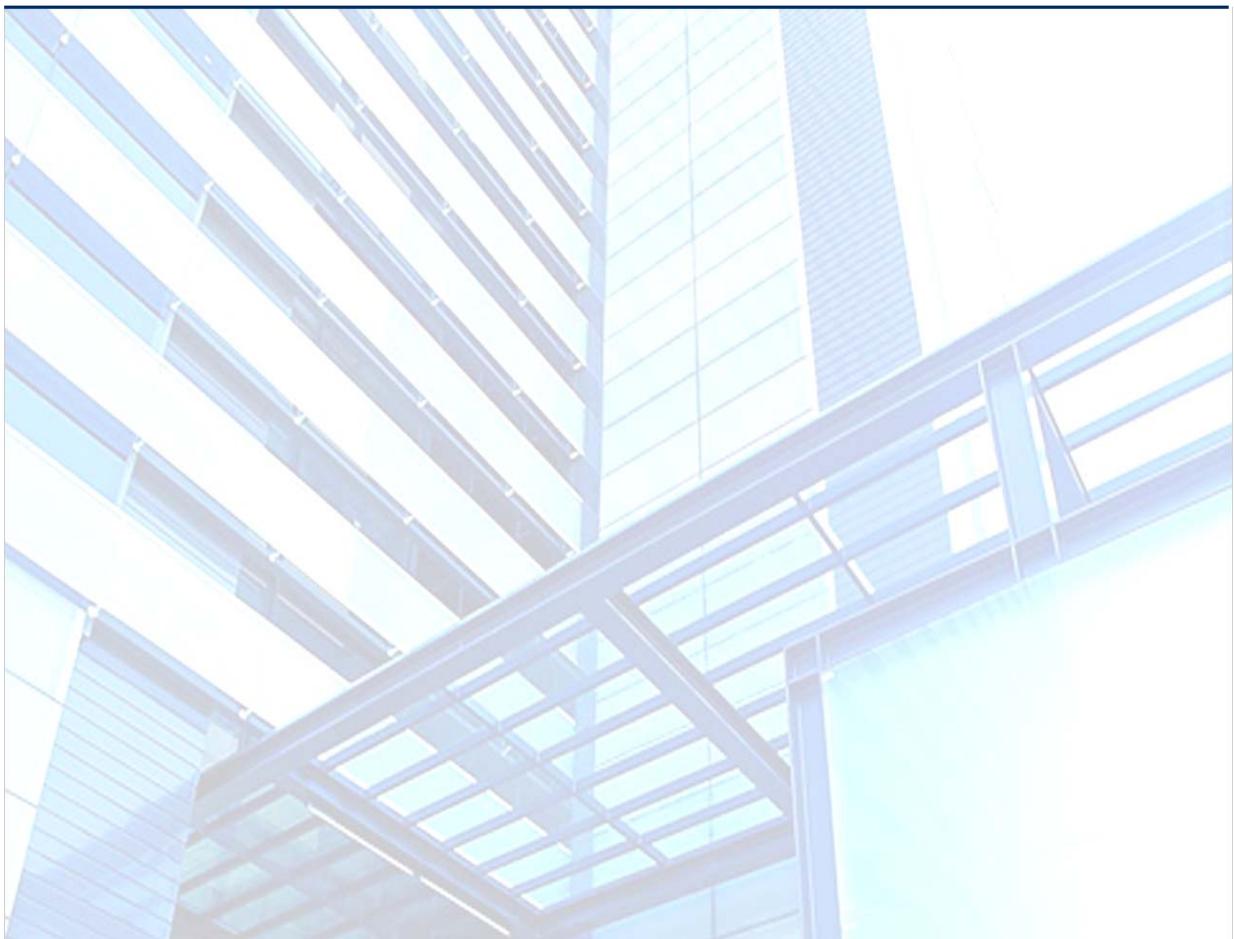

Colonial

Resultados tercer Trimestre 2011

14 de Noviembre de 2011



Colonial obtiene un resultado recurrente de 48€m en el tercer trimestre de 2011, manteniendo la tendencia positiva del primer semestre

- Ingresos por rentas: 167€m - *Var. Like for Like -3% vs. año anterior*
- Resultado operativo del Grupo: 143 €m, *en línea con el año anterior*
- Resultado recurrente: 48€m
- Beneficio neto: 24€m

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras

Tercer trimestre acumulado - €m	2011	2010	Var. %
Nº Activos	52	55	(5%)
Superficie alquilable s/rasante	635,287	720,227	(12%)
Superficie proyectos s/rasante ⁽³⁾	138,943	131,512	6%
Superficie b/rasante	326,192	312,564	4%
Superficie Total	1,100,422	1,164,303	(5%)
Ocupación oficinas	84.9%	85.9%	(01 pp)
Ocupación total	86.1%	87.2%	(01 pp)
Ingresos por rentas	167	203	(17%)
EBITDA rentas	151	186	(19%)
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	92%	(02 pp)
EBITDA rentas	151	186	(19%)
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	14	n.a.	n.a.
EBITDA estructura y otros	(23)	(28)	19%
EBITDA venta de activos	-	(15)	n.a.
Resultado Operativo Grupo	143	143	0%
Resultado Financiero	(102)	(132)	23%
Resultado recurrente	48	n.a.	n.a.
Beneficio neto atribuible al Grupo	24	(239)	n.a.

Magnitudes de Balance

30 Setiembre - €m	2011	2010
Deuda Financiera Neta Consolidada	3,416	3,306
Deuda Financiera Neta Holding	2,141	2,127
LTV ⁽¹⁾	66%	66%
Coste Financiero %	3.72%	4.57%
Maturity (años)	3.3	3.7
	Jun-11	Jun-10
GAV Negocio Patrimonialista (Junio) ⁽²⁾	5,099	4,979
GAV Activid. Discontinuadas (Junio)	1,607	1,812

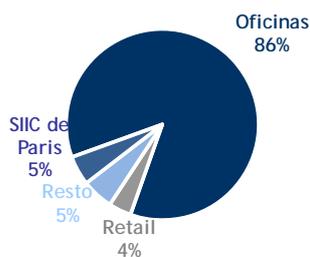
⁽¹⁾ Deuda Financiera neta consolidada / GAV Negocio de Alquiler + capex 3T11

⁽²⁾ Incluye NAV participación SIIC de Paris

⁽³⁾ Proyectos y rehabilitaciones

El GAV a 30 de junio de 2011 asciende a 5.099 €m

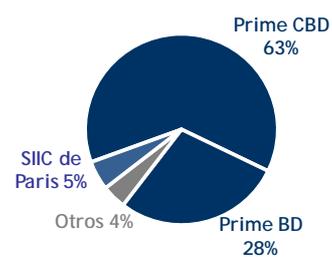
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



Valoración - por zona



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

Aspectos clave

En el tercer trimestre de 2011, el Grupo Colonial ha obtenido un resultado recurrente de 48€m, manteniendo la tendencia positiva del primer semestre. El beneficio neto después de resultados no recurrentes asciende a 24€m.

Este resultado se ha logrado en el marco de un entorno macroeconómico muy difícil, en particular en el mercado español.

Negocio

Durante el tercer trimestre del ejercicio, el grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por más de 105.000 m² (88.148m² en España y 17.621m² en Francia).

En cuanto a los contratos formalizados en España, destacan 22.750 m² en Torre Marenostrum (sede corporativa de Gas Natural), más de 17.000 m² en el complejo Centro Norte, más de 9.500 m² en Av. Diagonal, 609-615 y casi 10.000 m² en el inmueble de Sant Joan en Sant Cugat. Este importante esfuerzo comercial se ha llevado a cabo, a pesar de un entorno de mercado muy complicado (elevadas desocupaciones y presión sobre las rentas). Este hecho demuestra el carácter defensivo de los inmuebles de calidad bien ubicados de la cartera de Colonial.

Durante el mes de mayo, ha entrado en explotación el edificio 247, St.Honoré en París, arrendado a la cadena hotelera Mandarín. Adicionalmente cabe resaltar, respecto al esfuerzo comercial en Francia, contratos formalizados por más de 6.000 m² en el inmueble de Washington Plaza, 3.600 m² en el inmueble de 108-112 Wagram y más de 3.000 m² en Edouard VII.

La tasa de ocupación del portfolio de oficinas del grupo Colonial es del 85% (86% incluyendo otros usos), un 1% por encima del 84% a diciembre de 2010.

En París la ocupación de las oficinas ya ha superado el 90%, situándose actualmente en un 92% (94% incluyendo todos los usos). No obstante, dicho ratio se encuentra aún alejado de la media ostentada en los años anteriores a la crisis (entorno al 98%).

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 España, las rentas contratadas son un 16,1% 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 9,7% inferiores a los contratos dados de baja.

En cuanto a las inversiones realizadas, subrayar que la compañía tiene en cartera proyectos por más de 87.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2012 y 2015.

Resultado Consolidado

Los ingresos por rentas han alcanzado los 167€m. Un 65% de los ingresos (109€m) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, Société Fonci re Lyonnaise, mientras que los 58€m restantes han sido generados en España.

Respecto al año anterior, los ingresos por rentas han disminuido un 3% en términos homogéneos. Esta caída se debe a los mercados de Barcelona y Madrid, ya que en París se han mantenido estables.

El margen de explotación (EBITDA) de la cartera de alquiler alcanza los 151€m, a los que hay que añadir 14€m de resultado neto atribuible de la participación del 29,99% del Grupo Colonial en la compa a patrimonial SIIC de París.

Adicionalmente, Colonial ha realizado un importante esfuerzo en reducir los gastos de estructura (23%) y ha podido reducir los costes financieros gracias a las estructuras de coberturas contratadas en los últimos meses que permiten beneficiarse de tipos de interés bajos.

En consecuencia, el resultado recurrente asciende a 48€m (34€m a junio 2011) y el beneficio neto del Grupo es de 24€m.

Estructura de capital

Estructura financiera/ endeudamiento

A septiembre de 2011, la deuda neta del Grupo asciende a 3.416€m, con un LTV del 66%.

En el primer semestre de 2011 la filial francesa Société Fonci re Lyonnaise, (SFL), complet  exitosamente una emisión de deuda por valor de 500€m en bonos a un interés del 4,625% con fecha de vencimiento 25 de mayo de 2016.

La transacción atrajo la atención de más de 150 inversores, lo que representó una demanda cuatro veces superior a la oferta, ya que alcanzó los 2.000 millones de euros.

Esta emisión de bonos es parte de la estrategia implementada por el Grupo Colonial y su filial SFL con el objetivo de diversificar sus fuentes financieras, extender el perfil de maduración de su deuda y reforzar la capacidad financiera de la compañía.

Con el objetivo de mantener el ratio de cobertura por encima del 80% en el periodo comprendido entre 2011 y 2014 y aprovechando los bajos niveles de los tipos de interés, durante los tres primeros trimestres de 2011, el grupo ha cerrado instrumentos de cobertura (CAP's y Swaps) por importe de 1.200 €m, de los cuales 300 €m han sido contratados por Colonial y 900 €m por SFL. Durante este mismo periodo han vencido instrumentos por un nominal de 826 €m.

A 30 de Septiembre de 2011 hay formalizados contratos por valor nominal de 3.525€m en instrumentos de cobertura de tipo de interés para la gestión del riesgo de tipo de interés asociados a la deuda, 700€m serán efectivos a partir de 2012. El volumen de deuda a tipo fijo o cubierta supone un 93% sobre la deuda total del grupo.

El tipo máximo de mercado (Euribor) en el año 2011 para la deuda cubierta es del 2,94% para Colonial Holding y de un 3,39% para el Grupo Colonial.

Equity/ Mercado de Capitales

La evolución de la cotización ha estado marcada por la difícil situación de los mercados de capitales, particularmente debida a la crisis de deuda soberana Europea y posibles riesgos de recesión mundial. En consecuencia la acción de Colonial ha corregido y se sitúa a cierre del tercer trimestre en 3 euros/acción.

Índice

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

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Tercer trimestre acumulado - €m	2011	2010	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	167	203	(35)	(17%)
Ingresos por repercusión gastos	30	31	(2)	(5%)
Gastos repercutibles a los inquilinos	(35)	(40)	6	14%
Gastos no repercutibles	(11)	(8)	(4)	(50%)
EBITDA rentas	151	186	(35)	(19%)
Otros ingresos	3	5	(2)	(46%)
Gastos estructura	(25)	(33)	7	23%
EBITDA recurrente	128	158	(30)	(19%)
<i>EBITDA "like for like"</i>	<i>118</i>	<i>119</i>	<i>(0,2)</i>	<i>(0%)</i>
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	14	0	14	-
Ventas de Activos en renta	1	101	(101)	(99%)
Coste de Ventas	(1)	(117)	116	99%
EBITDA venta de activos en renta	(0)	(15)	15	99%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	143	143	(0)	(0%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	40	(46)	86	-
Amortizaciones y Provisiones	(2)	(1)	(1)	-
Resultado Financiero	(102)	(132)	30	23%
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	78	(37)	115	-
Impuesto de sociedades	(3)	(15)	12	(83%)
Resultado de actividades Interrumpidas ⁽²⁾	(1)	(143)	142	99%
Socios minoritarios	(51)	(44)	(6)	(14%)
Resultado atribuible al Grupo - EPRA	24	(239)	263	-

Analisis del Resultado 2011	€m	BPA - € ⁽³⁾
EBITDA recurrente	128	
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	14	
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(95)	
Resultado recurrente	48	0,21
EBITDA - Ventas de activos	(0)	
Variación valor de los activos & amortizaciones y provisiones	38	
Variaciones de valor instrumentos financieros	(7)	
Actividades discontinuadas	(1)	
Resultado no recurrente	30	0,13
Impuesto y minoritarios	(53)	(0,24)
Resultado atribuible al Grupo	24	0,11

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

(2) En Dic2010 se reclasificó el negocio no estratégico (reserva de suelo residencial, viviendas en stock y Riofisa) como actividad discontinuada.

A efectos comparativos, se presenta el 3T2010 con mismo criterio reclasificación

El resultado del negocio discontinuado es cero, adicionalmente se han registrado en esta línea ajustes de consolidación por -0,8€m

(3) Nº acciones - dilución plena y post contrasplit: 225.918.009

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

Resultado operativo

- En el tercer trimestre del ejercicio 2011, el Grupo ha alcanzado un EBITDA de 128€m. Ajustando las ventas realizadas y las entradas en explotación el resultado like for like es de 118€m, cifra en línea respecto al mismo periodo del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha disminuido un 5% 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'.
- Por otra parte el Grupo Colonial ha reducido de forma significativa los gastos de estructura.

Resultado Operativo

Tercer trimestre acumulado - €m	2011	2010	Var. %
EBITDA rentas Like for Like	142	149	(5%)
EBITDA Estructura	(25)	(33)	23%
EBITDA Otros ingresos Like for Like	2	3	(25%)
EBITDA negocio Like for Like	118	119	(0%)
EBITDA No comparable	10	40	(75%)
EBITDA negocio recurrente	128	158	(19%)

Resultados financieros

- El gasto financiero a 30 de Septiembre 2011 asciende a -102€m (-132€m para el mismo periodo del año anterior).

Resultado Financiero

Tercer trimestre acumulado - €m	2011	2010	Var. %
Ingreso financiero recurrente	4	4	6%
Gasto financiero recurrente	(106)	(122)	(13%)
Activación de financieros	7	12	(37%)
Coste financiero %	3,72%	4,57%	na
Resultado financiero recurrente	(95)	(107)	(11%)
Gasto financiero no recurrente	-	(10)	
Variaciones de valor instrumentos financieros	(7)	(16)	(54%)
Resultado financiero	(102)	(132)	(23%)

- La reducción del gasto financiero se debe fundamentalmente a un coste financiero más bajo debido al cambio de estructura de coberturas de Swaps a Caps que permiten beneficiarse de unos tipos de interés bajos.

El tipo de interés medio para los tres trimestres del 2011 ha sido del 3,65% (3,72 % incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) incluyendo un spread medio de financiación del 1,56%, mientras que la media para el mismo periodo de 2010 fue del 4,30% (4,57% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación y un spread medio de financiación del 1,55%).

- 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 -7,3€m.

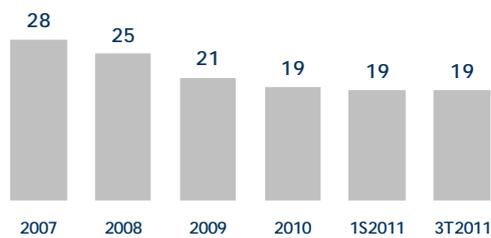
2. Evolución del Negocio

Situación del mercado de oficinas ⁽¹⁾

Mercado de alquiler

Barcelona

Precios CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)

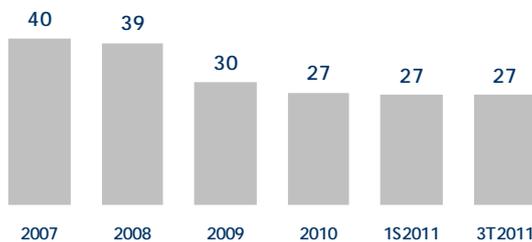


- El tercer trimestre del año ha sorprendido con un nivel de actividad mejor de lo esperado. La absorción bruta ha alcanzado los 50.809m², tan sólo un 1,16% inferior al mismo trimestre del ejercicio 2010.
- En cuanto al número de operaciones cerradas en el último trimestre, este ha sido de 49, alcanzando un total de 192 en lo que va del año. El 83% de estas operaciones, fueron de pequeño metraje (inferiores a los 1.000 m²).
- La renta prime de oficinas de Barcelona ha disminuido levemente respecto a los dos trimestres anteriores, en los que se mantuvo estable, situándose en 18,75 €/m²/mes (19 €/m²/mes en trimestres anteriores).
- En este tercer trimestre la tasa de disponibilidad media se sitúa en el 14,5% y en la zona CBD esta tasa ha alcanzado el 10,6%. El stock total se sitúa 5.554.473m².

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield a 3T2011

Madrid

Precios CBD (€/m2/mes)



Desocupación (%)

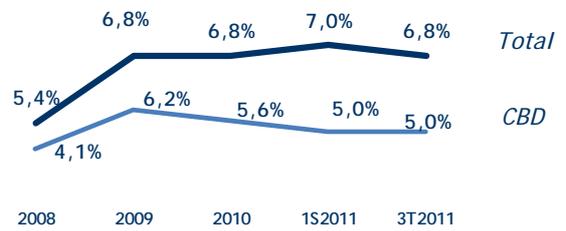


- En el tercer trimestre se contrataron 78.000 m², cifra en línea con los dos trimestres anteriores, y un 6,8% más que el mismo trimestre del ejercicio anterior. El 37,2% de los contratos se realizaron en el Área Central de Negocios. Protagonistas de la contratación fueron las empresas de servicios en general, con el 37% de las operaciones, seguidas de las tecnológicas, que asumieron el 21%.
- La disponibilidad en oficinas aumentó nuevamente hasta una tasa del 13,3%, superior al trimestre anterior. Aunque se hayan producido pocas entregas durante el año, es evidente la tasa negativa de absorción que se arrastra. En la zona CBD la tasa de disponibilidad se sitúa en 9,6%.
- No hubo modificaciones en los precios de alquiler, que siguen en valores muy similares por motivo del exceso de oferta. Esta moderación y la competencia entre los inmuebles vacantes para ganar a nuevos inquilinos, es lo que justifica la actividad del mercado. Los precios máximos podrían estar cerca de su suelo, siempre y cuando la mayoría de los contratos se firmen en la parte baja de la escala.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield a 3T2011

ParísPrecios CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)



- La contratación hasta el tercer trimestre del ejercicio 2011, ha sido de 778.000 m² en la región de París, siendo el mejor trimestre desde el año 2006.
- Las superficies de más 5.000 m² han sido las de mayor demanda durante este trimestre, en concreto han supuesto un 46% de la demanda total. Las superficies medianas (aquellas que van entre 1.000 a 5.000 m²) y las superficies pequeñas (menores a 1.000 m²) representan un 27% respectivamente cada una.
- La tasa de disponibilidad se sitúa por debajo del 6,8% en la región de París con una oferta inmediata de 3.573.000 m².
- Los precios medios de alquiler en el área CBD de París continúan estables. Al igual que en el trimestre anterior se sitúan en los 750€/m²/año.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield a 3T2011

Mercado de inversiones ⁽¹⁾

Prime Yields - París, Madrid, BCN



- Barcelona:** Las rentabilidades se mantienen estables un trimestre más. En CBD actualmente las rentabilidades prime se mantienen en el 6%. Los inversores se han mantenido muy cautos durante este trimestre. Continúan estudiando oportunidades de inversión pero se muestran expectantes ante el futuro a corto y medio plazo. La evolución en la situación económica de nuestro país marcará inevitablemente las decisiones de inversión.
- Madrid:** La rentabilidad prime permanece estable en un 5,5% por cuarto trimestre consecutivo. Según los consultores de mercado, la ausencia de operaciones registradas en CBD y Prime en este año no deberían ser un inconveniente para que ciertos inversores aceptaran dichas tasas de rentabilidad. Para el resto de zonas de Madrid, las rentabilidades se mantienen más o menos estables. La sensibilidad de los inversores se focaliza cada vez más en la calidad de los edificios y las condiciones arrendaticias que tienen.
- París:** Durante el tercer trimestre de 2011 la inversión ha sido de 2.400€m, lo que hace un total de 5.900€m, si contamos desde el inicio del ejercicio 2011. La rentabilidad se sigue manteniendo en la horquilla comprendida entre el 4,75% y el 5,25% para los mejores edificios de la zona Prime CBD. El mercado sigue estado dominado por inversores franceses, particularmente empresas de seguros que han invertido un 25 % del total de la inversión realizada durante el tercer trimestre.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield a Junio de 2011

Hechos relevantes del negocio

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 167,4€m. Un 65% de los ingresos (109,1€m) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, Société Fonci re Lyonnaise, mientras que los 58,3€m restantes han sido generados en España.
- Los ingresos por rentas disminuyen un 17%. Ajustando las ventas realizadas y las entradas en explotación, la variación de los ingresos por rentas comparables - "Like for Like" es del -3%. En España la caída es del 10,4%. Ajustando las ventas realizadas y las entradas en explotación, la caída es del -8,5% (Barcelona: -13,6% y Madrid: -4,1%). En Francia, los ingresos por rentas disminuyen un 20,7%. Ajustando las ventas realizadas, la aportación de los dos inmuebles a SIIC de París y las entradas en explotación, los ingresos por rentas comparables se mantienen estables.

Var. Rentas (2011 vs. 10) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2010R	30	35	138	203
<i>Like for Like</i>	(4)	(1)	0	(5)
<i>Proyectos y Altas</i>	(1)	3	5	7
<i>Desinversiones</i>	(1)	(3)	(34)	(37)
Ingresos Rentas 2011R	24	34	109	167
<i>Variación Total (%)</i>	(18,4%)	(3,6%)	(20,7%)	(17,4%)
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(13,6%)	(4,1%)	0,1%	(3,1%)

- El margen de explotación (EBITDA) de la cartera de alquiler alcanza los 151,0€m, con un margen sobre ingresos del 90%.

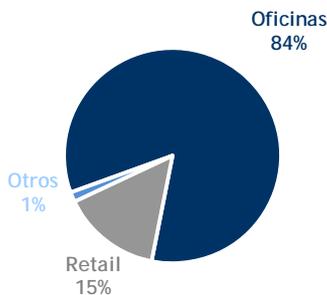
Negocio Patrimonial

Tercer trimestre acumulado - €m	2011	2010	Var. %	like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	24	30	(18%)	(14%)
Ingresos por rentas Madrid	34	35	(4%)	(4%)
Ingresos por rentas París	109	138	(21%)	0%
Ingresos por rentas	167	203	(17%)	(3%)
Ingresos por repercusión gastos	30	31	(5%)	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(35)	(40)	14%	
Gastos no repercutibles ¹	(11)	(8)	(50%)	
EBITDA rentas	151	186	(19%)	(5%)
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>86%</i>	<i>93%</i>	<i>(07 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>87%</i>	<i>01 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>92%</i>	<i>93%</i>	<i>(01 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	92%	(02 pp)	

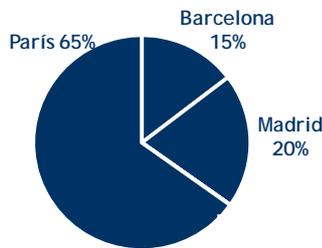
¹ Incluye gastos relacionados directamente con los inmuebles sin tener en cuenta los gastos de estructura, como por ejemplo gastos de personal
pp: puntos porcentuales

- La mayor parte de los ingresos se concentra en edificios de oficinas, un 84% 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.

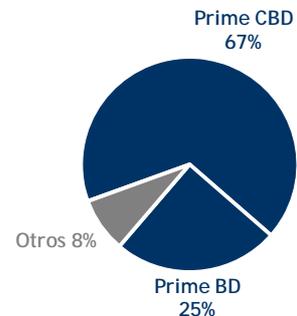
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados

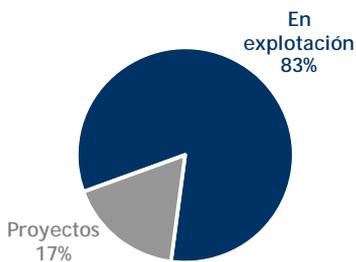


Ingresos - por zona



- Superficie:** Al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2011, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.100.422 m² (635.287 m² sobre rasante alquilables), concentrada principalmente en activos de oficinas. La mayor parte de dicha cartera (83%) se encuentra en explotación a 30 de septiembre de 2011.

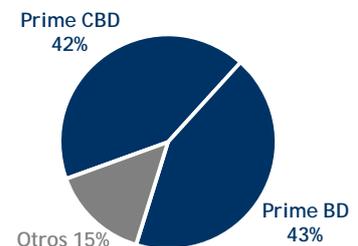
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona



- Gestión de contratos:** Durante el tercer trimestre del ejercicio 2011 el Grupo ha formalizado un total de 105.769m² de nuevos contratos -altas y renovaciones a mercado- (83% en España y 17% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del 15% respecto de las rentas anteriores.

Gestión de Contratos

Tercer trimestre acumulado - m ²	2011	% nuevas rentas vs.ant.
Altas y renovaciones - Barcelona	57.633	(15%)
Altas y renovaciones - Madrid	22.202	(17%)
Altas y renovaciones - París	8.158	(10%)
Total altas y renovaciones	87.994	(15%)
Total Nuevas Superficies	17.775	na
Esfuerzo comercial total	105.769	na

En España, las rentas contratadas son un 16,1% 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.

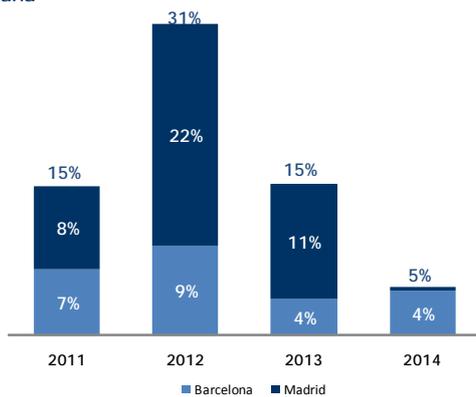
- En cuanto a los contratos formalizados en España, destacan 22.750 m2 en Torre Marenostrum (sede corporativa de Gas Natural), más de 17.000 m2 en el complejo Centro Norte, más de 9.500m2 en Av. Diagonal, 609-615 y casi 10.000 m2 en el inmueble de Sant Joan en Sant Cugat. Este importante esfuerzo comercial se ha llevado a cabo, a pesar de un entorno de mercado muy complicado (elevadas desocupaciones y presión sobre las rentas). Así mismo, cabe destacar 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 como el contrato firmado en Torre Barcelona con Fujitsu Technology Solutions (2.039 m2).

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.

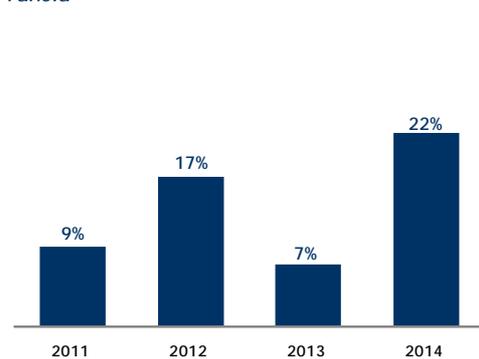
Los gráficos a continuación muestran la caída de contratos para los próximos 4 años en los portfolios de España y Francia. Esta caída de contratos se actualiza cada semestre y por tanto refleja la situación a junio 2011:

Caída contratos en valor económico ⁽¹⁾ - Cifras a Junio 2011
 (% passing rent de las superficies a contratar)

España



Francia



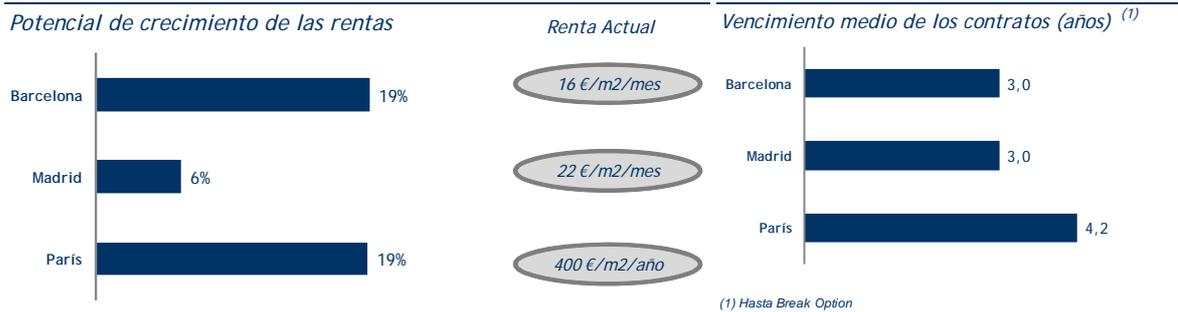
(1) Fechas de renovación en base a la mejor estimación de la potencial salida de los arrendatarios actuales sobre los datos del "rent roll" a 30 de junio de 2011

El año 2011 representa el porcentaje pendiente de realizar en el 2o semestre

(2) % = superficies a contratar x renta actual / renta actual de la cartera

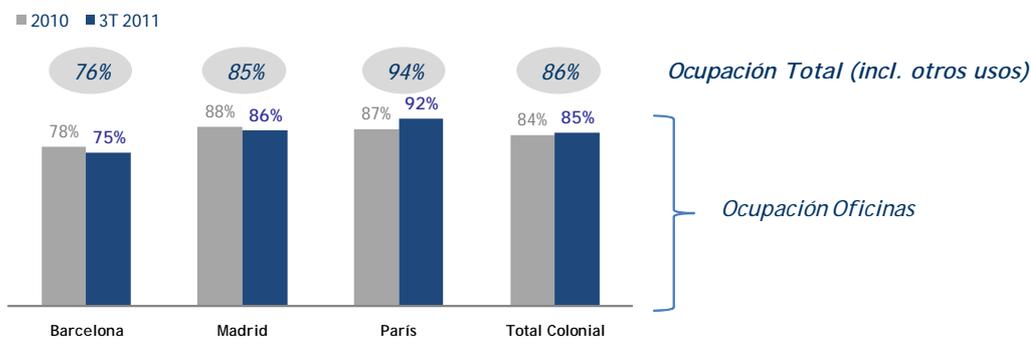
- El potencial de crecimiento orgánico de las rentas de los inmuebles en explotación del Grupo se actualiza cada semestre y a junio de 2011 se situaba en el +19% en Barcelona, +6% en Madrid y +19% en París. Este potencial es resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos 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 junio de 2011 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos en cartera).

Cifras a Junio 2011

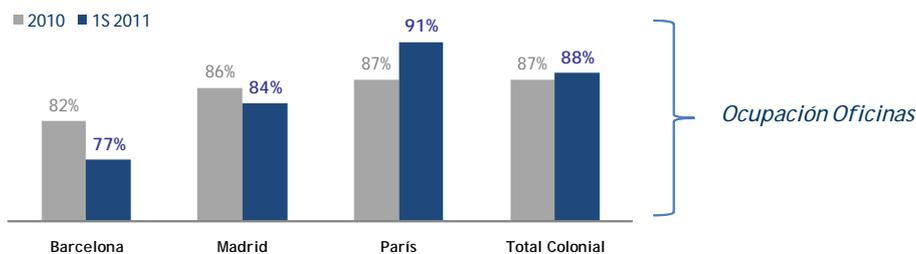


- Ocupación:** Al cierre del tercer trimestre del ejercicio en curso, la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 85%, cifra superior a la del cierre del año anterior. Incluyendo los otros usos de la cartera, la ocupación asciende a 86%

Ocupación Oficinas - Superficies ⁽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 87.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2012-2015.

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⁾
Martínez Villergas, 49	1S 2012	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	1S 2015	100%	Barcelona	Oficinas	14.801
España					47.211
Champs Élysées 92	2S 2012	100%	París	Oficinas	7.163
Quai Le Gallo	1S 2013	100%	París	Oficinas	32.710
Francia					39.873
Total					87.084
Yield on cost² Junio'11					6,5%

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

(2) Yield on cost: Renta de mercado 100% alquilado/valor de mercado al inicio del proyecto neto del deterioro de valor + capex

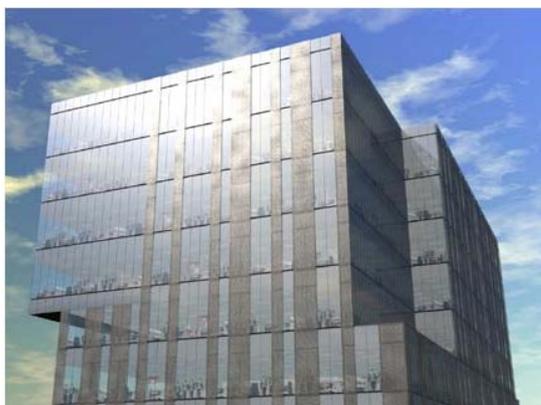


Martínez Villergas, 49 - Madrid

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 inmueble está en fase de pre comercialización.



Parc Central 22@ - Barcelona

Proyecto de parque de oficinas situado en pleno Distrito 22@, frente a 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 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 8.202 m² sobre rasante, situado en Travesera de Gracia en su confluencia con la calle Amigó, a escasos metros de 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.

- **Desinversiones:** Durante el primer semestre del ejercicio 2011, se ha vendido un local no estratégico en Vigo por un importe de 0,7€m, con una prima sobre la última tasación del 9,6%.

3. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

La deuda financiera neta del negocio de alquiler asciende al cierre del tercer trimestre a 3.416 €m, (3.306 €m a 30.09.2010). Ambas cifras, sin incorporar la deuda del subgrupo Asentia, al estar ésta registrada contablemente como Actividad Discontinuada.

El detalle de la deuda al cierre, es el siguiente:

<i>Desglose de la deuda financiera neta consolidada</i>				
30 Septiembre 2011 - €m	COL	SFL	Total	%
Préstamo Sindicado	1.738	265	2.003	58%
Deuda Hipotecaria / Leasings	423	187	610	18%
Deuda No Hipotecaria y Otros	12	336	348	10%
Total Deuda Bruta entid. Crédito	2.173	787	2.961	86%
Bonos	0	500	500	14%
Total Deuda Bruta	2.173	1.287	3.461	100%
Tesorería	(33)	(12)	(45)	
Deuda neta consolidada	2.141	1.275	3.416	
Vida Media (años)	3,5	2,8	3,3	
Coste Financ.	3,23%	4,57%	3,72%	
Gasto Financiero	64	24	88	

El LTV, ratio que refleja el nivel de deuda sobre el valor de los activos asciende al 66,4% a 30 de Septiembre de 2011.

La deuda bruta, de 3.461 €m, se desglosa principalmente en:

- El préstamo sindicado de Colonial, de 1.738 €m está suscrito por un conjunto de entidades lideradas por Calyon Sucursal 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 Marenstrum, 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.

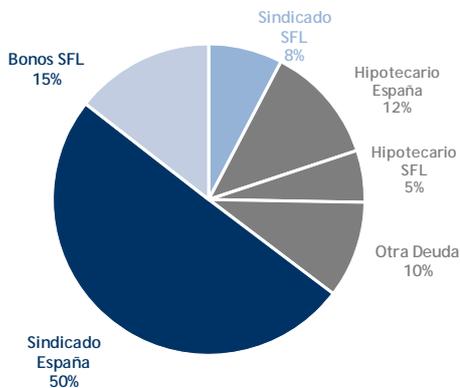
- Tres préstamos sindicados de SFL, dispuestos por importe total de 265 €m.
 - ✓ El primero firmado en Diciembre 2010 por importe 350 €m y vencimiento diciembre 2015, dispuesto en 65 €m.
 - ✓ El segundo con vencimiento Enero 2012, de nominal 200 €m dispuesto a Septiembre de 2011 en su totalidad.
 - ✓ El tercero con vencimiento Diciembre 2014 de nominal 300 €m y no dispuesto a la fecha.

- Con fecha 17 de Mayo de 2011 SFL ha realizado una emisión de bonos, por un importe total de 500 €m. Estos bonos devengan un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente, siendo su vencimiento final el día 25 de Mayo de 2016. Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se han admitido a cotización en el mercado regulado de Euronext París. El nominal de los Bonos se ha aplicado a reducir el importe de deuda dispuesta de los préstamos sindicados.

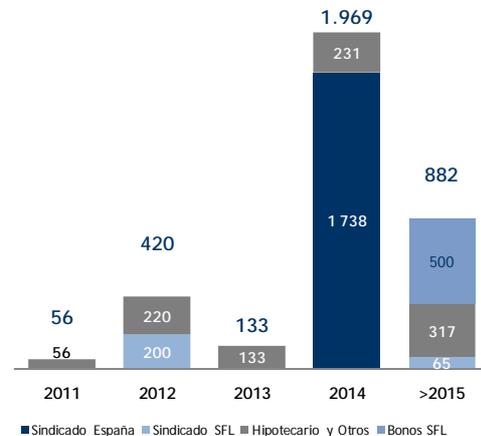
- La disponibilidad a 30 de Septiembre asciende a 713 €m (96€m corresponden a Colonial España y 617€m a la filial francesa SFL).

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

Estructura de la Deuda Dispuesta



Vencimiento de la Deuda Dispuesta (€m)



Colonial	3	30	36	1 816	287
SFL	52	390	97	153	595

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 actual cartera de derivados y los bonos emitidos por SFL a tipo fijo permiten reducir la volatilidad del gasto financiero del año 2011 en un 71%, en el intervalo de escenarios de subidas de tipos de interés de hasta 400 puntos básicos.
- Con el objetivo de mantener el ratio de cobertura por encima del 80% en el periodo comprendido entre 2011 y 2014 y aprovechando los bajos niveles de los tipos de interés, durante los tres primeros trimestres de 2011, el grupo ha cerrado instrumentos de cobertura (CAP's y Swaps) por importe de 1.200 €m, de los cuales 300 €m han sido contratados por Colonial y 900 €m por SFL. Durante este mismo periodo han vencido instrumentos por un nominal de 826 €m.
- Para mantener el equilibrio de la cartera de derivados el 42% de los instrumentos contratados en el 2011 tienen estructura de CAP, mientras que el 58% restante son Swap's.
- A 30 de Septiembre de 2011 el nominal de cobertura de tipo variable a fijo asciende a 3.525 €m, de los cuales 700 €m, serán efectivos a partir de 2012. El volumen de deuda a tipo fijo o cubierta supone un 93% sobre la deuda total del grupo.
- La estructura actual de la cartera de derivados es la siguiente:

Instrumento derivado - €m	Clase de protección	SFL	Patrimonio España	Total	%	MTM
SWAP	Tipo fijado	864	432	1.296	36%	(37)
SWAPTION	Tipo fijado	350	0	350	10%	(6)
COLLAR	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	400	25	425	12%	(26)
CAP	Tipo variable con un máximo	200	1.354	1.554	43%	7
Total nominal coberturas formalizadas		1.814	1.811	3.625	100%	(62)
Vida Media (años)		3,0	3,0	3,0		

- Durante los tres primeros trimestres del 2011, la variación de las valoraciones de los instrumentos de cobertura (MtM) asciende a -10 €m, de los cuales han sido registrados -7,3 €m en la cuenta de resultados y el resto en fondos propios. El 68% del nominal de las coberturas contratadas cumplen lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRS), por lo que las variaciones de su valoración se registran en fondos propios.

- 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

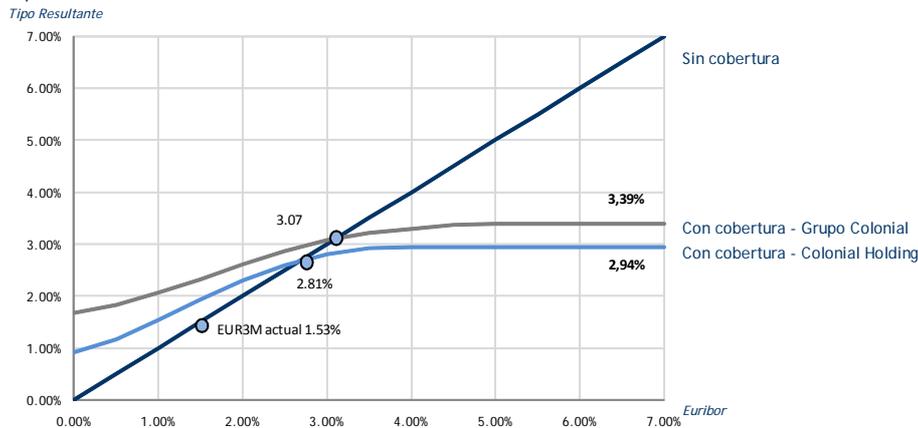
	2.011	2.012	2.013	2.014
Nominal Coberturas a Dic.	3.082	3.549	3.471	2.536
Euribor Máximo Grupo Colonial (1)	3,39%	3,18%	3,17%	2,60%
Euribor Máximo Colonial Holding	2,94%	2,92%	2,90%	2,64%
Euribor Resultante Grupo Colonial (2)	2,36%	2,38%	2,43%	2,26%
Euribor Resultante Colonial Holding	1,97%	2,05%	2,11%	2,04%

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

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

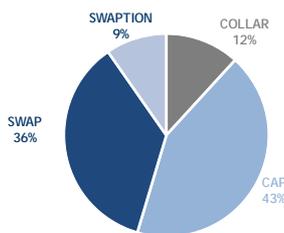
- El gráfico que se adjunta muestra la sensibilidad de la cartera de coberturas para el ejercicio 2011 a variaciones en el Euribor. El break-even se sitúa en el 2,81% para Colonial Holding y 3,07% para el Grupo. Este break-even representa el punto a partir del cual el gasto financiero de la deuda cubierta es inferior al gasto financiero de la misma deuda a tipos variables.

Tipos de Interés Resultantes Cartera Coberturas

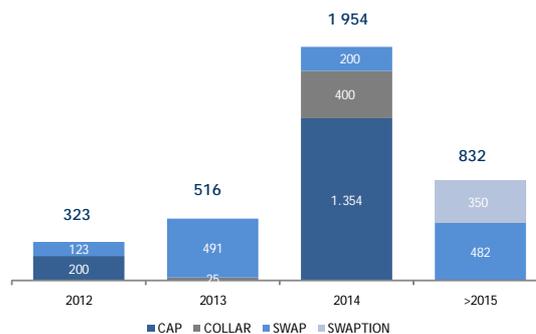


La estructura de la cartera de derivados y de sus vencimientos por producto y compañía es la siguiente.

Estructura de la Cobertura



Vencimiento de la Cobertura (€m)



Colonial	0	425	1.354	32
SFL	323	91	600	800

4. Evolución en bolsa

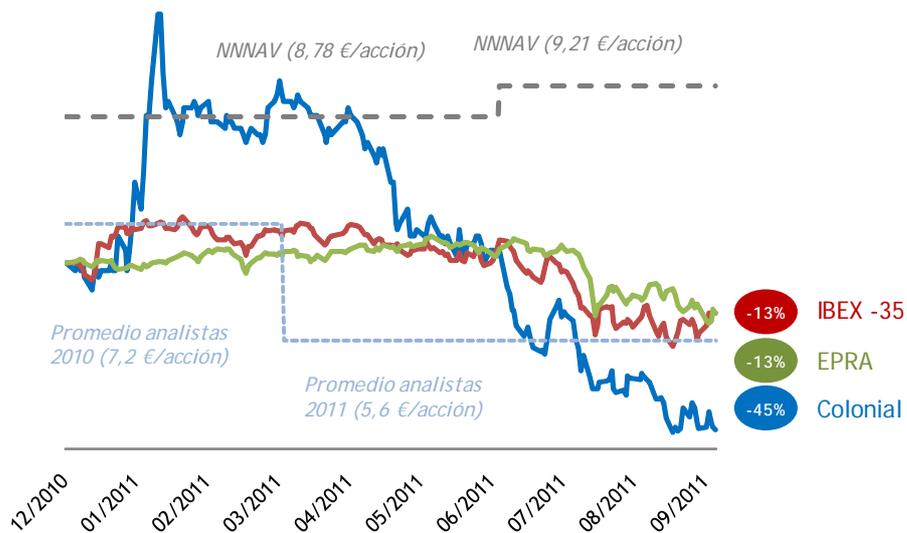
Evolución bursátil

La evolución de la cotización está marcada por la difícil situación de los mercados de capitales, particularmente debido a la crisis de deuda soberana Europea y posibles riesgos de recesión mundial. En consecuencia la acción de Colonial ha corregido y se sitúa a cierre del tercer trimestre en 3 euros/acción.

Evolución de la cotización

Acción de Colonial	3T 2011	Diciembre 2010
Capitalización a cierre (€m)	687	1.243
Precio de cierre (€/ acción)	3,0	5,5
Volumen medio diario (millones títulos)	0,31	0,11
Efectivo medio diario (€m)	2,0	1,2
Nº acciones (mm) - dilución plena post contrasplit	225,9	-

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

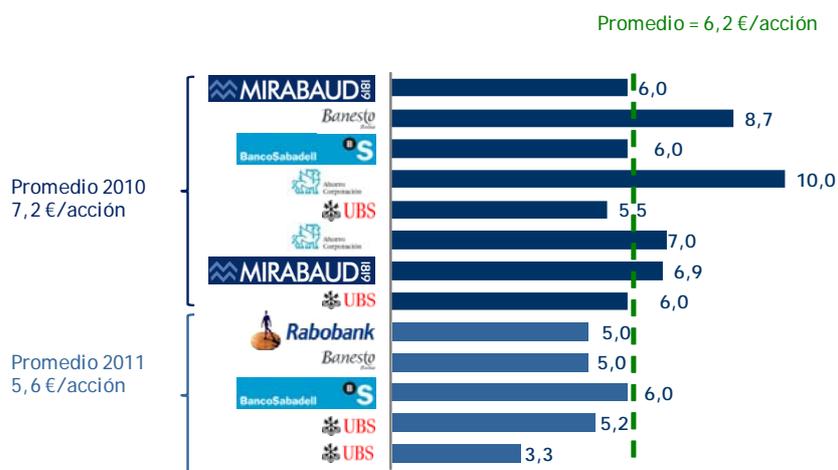


Desde mediados del año pasado, Colonial forma parte del índice de la European Public Real Estate Association (EPRA), así como en el Global Property Index 250 (GPR 250 Index). Ambos constituyen índices inmobiliarios de referencia para empresas cotizadas internacionales.

Determinados 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.

Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

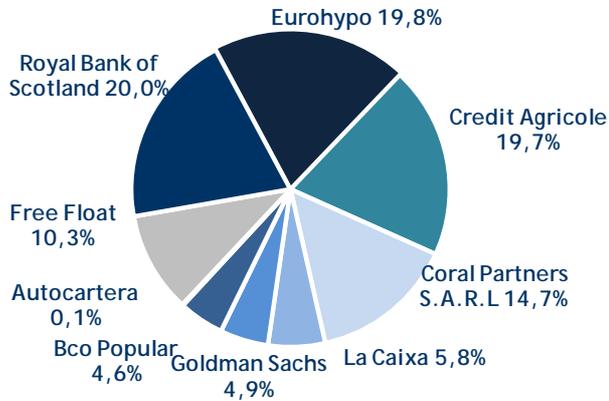
Recomendaciones analistas (€/acción)



Institución	Analista	Fecha	Recomendación	Precio objetivo
Mirabaud	Juan Moreno	23/08/2010	Vender	6,0
Banesto	Marta Gómez	14/09/2010	Vender	8,7
Banco Sabadell	Ignacio Romero	01/10/2010	Vender	6,0
Ahorro Corporación	Javier Hombría	23/11/2010	Vender	10,0
UBS	Ignacio Carvajal	29/11/2010	Neutral	5,5
Ahorro Corporación	Javier Hombría	04/03/2011	Vender	7,0
Mirabaud	Juan Moreno	15/03/2011	Vender	6,9
UBS	Ignacio Carvajal	16/03/2011	Vender	6,0
Rabobank	Martijn van den Eijnden	15/06/2011	Reducir	5,0
Banesto	Marta Gómez	20/06/2011	Vender	5,0
Banco Sabadell	Ignacio Romero	22/06/2011	Vender	6,0
UBS	Ignacio Carvajal	11/07/2011	Neutral	5,2
UBS	Ignacio Carvajal	23/09/2011	Neutral	3,3

Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial a 30/09/2011 (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 Ussel	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

El negocio discontinuado fue totalmente provisionado a finales del 2010. El resultado negativo generado por operaciones discontinuadas se aplica a la provisión asignada al 100% del valor, que a 31/12/2010 tenía la participación de Colonial en este negocio.

En consecuencia el impacto de este negocio en el beneficio neto consolidado del grupo es cero.

Operaciones discontinuadas - Principales magnitudes

Tercer trimestre acumulado - €m	2011	2010	Var. %
Variables de Negocio			
Superficie suelo residencial	1.710.081	1.736.636	(2%)
Superficie Riofisa	1.409.037	1.426.220	(1%)
Nº viviendas en stock	227	296	(23%)
Resultados del ejercicio			
Venta comercial (uds)	34	57	(40%)
Venta contable (uds)	25	69	(64%)
Ingresos por Ventas de Promociones	6,4	19,9	(68%)
Ingresos por Ventas de Suelo	0,0	36,0	(100%)
Otros Ingresos	0,2	0,6	(72%)
Ingresos Riofisa	20,2	32,9	(39%)

- La reserva de suelo residencial al cierre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m². El 51% están ubicados en Andalucía y el 49% 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 227 unidades (vs. 296 unidades a finales del tercer trimestre de 2010). De las 227 viviendas en stock, 13 viviendas ya han sido pre-vendidas, el resto (214 viviendas) están en proceso de venta, por lo al cierre del trimestre, el stock de viviendas pendientes de entregar asciende a 2,7€m.
- Durante los primeros nueve meses del ejercicio 2011, las ventas de promociones han ascendido a 6,4€m. Así mismo, indicar que durante este periodo, no se han producido ventas de suelo.
- La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso de los nueve meses del ejercicio 2011 ha ascendido a 8,0 €m.

Estructura financiera actividades discontinuadas

El detalle de la deuda financiera del Grupo Asentia a 30 de Septiembre del 2011 es el siguiente:

<i>Estructura de la deuda</i>						
30 September 2011 - €m	Asentia Project, S.L.	Riofisa	Otras filiales	TOTAL	%	
Préstamo Sindicado	846	0	0	846	58%	
Deuda Hipotecaria	46	410	150	606	41%	
Deuda No Hipotecaria	0	9	0	9	1%	
Total Deuda bruta	891	419	150	1.461	100%	
Tesorería	(16)	(26)	(25)	(67)		
Total Deuda Neta	876	393	125	1.393		
Vida Media (años)	3,3	1,3	6,5	3,0		
Coste Financ.	5,23%	3,81%	4,01%	4,72%		
Gasto Financiero	34	13	0	46		

- El préstamo sindicado proviene de la reestructuración del sindicado del Grupo Colonial formalizado el pasado 19 de Febrero del 2010. El margen aplicable a la deuda sindicada de Asentia es de 400 p.b., acumulables al principal y liquidables en el vencimiento del crédito, el 31 de Diciembre del 2014. A 30 de septiembre el importe de los intereses capitalizados asciende a 69,8 €m.
- Este préstamo tiene un tramo de 275 €m garantizado con un "Warrant", convertible bajo determinadas circunstancias, en acciones de Colonial, a un precio mínimo de 12 euros/acción.
- A 30 de septiembre de 2011 hay contratada una cobertura Swap de tipos de interés de 171 €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 -46,3 €m de los cuales -32,1 €m corresponden al gasto financiero capitalizable (PIK con vencimiento el 31 de Diciembre de 2014) del préstamo sindicado y -12,6 €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 Glosario

6.7 Datos de contacto

6.8 Disclaimer

6.1 Anexo - Balance Consolidado

	3T 2011	2010
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	247	247
<i>En explotación</i>	4.338	3.946
<i>En curso, anticipos</i>	277	559
Inversiones Inmobiliarias	4.615	4.505
Inversiones método de participación	262	252
Resto activos no corrientes	783	781
Activos no corrientes	5.907	5.785
Deudores y otras cuentas a cobrar	62	48
Otros activos corrientes	73	106
Activos Disponibles para la Venta	1.921	1.924
Activos corrientes	2.057	2.078
TOTAL ACTIVO	7.964	7.863
PASIVO		
<i>Capital Social</i>	226	2.711
<i>Otras reservas</i>	1.114	(614)
<i>Resultados del Ejercicio</i>	24	(739)
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	2	2
<i>Valores Propios</i>	(60)	(59)
Fondos propios	1.307	1.300
Minoritarios	1.011	993
Patrimonio Neto	2.317	2.293
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	496	0
Duda financiera no corriente	2.598	3.308
Pasivos por impuestos diferidos	165	180
Otros pasivos no corrientes	186	135
Pasivos no corrientes	3.446	3.623
Deuda ent. crédito y otros pasivos financ. corrientes	341	50
Acreedores y otras cuentas a pagar	77	70
Otros pasivos corrientes	64	114
Pasivos asociados a activos para la venta	1.720	1.712
Pasivos corrientes	2.201	1.947
TOTAL PASIVO	7.964	7.863

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 / NUMANCIA 46		12 AUSIÀS MARC 148		
	6 TRAVESSERA DE GRÀCIA 11		13 DIAGONAL GLÒRIES		
	7 AMIGÓ 11-17		14 COMPLEJO DE OFICINAS PARC CENTRAL		

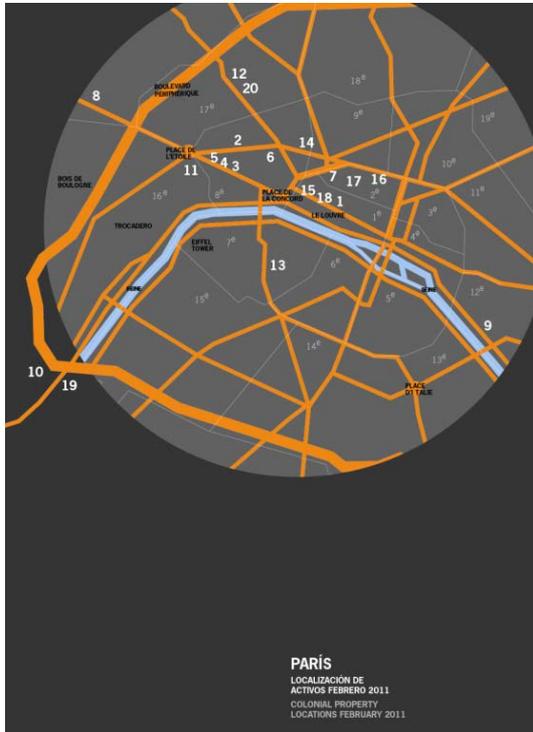
6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



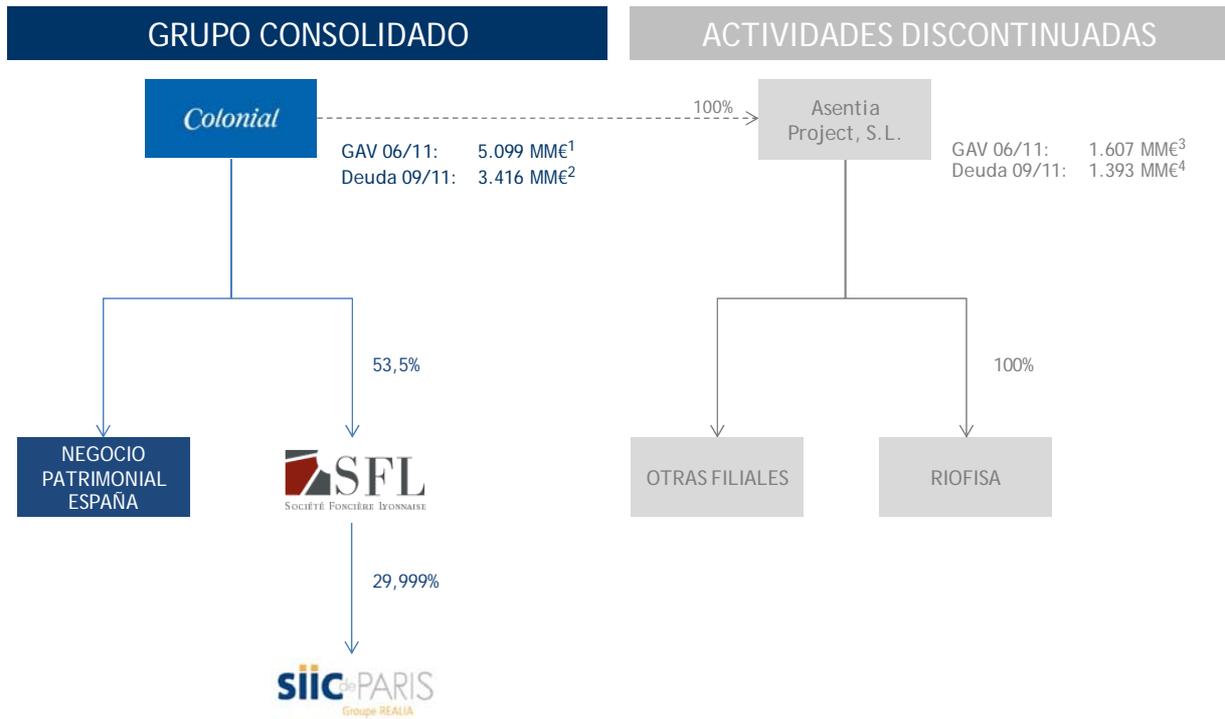
6.3 Anexo - Detalles activos

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)	21.872					18.989	40.861
AV. DIAGONAL, 682	8.622					600	9.222
PEDRALBES CENTRE	0	6.766				0	6.766
AUSIAS MARC / LEPANT	0					1.792	1.792
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	11.625					1.704	13.329
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	9.035					3.398	12.433
TORRE DEL GAS ⁽¹⁾	22.750					19.370	42.120
SANT CUGAT NORD	27.904					21.061	48.965
SAMONTA 21	11.464					9.846	21.309
P. CASTELLANA, 52	7.523					588	8.111
RECOLETOS, 37	17.202					5.340	22.542
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	16.849	6.949			8.073	43.509	75.380
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					4.923	10.911
EDIFICIOS SINGULARES	326.813	13.715			8.073	199.187	547.787
RESTO LOCALES		9.382					9.382
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	326.812	23.097			8.073	199.187	557.168
PARC CENTRAL	14.737					14.737	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	1.192						1.192
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	124						124
TORRE BCN	800						800
AV. DIAGONAL, 530	631						631
PEDRALBES CENTRE	0	53					53
AUSIAS MARC / LEPANT	6.379						6.379
HOTEL MARINA DE LA TORRE	0				11.519		11.519
MARTINEZ VILLERGAS, 49	22.328					8.741	31.069
CENTRO NORTE	1.152						1.152
CASTELLANA, 43	5.997					2.465	8.462
SAMONTA 21	5.404					2.655	8.060
PROYECTOS & REHABILITACIONES	67.696	53	0	3.905	11.519	32.837	116.009
TOTAL ESPAÑA	394.508	23.150	0	3.905	19.592	232.023	673.178

6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel		
CALL-LDA	24.032	3.788			2.134	5.824	35.779
CAPUCINES	0	2.243				0	2.243
EDOUARD 7	27.430	16.032	4.509		4.502	9.934	62.407
247 ST HONORE	0	1.332			15.754	0	17.086
ILOT RICHELIEU	24.392				5.095	10.247	39.734
C. ELYSEES 8288	0	2.245				1.103	3.348
C. ELYSEES 90	2.283	491				0	2.773
CEZANNE SAINT HONORE	22.394	1.849	231			3.370	27.843
PRONY-WAGRAM	7.100				449	3.119	10.668
SAINT AUGUSTIN	0					163	163
IENA	7.285					5.463	12.748
108-112 WAGRAM	4.470	892				546	5.908
WASHINGTON PLAZ	37.769	460			2.241	13.271	53.742
HAUSS. 104-110	5.899	338				1.325	7.562
NEUILLY	5.621	492				2.737	8.850
QUAI LE GALLO	0					6.923	6.923
ISSY LES MOULINEAUX	6.026					2.321	8.347
RIVES DE SEINE	20.270				1.760	6.589	28.619
ROME-VIENNE	0					163	163
103 GRENELLE	15.176	258				1.872	17.306
SAINT DENIS	0	0	60	0	0	16	76
RENTAL FLOOR SPACE PARIS	210.145	30.421	4.800	0	31.935	74.985	352.287
WASHINGTON PLAZA	1.800					2.313	4.113
CALL-LDA	4.596	2.893				8.462	15.951
C. ELYSEES 8288		52				1.930	1.982
C. ELYSEES 92	4.209	3.396				36	7.641
CEZANNE SAINT HONORE	1.787					1.504	3.290
C. ELYSEES 90	1.695						1.695
QUAI LE GALLO	31.003				1.275	1.511	33.789
NEUILLY						842	842
PRONY-WAGRAM						532	532
IENA						360	360
HANOVRE	3.003		61			1.697	4.761
PROJECTS UNDERWAY PARIS	48.093	6.341	61	0	1.275	19.187	74.957
TOTAL PARIS	258.239	36.762	4.861	0	33.210	94.171	427.244
TOTAL PROPERTY COLONIAL	652.747	59.912	4.861	3.905	52.802	326.194	1.100.422

6.4 Anexo - Estructura societaria



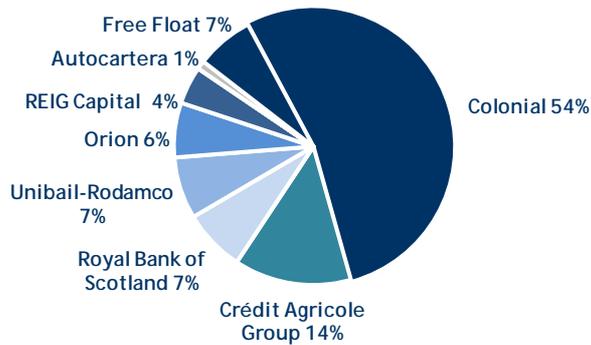
Notes:

- (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 30/06/2011



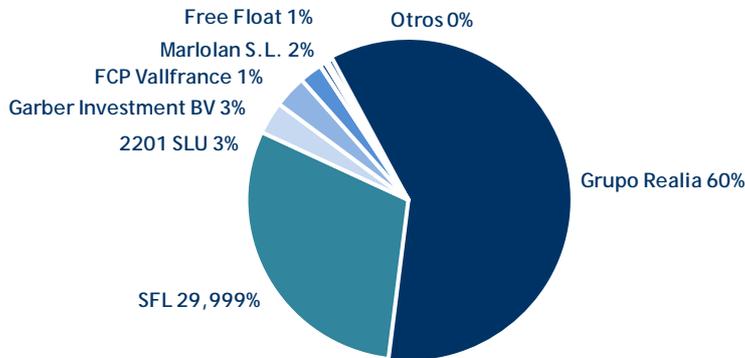
Consejo de Administración SFL

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoria 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 Trep�t	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 Mariné	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-Laferrière	Consejero Dominical			
Jean-Marie Soubrier	Consejero Independiente		Presidente	Presidente
2201 S.L. (Jean Marc Dieu)	Consejero Independiente			Vocal

6.6 Anexo - Glosario

Beneficios por acción (EPS)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número medio de acciones en circulación durante el periodo.
BD	Business District (zona de negocios).
Capitalización bursátil	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando la cotización de sus acciones por el número de las mismas.
CBD	Central Business District (zona prime de negocios).
Compañía property	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
Cartera (superficie) en explotación	Inmuebles que generan rentas a la fecha de cierre.
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones e intereses.
Free float	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlado por accionistas de forma estable.
GAV	Gross Asset Value (valor de la cartera de patrimonio antes de deducir los costes de compra, según los valoradores externos del Grupo).
Holding	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
JV	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
Like for Like	Datos comparables entre un periodo y otro.
LTV	Loan to Value (deuda financiera neta / GAV).
Mark-to-Market	Valoración de instrumentos financieros utilizando técnicas generalmente aceptadas por la comunidad financiera.

6.6 Anexo - Glosario (cont.)

NAV	Net Asset Value. Corresponde al valor de mercado de los activos, excluyendo determinados activos no líquidos a largo plazo en una valoración inmobiliaria.
NNAV	Corresponde al NAV incluyendo el valor de mercado de los impuestos diferidos y latentes.
NNNAV	Corresponde al NNAV incluyendo el valor de mercado de la deuda y de los instrumentos financieros (Mark-to-Market).
Ocupación económica	Porcentaje de la renta de mercado de los metros cuadrados ocupados de la cartera a la fecha de cierre.
Ocupación media	Porcentaje de metros cuadrados ocupados de la cartera durante el ejercicio analizado.
Ocupación spot	Porcentaje de metros cuadrados ocupados de la cartera a la fecha de cierre.
Potencial crecimiento de rentas	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 de 2010.
Proyectos en curso	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
Valor de mercado	Valor de la cartera de patrimonio una vez deducidos los costes de compra, según los valoradores externos del Grupo.
Yield on cost	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor más el capex.
Asentia Project, S.L.	Sociedad actualmente denominada Colren, S.L. en proceso de cambio de denominación social a favor de Asentia Project, S.L.
Asentia Holding	Asentia Project, S.L.
Grupo Asentia	Asentia Project, S.L. y sus participadas.

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.