBRERO 2011
COLONIAL PROPERTY
LOCATIONS FEBRUARY 2011

- PRIME CENTRAL BUSINESS DISTRICT
- BUSINESS DISTRICT

	1 TORRE BCN		8 AV. DIAGONAL 530-532		15 COMPLEJO DE OFICINAS ILLACUNA
	2 PG. DELS TIL·LERS 2-6		9 AV. DIAGONAL 409		16 COMPLEJO DE OFICINAS SANT CUGAT NORD
	3 AV. DIAGONAL 682		10 VIA AUGUSTA 21-23		17 COMPLEJO DE OFICINAS SANT JOAN DESPI
	4 AV. DIAGONAL 609-615		11 TORRE MARENOSTRUM		
	5 BERLÍN 38-48 / NUMÀNCIA 46		12 AUSIÀS MARC 148		
	6 TRAVESSERA DE GRÀCIA 11		13 DIAGONAL GLÒRIES		
	7 MIRAFLORES 11-17		14 COMPLEJO DE OFICINAS PARC CENTRAL		

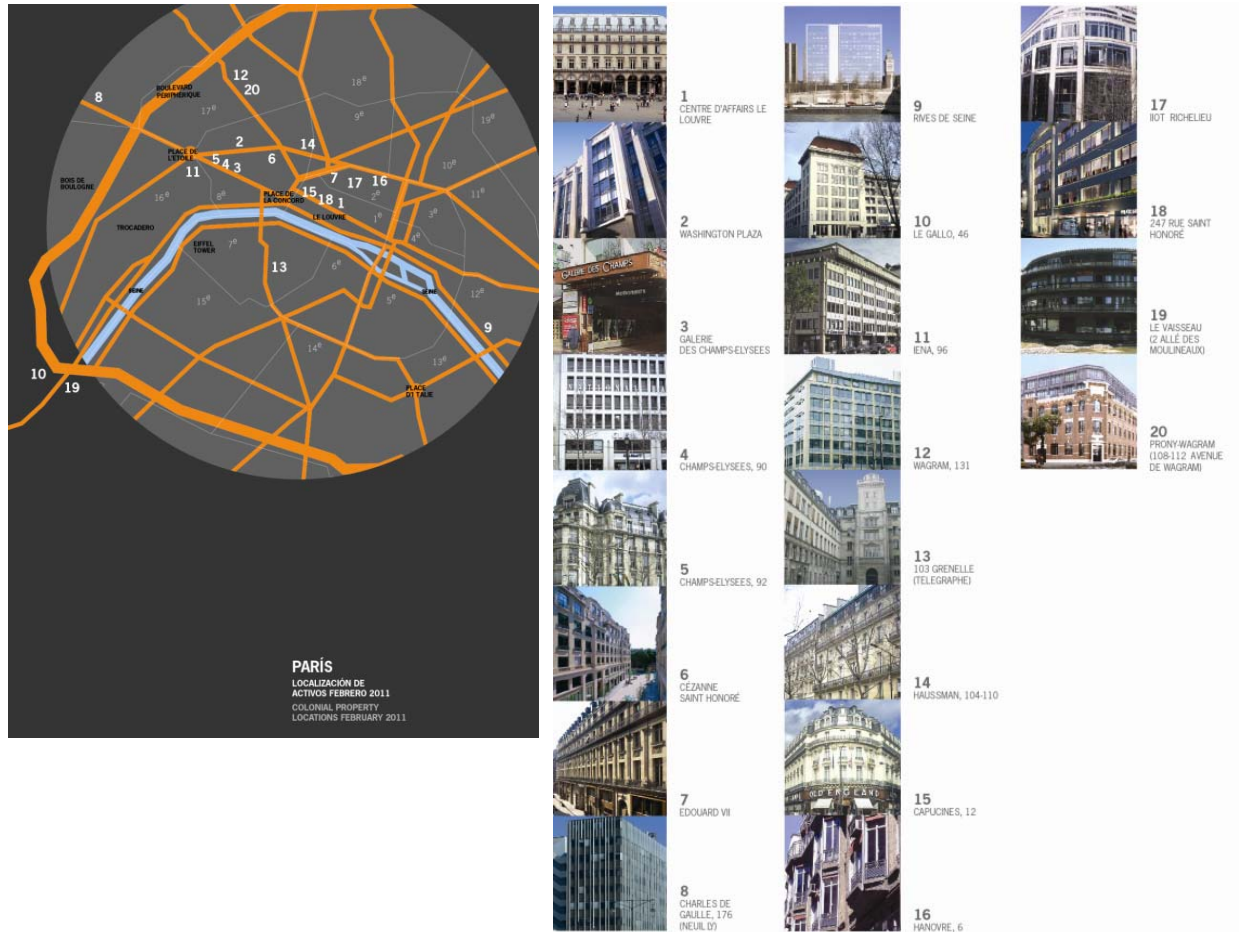
6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



The image displays a map of Paris with 20 numbered locations marked. To the right of the map is a grid of 20 photographs, each corresponding to a numbered location on the map. The photographs show various architectural styles, from modern glass skyscrapers to historic stone buildings.

PARÍS
 LOCALIZACIÓN DE
 ACTIVOS FEBRERO 2011
 COLONIAL PROPERTY
 LOCATIONS FEBRUARY 2011

1 CENTRE D'AFFAIRES LE LOUVRE	9 RIVES DE SEINE	17 BOT RICHELIEU
2 WASHINGTON PLAZA	10 LE GALLO, 46	18 247 RUE SAINT HONORE
3 GALERIE DES CHAMPS-ELYSEES	11 EVA, 96	19 LE VAISSEAU (2 ALLE DES MOULINEAUX)
4 CHAMPS-ELYSEES, 90	12 WAGRAM, 131	20 PRONY-WAGRAM (108-112 AVENUE DE WAGRAM)
5 CHAMPS-ELYSEES, 92	13 103 GRENELLE (TELEGRAPHE)	
6 CEZANNE SAINT HONORE	14 HAUSSMAN, 104-110	
7 EDOUARD VII	15 CAPUCINES, 12	
8 CHARLES DE GAULLE, 176 (NEUILLY)	16 HANOVRE, 6	

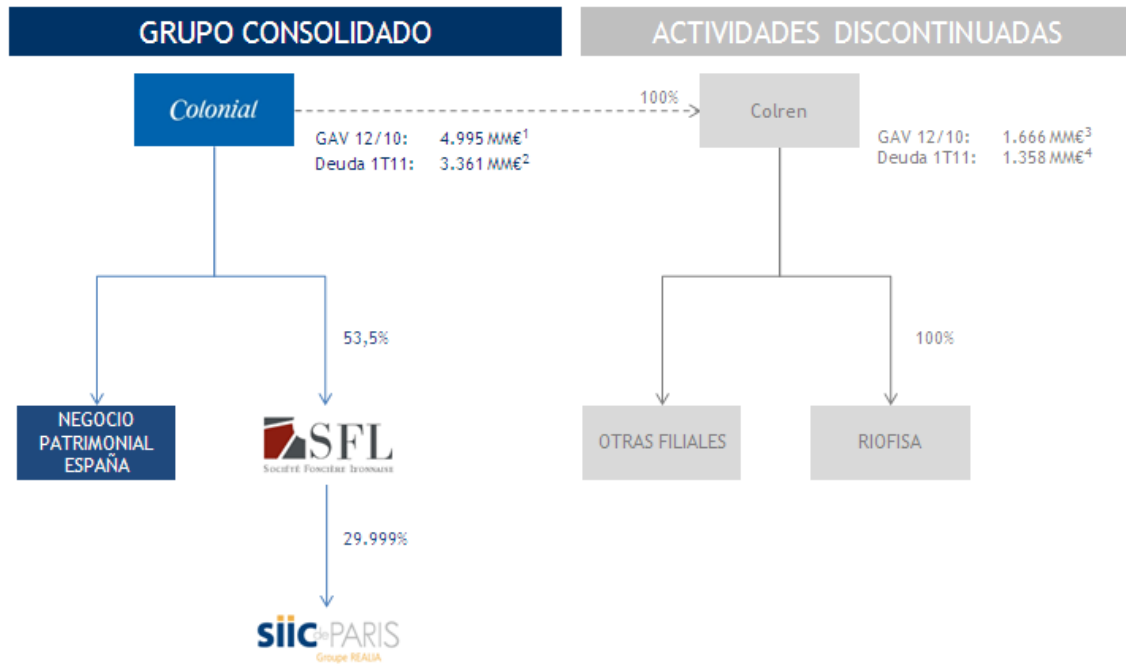
6.3 Anexo - Detalles activos

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel		
AV. DIAGONAL, 409	4.531					0	4.531
AV. DIAGONAL, 530	11.151					1.689	12.840
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.500					18.989	40.489
AV. DIAGONAL, 682	4.186					600	4.786
PEDRALBES CENTRE	0	6.762				0	6.762
AUSIAS MARC / LEPANT	6.379					1.792	8.171
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	12.446					1.704	14.150
GLORIES - Diagonal	11.672					536	12.208
ILLACUNA	20.451					13.620	34.071
TILOS	5.143					3.081	8.224
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838					0	4.838
TORRE BCN	4.235					3.398	7.633
TORRE DEL GAS ⁽¹⁾	22.750					19.370	42.120
SANT CUGAT NORD	27.904					21.061	48.965
SAMONTA 21	11.851					10.986	22.838
P. CASTELLANA, 52	7.523					588	8.111
RECOLETOS, 37	17.202					5.340	22.542
CASTELLANA, 43	5.998					2.464	8.462
MIGUEL ANGEL, 11	6.300					3.049	9.349
JOSE ABASCAL, 56	12.349					6.425	18.774
ALCALA, 30-32	9.088					1.700	10.788
ALFONSO XII, 62	13.135					2.287	15.422
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725					3.654	9.379
ORTEGA Y GASSET 100	7.792					2.563	10.355
CAPITAN HAYA	16.015					9.668	25.683
SERRANO GALVACHE	30.650					15.689	46.339
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140					4.105	11.245
CENTRO NORTE	17.454	6.949			8.073	42.328	74.804
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					4.923	10.911
EDIFICIOS SINGULARES	331.395	13.711			8.073	201.611	554.790
RESTO LOCALES		10.823					10.823
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	331.394	24.534			8.073	201.611	565.612
PARC CENTRAL	11.524					17.950	29.474
TRAVESSERA DE GRACIA, 11	4.862					2.049	6.911
AMIGÓ	4.090					2.189	6.279
SAMONTA 19	0			3.905			3.905
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	371						371
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	496						496
TORRE BCN	5.600						5.600
AV. DIAGONAL, 530	631						631
PEDRALBES CENTRE	0	57					57
HOTEL MARINA DE LA TORRE	0				11.519		11.519
MARTINEZ VILLER GAS, 49	22.328					8.741	31.069
CENTRO NORTE	1.728						1.728
SAMONTA 21	5.017					1.514	6.531
AV. DIAGONAL, 682	4.436						4.436
PROYECTOS & REHABILITACIONES	61.083	57	0	3.905	11.519	32.444	109.008
TOTAL ESPAÑA	392.477	24.591	0	3.905	19.592	234.054	674.620

6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logjst.	Hotel		
CALL-LDA	27.699	4.007	0	0	2.134	5.824	39.665
CAPUCINES	0	2.243	0	0	0	0	2.243
EDOUARD 7	27.430	16.032	4.509	0	1.499	9.930	59.400
HANOVRE LB	3.003	0	61	0	0	0	3.065
247 ST HONORE	0	0	0	0	0	5.135	5.135
ILOT RICHELIEU	24.392	0	0	0	5.095	10.247	39.734
C. ELYSEES 8288	0	0	0	0	0	1.982	1.982
C. ELYSEES 90	2.359	491	0	0	0	0	2.849
CEZANNE SAINT HONORE	24.180	1.849	231	0	0	3.369	29.629
PRONY-WAGRAM	7.100	0	0	0	449	3.119	10.668
SAINT AUGUSTIN	0	0	0	0	0	163	163
IENA	7.285	0	0	0	0	5.463	12.748
108-112 WAGRAM	4.470	892	0	0	0	546	5.908
WASHINGTON PLAZ	37.764	460	0	0	2.241	13.271	53.737
HAUSS. 104-110	5.899	338	0	0	0	1.325	7.562
NEUILLY	5.621	492	0	0	0	2.737	8.850
QUAI LE GALLO	0	0	0	0	0	6.923	6.923
ISSY LES MOULINEAUX	6.026	0	0	0	0	2.321	8.347
RIVES DE SEINE	20.270	0	0	0	1.760	6.589	28.619
ROME-VIENNE	0	0	0	0	0	163	163
103 GRENELLE	15.176	258	0	0	0	1.872	17.306
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	218.674	27.062	4.801	0	13.178	80.978	344.694
WASHINGTON PLAZA	1.805					2.313	4.118
CALL-LDA	929	2.674				8.462	12.065
108-112 WAGRAM							0
247 ST HONORE		172			16.147		16.318
C. ELYSEES 8288		1.769				1.062	2.831
C. ELYSEES 92	4.209	3.396				36	7.641
CEZANNE SAINT HONORE						1.504	1.504
C. ELYSEES 90	1.619						1.619
QUAI LE GALLO	31.003				1.275	1.511	33.789
NEULLY						842	842
PRONY-WAGRAM						532	532
IENA						360	360
HANOVRE LB					3.003	1.697	4.700
PROYECTOS & REHABILITACIONES	39.565	8.011	0	0	20.425	18.318	86.318
TOTAL FRANCIA	258.239	35.073	4.801	0	33.603	99.296	431.012
TOTAL GRUPO COLONIAL	650.716	59.664	4.801	3.905	53.195	333.350	1.105.632

6.4 Anexo - Estructura societaria



Notes:

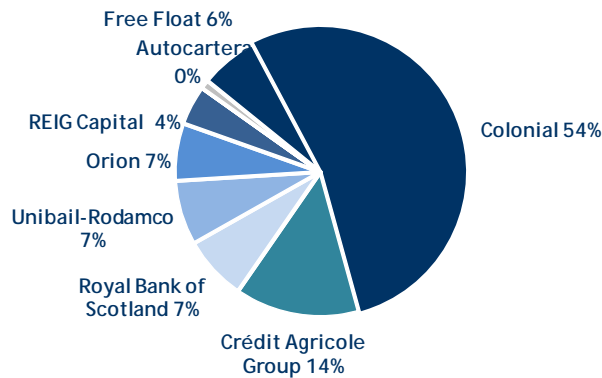
- (1) GAV de activos ostentados directamente + GAV JVs + 100% GAV SFL + % SIIC de Paris
- (2) Deuda Holding + Deuda JVs + 100% deuda SFL
- (3) GAV de activos ostentados directamente + GAV otras filiales+ GAV Riofisa
- (4) Deuda Colren individual + Deuda otras filiales + Deuda Riofisa

6.5 Anexo - Detalles Filiales




■ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/03/2011

Con fecha 2/03/2011 La participación del 7% de Eurohypo en SFL ha sido adquirida por Unibail-Rodamco



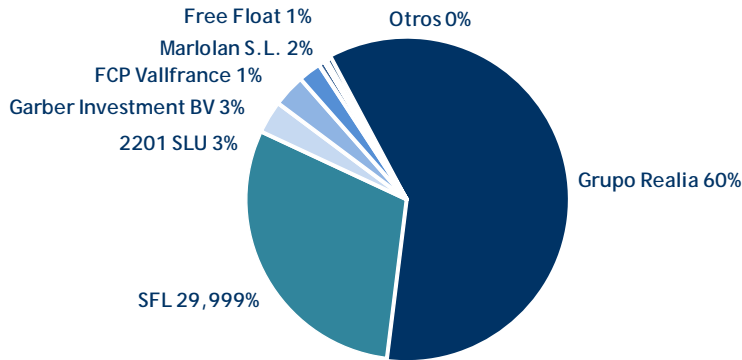
Consejo de Administración SFL

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente	<i>Colonial</i>	Presidente	Vocal	
Anne-Marie de Chalambert	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			Presidente
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal		
Bertrand Letamendia	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Carlos Losada Marrodan	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Luis Maluquer Trepát	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Pere Viñolas Serra	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal	Presidente	
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical		Vocal		Vocal
Aref H. Lahham	Consejero Dominical		Vocal		
Reig Capital Group Luxembourg SARL (Alejandro Hernandez-Puertolas)	Consejero Dominical				
Jean Arvis	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
Jacques Calvet	Consejero Independiente				Vocal
Tony Wyand	Consejero Independiente			Vocal	








6.5 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

■ Accionariado y Gobierno Corporativo SIIC de París

SIIC de París - Estructura accionarial a 31/12/2010



Consejo de Administración SIIC de París

Nombre	Título		Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Ignacio Bayón Marín	Presidente			
Agustín González Sánchez	Consejero Dominical		Vocal	
Jaime Lloréns Coello	Consejero Dominical			
Realia Business S.A. (Iñigo Aldaz Barrera)	Consejero Dominical			
Juan Antonio Franco Díez	Consejero Dominical			Vocal
Carmina Ganyet i Cirera	Consejero Dominical			
Pere Viñolas Serra	Consejero Dominical			
Bertrand Julien-Laferrrière	Consejero Dominical			
Jean-Marie Soubrier	Consejero Independiente		Presidente	Presidente
2201 S.L. (Jean Marc Dieu)	Consejero Independiente			Vocal

6.7 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

Tel. ++34 93 404 7898

inversores@inmocolonial.com

Oficina del Accionista

Tel. ++34 93 404 7910

accionistas@inmocolonial.com

Web Colonial

www.inmocolonial.com

6.8 Anexo - Disclaimer

Las previsiones contenidas en esta presentación no han sido verificadas por una entidad independiente y por tanto no debe asumirse la exactitud ni exhaustividad de las mismas. Estas previsiones contemplan riesgos desconocidos, incertidumbres u otros factores que pueden derivar en que los resultados o acontecimientos que se produzcan en la realidad sean diferentes a los expresados en estas previsiones.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

Este documento no constituye una oferta y ninguna parte de este documento deberá tomarse como base para la formalización de ningún contrato o acuerdo.

Forward-looking statements included in this presentation have not been verified by an independent entity and therefore the accuracy and completeness thereof should not be assumed. These provisions forward-looking statements contemplate unknown risks, uncertainties or other factors which can lead to the results or events in reality occurred being different from the expressed in these such provisions forward-looking statements.

Neither the Company nor any of its advisors or representatives assumes any kind of responsibility for the damages or losses derived from any use of this document or its contents.

This document does not constitute an offer offering and no part of this document should be taken as a basis for entering into any contract or agreement.