
Colonial

Resultados trimestrales Enero - Marzo 2012

14 de Mayo de 2012



Colonial obtiene un resultado operativo de 46€m, un 10% superior al año anterior, consolidando la estabilización de su negocio.

- Ingresos por rentas: 56€m, +5% *Like for Like* vs. año anterior
- EBITDA Grupo: 44 €m, +14% *Like for Like* vs. año anterior
- Resultado operativo del Grupo: 46 €m, +10% vs. año anterior
- Resultado neto Grupo: (13)€m

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras

Marzo acumulado - €m	2012	2011	Var. %
Nº Activos ⁽¹⁾	51	52	(2%)
Superficie alquilable s/rasante	617.878	627.718	(2%)
Superficie proyectos s/rasante ⁽²⁾	142.466	144.566	(1%)
Superficie b/rasante	331.986	333.349	(0%)
Superficie Total	1.092.331	1.105.632	(1%)
Ocupación oficinas	88,2%	87,0%	1,2 pp
Ocupación total	88,1%	87,3%	0,7 pp
Ingresos por rentas	56	55	3%
EBITDA rentas	51	48	6%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	88%	2,7 pp
EBITDA rentas	51	48	6%
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	2,8	3,2	(12%)
EBITDA estructura y otros	(7)	(9)	17%
EBITDA venta de activos	0	(0)	-
Resultado Operativo Grupo	46	42	10%
Resultado Financiero	(38)	(21)	(79%)
Resultado recurrente	10	13	(18%)
Resultado neto atribuible al Grupo	(13)	10	n.a.

Magnitudes de Balance

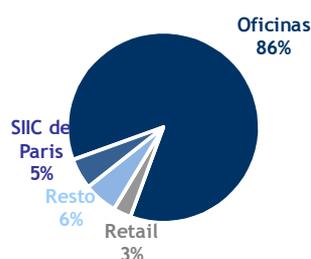
31 Marzo - €m	2012	2011
Deuda Financiera Neta Consolidada	3.381	3.361
Deuda Financiera Neta Holding	2.132	2.142
Coste Financiero %	3,95%	3,51%
Maturity (años)	3,0	3,5

⁽¹⁾ No incluye pequeños locales no estratégicos

⁽²⁾ Proyectos y rehabilitaciones

El GAV a 31 de diciembre de 2011 asciende a 5.102 €m

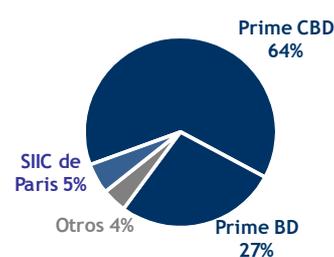
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



Valoración - por zona



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

Aspectos clave

Durante el primer trimestre del ejercicio 2012, Colonial ha podido confirmar la senda de estabilización en el negocio operativo. En consecuencia, el Grupo Colonial ha registrado un resultado operativo un 10% superior respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando los 46€m.

En particular, cabe destacar los siguientes hitos:

1 Elevado esfuerzo comercial en España

Durante el primer trimestre del ejercicio, el grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por más de 19.000m² (93% en España y 7% en Francia).

Del esfuerzo comercial total, 8.743m², corresponden a nuevas altas que se han producido en el mercado de Barcelona, donde Colonial ha sido capaz de captar el 16% de la demanda del mercado de oficinas.

Los principales contratos firmados en este trimestre, se han realizado con clientes de primer rango, como muestra la tabla a continuación.

Principales contratos

Activo	Arrendatario	Ciudad	Superficie
Avinguda Diagonal, 530	CaixaBank, S.A.	Barcelona	5.910
Illacuna	Liberty Seguros, compañía seguros	Barcelona	5.595
Lopez de Hoyos	Regus Business Centre	Madrid	1.376
Avinguda Diagonal, 682	Clifford Chance, S.L.	Barcelona	1.288
Edouard VII	Simon Kucher & Partners	París	1.084
PRINCIPALES NUEVOS CONTRATOS			15.253

2 Mejora de la ocupación

La tasa de ocupación del portfolio de oficinas del grupo Colonial es del 88%, cifra superior al 87% alcanzado en el primer trimestre del ejercicio anterior.

El grupo Colonial ha mejorado el ratio de ocupación de oficinas en Madrid y París, respecto a la cifra del primer trimestre de 2011, alcanzando en ambos mercados un ratio por encima del 90% (un 90% en Madrid y un 92% en París). En Barcelona, respecto a finales del ejercicio, ha logrado incrementar el ratio en 4 pp, alcanzando un 82% de ocupación, niveles similares al primer trimestre del ejercicio 2011.

3 Resultados

Los ingresos por rentas han alcanzado los 56€m, lo que corresponde a un aumento del 4,8% en términos homogéneos “like for like” (+8,3% en Francia y -1,5% en España).

En consecuencia, el Grupo ha alcanzado un resultado operativo¹ de 46€m, lo que supone un incremento del 10% respecto al mismo periodo del año anterior. Este incremento se debe principalmente al aumento de las rentas mencionado y a un ahorro en los gastos de estructura.

En el primer trimestre, el Grupo Colonial ha registrado un resultado neto atribuible negativo de -13€m. Dicho resultado negativo se debe principalmente a los impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico. Cabe destacar que dichos resultados no suponen un impacto en el Net Asset Value (NAV)² de la compañía, ni una salida de caja para Colonial.

SIIC de París, participada del Grupo Colonial, ha procedido a fusionarse con su filial SIIC de París 8ème, optimizando la estructura societaria del grupo. Dicha reestructuración societaria ha supuesto una optimización fiscal y financiera de SIIC de París.

(1) Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones e intereses

(2) En 2010, Colonial provisionó en sus cuentas individuales el 100% del valor de su participación en el Grupo Asentia-negocio de promociones y suelo, y se excluyó del cálculo del Net Asset Value.

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

Marzo acumulado - €m	2012	2011	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	56	55	2	3%
Ingresos por repercusión gastos	10	10	1	5%
Gastos repercutibles a los inquilinos	(11)	(12)	1	5%
Gastos no repercutibles	(4)	(5)	0	6%
EBITDA rentas	51	48	3	6%
Otros ingresos	1	0	1	272%
Gastos estructura	(8)	(9)	1	9%
EBITDA recurrente	44	39	4	11%
EBITDA "like for like"	35	31	4	14%
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	3	3	(0)	(12%)
Ventas de Activos en renta	0	0	0	-
Coste de Ventas	0	(0,1)	0	100%
EBITDA venta de activos en renta	0	(0,1)	0	100%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	46	42	4	10%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	0	0	0	-
Amortizaciones y Provisiones	(1)	(0)	(1)	-
Resultado Financiero	(38)	(21)	(17)	(79%)
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	8	21	(13)	-
Impuesto de sociedades	(2)	(0)	(2)	-
Resultado de actividades Interrumpidas	(10)	(0)	(10)	-
Socios minoritarios	(8)	(11)	2	20%
Resultado atribuible al Grupo	(13)	10	(23)	-

Analisis del Resultado 1T 2012	€m	BPA - € ⁽²⁾
EBITDA recurrente	44	0,19
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	3	0,01
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(36)	(0,16)
Resultado recurrente	10	0,05
Variación valor de los activos & amortizaciones y provisiones	(1)	(0,00)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(2)	(0,01)
Actividades discontinuadas	(10)	(0,05)
Resultado no recurrente	(13)	(0,06)
Impuesto y minoritarios	(10)	(0,05)
Resultado atribuible al Grupo	(13)	(0,06)

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

(2) Nº acciones - dilución plena y post contrasplit: 225.991.141

Resultado operativo recurrente

- En el primer trimestre del ejercicio 2012, el Grupo ha alcanzado un EBITDA de 44€m, un 11% superior al del mismo periodo del año anterior. Ajustando las desinversiones realizadas, variaciones en la cartera de proyectos y extraordinarios, el EBITDA “like for like” es de 35€m, cifra un 14% superior al mismo periodo del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 8% en términos homogéneos. El aumento del EBITDA de las rentas se debe principalmente a la variación de los ingresos por rentas que se analiza en detalle en el apartado de ‘Evolución del negocio’.
- Por otra parte el Grupo Colonial ha reducido los gastos de estructura en un 9%.

Resultado Operativo

Marzo acumulado - €m	2012	2011	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA rentas Like for Like	43	40	8%
EBITDA Estructura	(8)	(9)	9%
EBITDA Otros ingresos Like for Like	0	0	-
EBITDA negocio Like for Like	35	31	14%
EBITDA No comparable	8	8	0%
EBITDA negocio recurrente	44	39	11%

(1) Signo según el impacto en beneficio (“profit impact”)

- La participación del 29,99% en SIIC de Paris ha aportado un beneficio atribuible de 3€m.

Resultado operativo no recurrente

- En el primer trimestre, el resultado neto atribuible del Grupo Colonial ha sido negativo y asciende a -13€m. Dicho resultado negativo se debe principalmente a los impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico.
- Cabe destacar que dichos resultados no suponen un impacto en el Net Asset Value (NAV)¹ de la compañía, ni una salida de caja para Colonial.

⁽¹⁾ En 2010, Colonial provisionó en sus cuentas individuales el 100% del valor de su participación en el Grupo Asentia-negocio de promociones y suelo, y se excluyó del cálculo del Net Asset Value.

Resultados financieros

- Los gastos financieros del primer trimestre de 2012 ascienden a 39€m, lo que supone un incremento del 16% respecto al mismo periodo del año anterior, debido a un tipo de interés medio superior al año anterior.

El tipo de interés medio para el primer trimestre de 2012 ha sido del 3,95% (4,16% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) con un spread medio de financiación del 1,67%, mientras que la media para el mismo periodo de 2011 fue del 3,51% (3,57% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación y un spread medio de financiación del 1,58%).

Este incremento del gasto financiero ha sido debido principalmente al coste financiero asociado a la emisión de bonos de SFL, a un tipo fijo del 4,63%, formalizado en mayo de 2011.

<i>Resultado Financiero</i>			
Marzo acumulado - €m	2012	2011	Var. %
Ingreso financiero recurrente	1	1	13%
Gasto financiero recurrente	(39)	(34)	(16%)
Activación de financieros	2	3	(34%)
Coste financiero %	3,95%	3,51%	-
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(36)	(30)	(22%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(2)	8	(125%)
Resultado financiero (excl. puesta equivalencia)	(38)	(21)	(79%)

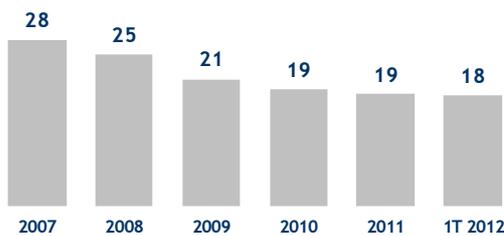
2. Evolución del Negocio

Situación del mercado de oficinas ⁽¹⁾

Mercado de alquiler

Barcelona

Precios Prime CBD (€/m²/mes)

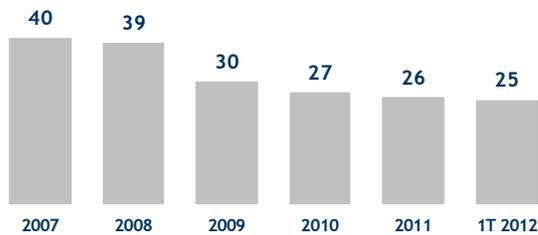


Desocupación (%)

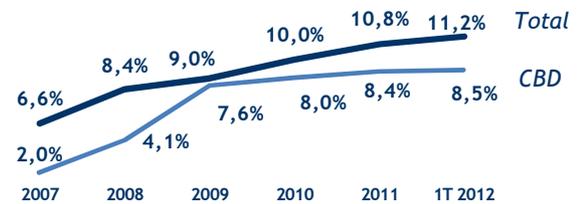


- En el primer trimestre de 2012 la contratación de oficinas en Barcelona ha alcanzado un volumen de 53.600m², lo que supone un 20% menos que el trimestre anterior y un 18% menos que el mismo trimestre del año anterior.
- El primer trimestre de 2012 se ha caracterizado por una actividad moderada de contratación. Concretamente se han producido 123 operaciones. Respecto a la tipología de contrato, el 94% de la superficie contratada ha sido en alquiler y el 6% restante ha sido en venta. Analizando las operaciones firmadas, el 60% de las transacciones han sido menores de 300m², el 23% de 300m² a 600m², el 11% de 600m² a 1.000m² y el 6% mayores de 1.000m².
- La tasa de disponibilidad continúa su descenso de manera muy contenida situándose en este primer trimestre en el 13,3%. En la zona Prime la desocupación es del 8,9%, manteniéndose estable. Es importante destacar que la demanda para la zona prime es altamente selectiva y exige los más altos estándares en cuanto a calidad y eficiencia de los activos.
- Las rentas de oficinas en Barcelona continúan su descenso, aunque de manera lenta y moderada. El hecho de arrastrar cuatro años de continuas bajadas hace que la zona de Paseo de Gracia/Diagonal acumule un descenso del 34% en las rentas prime de oficinas (pasando de 27,50€/m²/mes a 18,25€/m²/mes). En estos momentos la renta máxima Prime se sitúa en 18,25€/m²/mes para los mejores edificios. La zona que más ha sufrido es la zona de la Periferia donde el descenso acumulado es del 41% (pasando de 16,50€/m²/mes a 9,75€/m²/mes).

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield, CBRE a Marzo de 2012

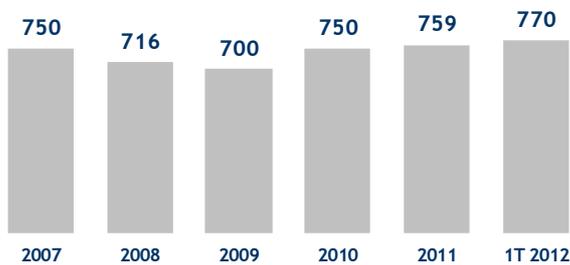
MadridPrecios Prime CBD (€/m²/mes)

Desocupación (%)



- Las transacciones durante el primer trimestre del ejercicio, han caído por debajo de los 60.000m², lo que significa un descenso muy significativo de casi el 33% respecto al trimestre anterior.
- Durante este trimestre, la desocupación ha sobrepasado los 2.100.000m² entre Oficinas y High Tech, aumentando respecto al trimestre anterior y situándose la tasa de disponibilidad en el 11,2%. La zona CBD aumenta ligeramente su tasa de disponibilidad a causa de desocupaciones graduales que no se llegan a compensar con nuevas ocupaciones, si bien lo hace en unos niveles mínimos. En el resto de las zonas también han aumentado las desocupaciones, siendo la zona de la Periferia la más afectada.
- Durante este período, las rentas han seguido experimentando un moderado descenso en la mayoría de las zonas, situándose el precio máximo de la zona prime CBD en 25,25€/m²/mes, lo que significa una reducción respecto al trimestre anterior. Mientras siga aumentando la desocupación, es previsible que las rentas sigan bajando (aunque ahora lo hagan de forma más moderada).

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield, CBRE a Marzo de 2012

ParísPrecios Prime CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)



- La contratación durante el primer trimestre del año 2012 ha sido de 514.000m² en la región de París. El número de transacciones superiores a 5.000m² ha ascendido un 14% comparado con el mismo trimestre del ejercicio anterior, siendo el segmento de entre 10.000 a 20.000m² el más dinámico.
- La tasa de disponibilidad se sitúa en el 6,8% en la región de París con una oferta inmediata de 3.586.000m², dicha cifra ha variado muy poco con respecto al cuarto trimestre del ejercicio 2011. En la zona CBD, la desocupación es del 4,7%, y dispone de una oferta inmediata de 324.000m², lo que supone un leve ascenso con respecto al trimestre anterior.
- Los precios prime de alquiler en el área CBD de París se sitúan en los 770€/m²/año y llegan a los 785€/m²/año en el triángulo de oro.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield, CBRE a Marzo de 2012

Mercado de inversiones ⁽¹⁾

Prime Yields - París, Madrid, BCN



- Barcelona:** La falta de transacciones hace que se mantengan las rentabilidades en los niveles del cuarto trimestre, por lo que las rentabilidades mínimas para los mejores edificios en la zona Prime de Barcelona siguen situándose a día de hoy en el 6%.
- Madrid:** Las rentabilidades prime no han sufrido variación alguna manteniéndose en el 6%. Sin embargo, la falta de financiación junto con la situación del mercado de ocupantes y el riesgo de cada producto en cada zona, están presionando al alza, lo que se materializará probablemente en el próximo trimestre.
- París:** La inversión durante el primer trimestre del ejercicio 2012 ha alcanzado los 1.340€m, exactamente igual que durante el primer trimestre del ejercicio anterior. La rentabilidad se mantiene en torno al 5% en los activos de zona prime, en algunas transacciones incluso se han realizado por debajo del 5%. El mercado sigue estando dominado por los inversores franceses, aunque durante este trimestre han aumentado los inversores extranjeros, principalmente inversores alemanes.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield a Marzo de 2012

Hechos relevantes del negocio

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 56,3€m, un 3,1% superiores a las rentas del año anterior. En términos homogéneos, es decir ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos & rehabilitaciones, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 4,8%. En París, los ingresos por rentas han aumentado un 8,3% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han disminuido un 1,5%, principalmente debido al portfolio de Barcelona, ya que el portfolio de Madrid ha aumentado un 0,7%.

Var. Rentas (2012 vs. 11) €m	Barcelona	Madrid	Paris	Total
Ingresos Rentas 2011R	9	11	35	55
<i>Like for Like</i>	(0,3)	0,1	2,4	2,2
<i>Proyectos / Rehab.</i>	(0,7)	0,0	1,0	0,3
<i>Desinversiones</i>	(0,0)	(0,2)	(0,6)	(0,8)
<i>Indemnizaciones y Otros</i>	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)
Ingresos Rentas 2012R	8	11	38	56
<i>Variación Total (%)</i>	(11,5%)	(1,1%)	8,0%	3,1%
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(4,4%)	0,7%	8,3%	4,8%

- El EBITDA de los inmuebles (rentas netas) ha alcanzado los 50,9€m, aumentando un 8% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 90%

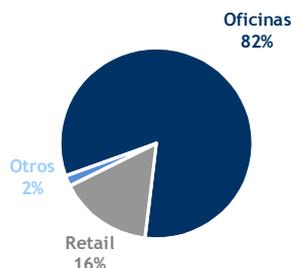
Negocio Patrimonial

Marzo acumulado - €m	2012	2011	Var. %	like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	8	9	(11%)	(4%)
Ingresos por rentas Madrid	11	11	(1%)	1%
Ingresos por rentas París	38	35	8%	8%
Ingresos por rentas	56	55	3%	5%
Ingresos por repercusión gastos	10	10	5%	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(11)	(12)	5%	
Gastos no repercutibles ¹	(4)	(5)	6%	
EBITDA rentas	51	48	6%	8%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>84%</i>	<i>82%</i>	<i>2,0 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>88%</i>	<i>0,6 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>92%</i>	<i>89%</i>	<i>3,2 pp</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	88%	2,7 pp	

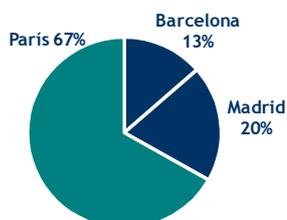
¹Incluye gastos relacionados directamente con los inmuebles sin tener en cuenta los gastos de estructura, como por ejemplo gastos de personal

- La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 82%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el grupo mantiene su elevada exposición a mercados prime. Dos terceras partes de los ingresos por rentas (38€m) provienen de la filial en París y una tercera parte ha sido generado por inmuebles en España. En términos atribuibles, aproximadamente el 50% del cash flow se produce en Francia y el resto en España.

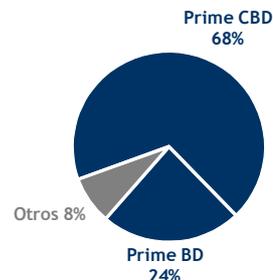
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados

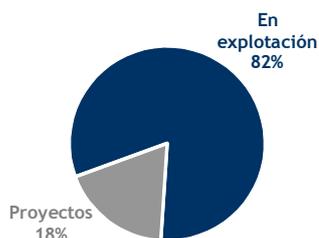


Ingresos - por zona

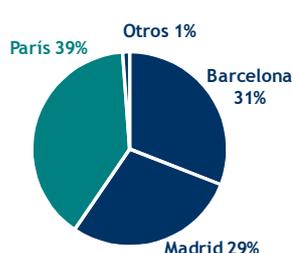


- Superficie:** Al cierre del primer trimestre de 2012, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.092.331m² (760.344m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 82% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de marzo de 2012 y el 18% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

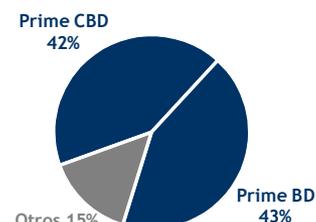
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona



- Gestión de contratos:** Durante el primer trimestre de 2012 el Grupo ha formalizado un total de 19.482m² de nuevos contratos -altas y renovaciones a mercado- (93% en España y 7% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del 20% respecto de las rentas anteriores.

Gestión de Contratos

Marzo acumulado - m ²	2012	% nuevas rentas vs. ant.	Maturity media
Altas y renovaciones - Barcelona	7.283	(21%)	3
Altas y renovaciones - Madrid	2.150	(33%)	1
Altas y renovaciones - París	1.208	(7%)	3
Total altas y renovaciones	10.641	(20%)	2
Nuevos Contratos - Barcelona	8.743		4
Nuevos Contratos - Madrid	-		-
Nuevos Contratos - París	98		0,3
Total Nuevas Superficies	8.841	na	4
Esfuerzo comercial total	19.482	na	3

Maturity media hasta primera "break option"

En España, las rentas contratadas son un 24% inferiores a las rentas anteriores, debido a renovaciones de contratos que aún vienen de la fase alta del ciclo, especialmente en Madrid.

Del esfuerzo comercial total, 8.743m², corresponden a nuevas altas que se han producido en el mercado de Barcelona, donde Colonial ha sido capaz de captar el 16% de la demanda del mercado de oficinas, cifra muy superior a la cuota de mercado de Colonial en Barcelona, que se sitúa aproximadamente en un 4%.

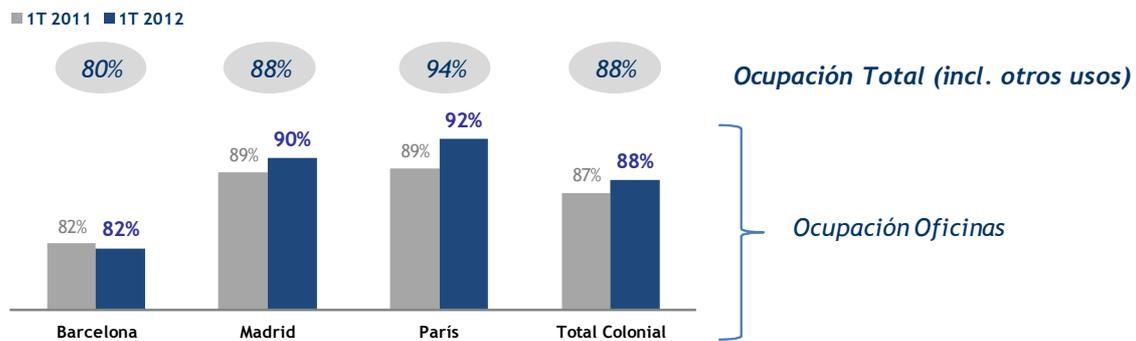
- En cuanto a los contratos formalizados en España, destacan 5.910m² en el inmueble Av. Diagonal, 530 en Barcelona, 1.376m² en el inmueble Lopez de Hoyos en Madrid y casi 1.300m² en Av. Diagonal, 682 en Barcelona.

Asimismo, cabe destacar los contratos firmados en el complejo de oficinas de Illacuna en Barcelona, con Liberty Seguros (5.595m²) y con Software AG España (483m²). Dicho inmueble actualmente se encuentra al 50% de ocupación.

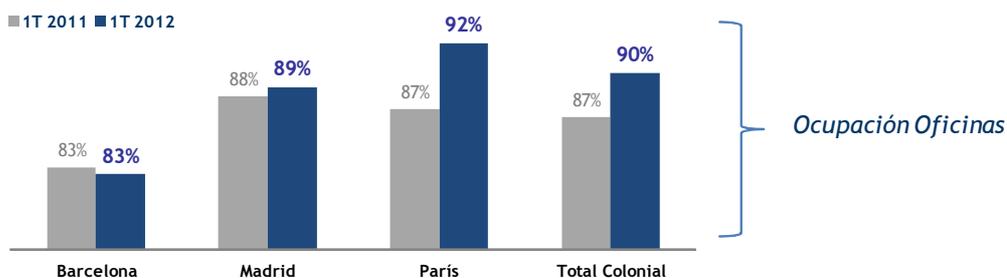
- Ocupación:** Al cierre del primer trimestre, la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 88%, cifra superior a la del mismo periodo del año anterior.

El grupo Colonial ha mejorado el ratio de ocupación de oficinas en Madrid y París, respecto a la cifra del año anterior, alcanzando en ambos mercados un ratio por encima del 90% (un 90% en Madrid y un 92% en París). En Barcelona, la compañía ha logrado mantener el ratio estable en un 82%.

Ocupación Oficinas - Superficies ⁽¹⁾



Ocupación Oficinas - Económica ⁽²⁾



(1) Superficies desocupadas / Superficies en explotación

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

En Barcelona, el ratio de ocupación aún se sitúa significativamente por debajo de niveles normalizados ($\geq 90\%$). Esto se debe principalmente a la entrada en explotación del complejo Illacuna, con más de 20.000m² sobre rasante, y a inmuebles no estratégicos. Excluyendo dichos impactos el ratio de ocupación de oficinas en Barcelona se situaría en niveles del 87%.

- **Desinversiones:** Durante el primer trimestre del ejercicio 2012 no se han realizado ventas de activos.
- **Inversiones:** En cuanto a las inversiones, subrayar que la compañía tiene en cartera proyectos de más de 99.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2012-2015 y supondrán unos ingresos por rentas anuales adicionales en torno a 40€m⁽¹⁾

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	24.135
Ausias Marc, 148 / Lepant	1S 2012	100%	Barcelona	Oficinas	6.379
Travessera de Gràcia	2S 2012	100%	Barcelona	Oficinas	8.202
Castellana, 43	1S 2013	100%	Madrid	Oficinas	5.998
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	1S 2015	100%	Barcelona	Oficinas	14.737
España					59.451
Champs Élysées 92	2S 2012	100%	Paris	Oficinas	7.163
Quai Le Gallo	1S 2013	100%	Paris	Oficinas	32.710
Francia					39.873
Total					99.324

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

Además de la cartera de proyectos, el Grupo Colonial está llevando a cabo proyectos de rehabilitaciones sustanciales en determinados inmuebles con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado. En particular cabe mencionar el inmueble de Louvre des Antiquaires y Edouard VII en París.



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.

(1) Rentas estimadas en base a precios de mercado actuales.



Travessera de Gràcia / Amigó

Nuevo proyecto de dos edificios de oficinas de un total de 8.202m² 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 m² hasta 540 m² por planta. Instalaciones y calidades de altas prestaciones y eficientes energéticamente que permitirán solicitar la Certificación LEEDS (“Green building”).



Ausias Marc, 148 / Lepant

Nuevo proyecto de oficinas situado en una de las zonas de mayor proyección de la ciudad, frente al Auditorio de Música de Barcelona y el Teatro Nacional de Catalunya, próximo a la Vila Olímpica. Dotado de plantas diáfanas totalmente exteriores, incorporando un gran atrio de luz en el centro. Superficie desde 801 m² a 863 m² alquilables por planta. Servicio de conserjería-vigilancia. Aparcamiento en el mismo edificio.



Castellana, 43

Nuevo proyecto de oficinas de 5.998m² sobre rasante, que supondrá uno de los primeros inmuebles con certificado LEEDs (“green building”) en la zona prime de Madrid. Alberga en su interior plantas diáfanas de hasta 697m², flexibles y funcionales, que por su elevado grado de luminosidad, permiten una distribución muy eficiente de los espacios. El activo ofrecerá alta calidad, con altas prestaciones y será un activo energéticamente eficiente, hecho que ha permitido iniciar las obras del proyecto con el inmueble 100% prealquilado a un inquilino de primer nivel.



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 que contempla un edificio de oficinas de 15.000m² integrados dentro de un Complejo. No obstante, el inicio del proyecto no se prevé antes del año 2013.

Los materiales y acabados serán de máxima calidad, y estará diseñado para integrarse perfectamente en su entorno. Dispondrá de 136 plazas de aparcamiento en el mismo edificio.



Ozone - Champs Élysées, 92

Uno de los edificios mejor situados de los Campos Elíseos, en la acera soleada de la esquina de la calle Berri y con el Arco de Triunfo en el horizonte. Inmueble con disponibilidad para comercios de alta gama en la planta baja y para oficinas en las plantas superiores. La rehabilitación convertirá el inmueble en un edificio con amplios espacios abiertos a la luz natural, con materiales nobles y tonalidades claras y serenas, y con un control acústico de calidad. Ozone ha sido diseñado para favorecer el confort y el bienestar de los clientes más exigentes. A día de hoy, se ha pre-alquilado la parte comercial a Zara.



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.

3. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 31 de Marzo de 2012 a 3.381€m, (3.361€m a 31 de marzo de 2011), ambas cifras sin incorporar la deuda del subgrupo Asentia, al estar dicho grupo registrado contablemente como Actividad Mantenido para la Venta.

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

<i>Desglose de la deuda financiera neta consolidada</i>				
31 Marzo 2012 - €m	Colonial	SFL	Total	%
Préstamo Sindicado	1.752	300	2.052	60%
Deuda Hipotecaria / Leasings	365	178	542	16%
Deuda Subordinada	39	0	39	1%
Deuda No Hipotecaria y Otros	10	285	295	9%
Total Deuda Bruta entid. Crédito	2.166	762	2.928	85%
Bonos	0	500	500	15%
Total Deuda Bruta	2.166	1.262	3.428	100%
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(33)	(14)	(47)	
Deuda neta consolidada	2.132	1.249	3.381	
Vida Media deuda disponible (años)	3,0	3,0	3,0	
Coste Financiero (sin comisiones)	3,68%	4,41%	3,95%	
Gasto Financiero	22	16	38	

Las principales características de la deuda son:

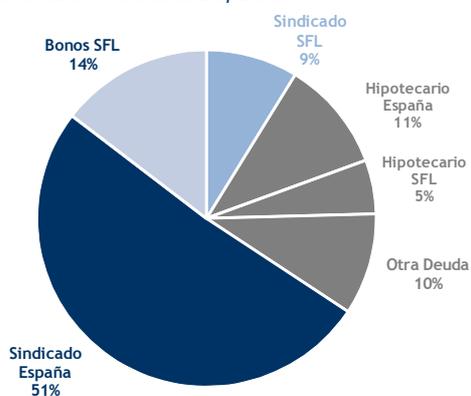
- Una deuda bruta, de 3.428€m, que recoge principalmente:
 1. Préstamo sindicado de Colonial, de 1.752€m, refinanciado el 19 de Febrero de 2010 y suscrito por un conjunto de entidades lideradas por Calyon Sucursal España, Eurohypo AG sucursal en España, Coral Partners y The Royal Bank of Scotland. Dicha deuda tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2014 y el margen aplicable para el ejercicio 2012 es de 175 p.b.
El préstamo sindicado contempla incentivos para alcanzar un LTV del 50%. En este sentido prevé amortizaciones parciales, que en caso de no producirse generan unos intereses adicionales capitalizables sobre el nominal del préstamo (acumulación del principal), que de común acuerdo con las entidades financieras se aplicarían, en su caso, a partir del ejercicio 2013.

2. Dos préstamos sindicados de SFL, que se encuentran dispuestos por importe de 300€m.
 - a) Un crédito sindicado de nominal 300€m, formalizado el 8 de octubre de 2009 y vencimiento octubre 2014, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS” no dispuesto a la fecha de cierre. El margen aplicable es de 270 p.b.
 - b) Un nuevo préstamo sindicado, formalizado el 17 de diciembre de 2010, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires” por importe 350€m y vencimiento diciembre 2015, dispuesto en 300€m. El margen aplicable es de 215 p.b.
3. Obligaciones de SFL por importe de 500€m, emitidos el 17 de Mayo de 2011. Estos bonos devengan un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente, siendo su vencimiento final el día 25 de Mayo de 2016.
4. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) Colonial mantiene un total de 365€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 4,32 años y el spread medio de financiación asciende a 1,53%.
 - b) SFL mantiene un total de 178€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 1,57 años y el spread medio de financiación asciende a 1,76%.
5. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:
 - a) Colonial mantiene un total de 10€m en un único préstamo con una vida media de 1,99 años y un spread medio de financiación de 1,75%.
 - b) SFL mantiene un total de 285€m desglosados en siete préstamos con una vida media de 1,44 años y un spread medio de financiación del 0,58%.

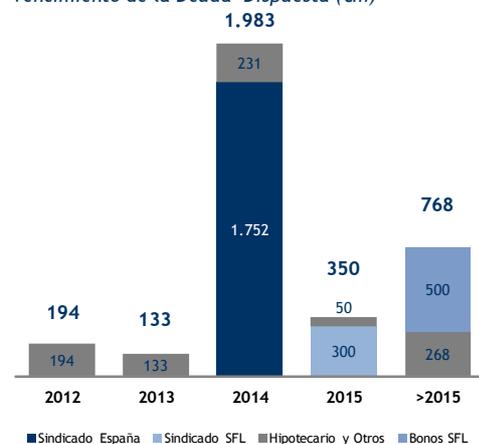
- La disponibilidad a 31 de Marzo asciende a 446€m (cuentas corrientes y depósitos por 47€m y deuda no dispuesta por 399€m) de los cuales 75€m corresponden a Colonial, 364€m a SFL y 7€m al resto de las compañías del grupo.

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

Estructura de la Deuda Dispuesta



Vencimiento de la Deuda Dispuesta (€m)



	2012	2013	2014	2015	>2015
Colonial	11	36	1.830	47	241
SFL	182	97	153	303	527

Coberturas

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

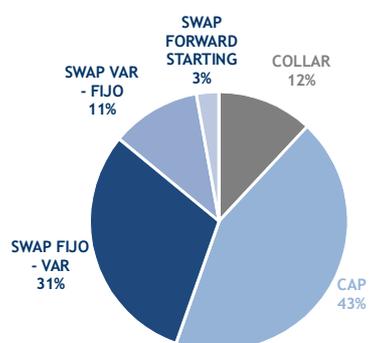
31 Marzo 2012 Instrumento derivado - €m	Clase de protección	Colonial	SFL	Total	%	MTM (Excupón)
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	432	664	1.095	32%	(44)
SWAP FORWARD STARTING (*)	Tipo fijado	0	400	400	12%	(16)
COLLAR	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	25	400	425	12%	(20)
CAP	Tipo variable con un máximo	1.354	200	1.554	45%	1
Total nominal coberturas variable- fijo		1.811	1.664	3.474	100%	(80)
SWAP	Tipo fijado Fijo - Variable	0	100	100	100%	6
Total nominal coberturas formalizadas		1.811	1.764	3.574		(73)
Vida Media (años)		2,5	2,8	2,7		

(*) Fecha Inicio Efectividad-Julio 2012

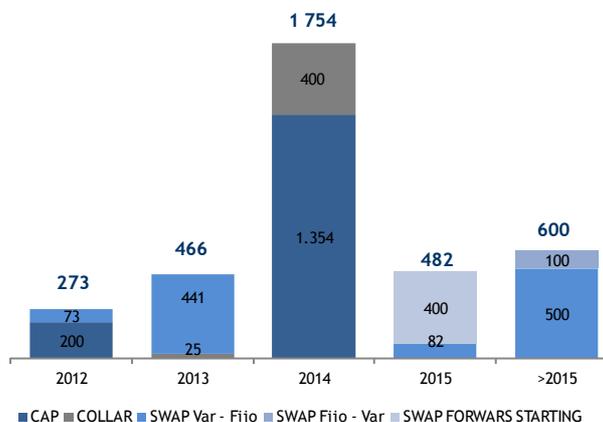
- El ratio de cobertura efectivo a Marzo de 2012 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 103% mientras que el porcentaje de deuda total sin riesgo que incluye la emisión de bonos de SFL a tipo fijo, es del 100%.
- Durante el primer trimestre SFL ha reestructurado cuatro Swaps de tipos de interés reduciendo el tipo fijo y alargando una media de dos años su vencimiento.
- Según las perspectivas actuales de tipos de interés, la cartera de coberturas actual sitúa el tipo de interés (Euribor) para la deuda cubierta del grupo en el 2,19% para el ejercicio 2012 y con un máximo del 3,15%.
- El punto a partir del cual el gasto financiero de la deuda cubierta es inferior al gasto financiero de la misma deuda a tipos de interés variables, se sitúa en el ejercicio 2012 en el 2,93% para el grupo.

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

Estructura del portfolio de derivados



Vencimiento del portfolio derivados (€m)



Colonial	0	425	1.354	32	0
SFL	273	41	400	450	600

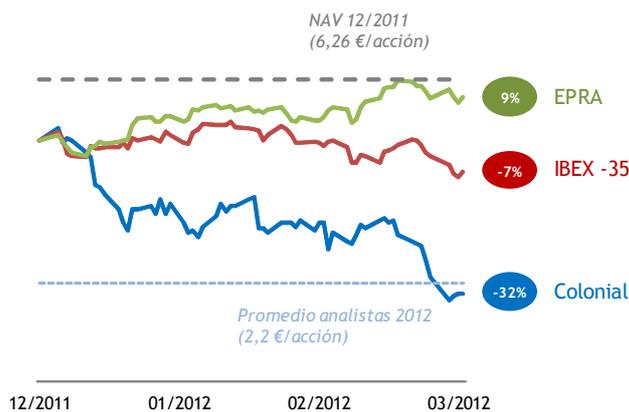
4. Evolución en bolsa

Evolución bursátil

La evolución de la cotización ha estado marcada por la difícil situación de los mercados de capitales, particularmente debido a la crisis de deuda soberana Europea y posibles riesgos de recesión en Europa y particularmente en España.

En particular, destacar el reciente aumento de la prima de riesgo española superando a finales de marzo los 400pb, hecho que ha provocado una fuerte corrección de la bolsa Española y en particular de compañías inmobiliarias.

En consecuencia Colonial cotiza actualmente con un elevado descuento sobre el Net Asset Value.



Evolución de la cotización

Acción de Colonial	mar-12	dic-11
Capitalización a cierre (€m)	352	517
Precio de cierre (€/ acción)	1,6	2,3
Volumen medio diario (millones títulos)	0,36	0,42
Efectivo medio diario (€m)	1,7	2,0
Nº acciones (mm)	225,9	225,9

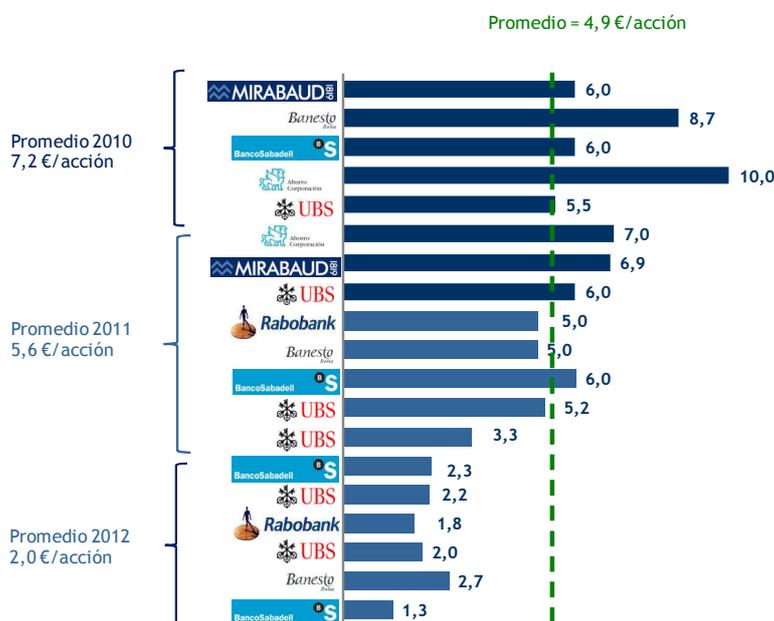
Colonial forma parte del índice de la European Public Real Estate Association (EPRA), índice inmobiliario de referencia para empresas cotizadas internacionales, así como del índice Investment Property Databank (IPD), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



Determinados analistas financieros, tanto nacionales como internacionales, cubren la compañía y realizan por tanto un seguimiento y análisis del valor de las acciones.

Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

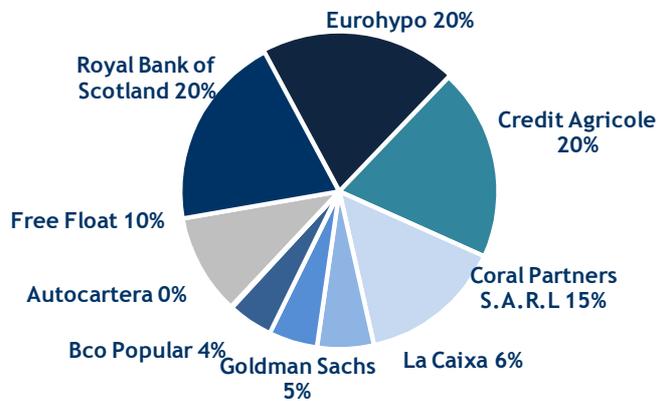
Recomendaciones analistas (€/acción)



Institución	Analista	Fecha publicación	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
Banco Sabadell	Ignacio Romero	13/01/2012	Vender	2,3
UBS	Ignacio Carvajal	16/01/2012	Neutral	2,2
Rabobank	Martijn van den Eijnden	24/01/2012	Vender	1,8
UBS	Ignacio Carvajal	14/03/2012	Neutral	2,0
Banesto	Marta Gómez	17/04/2012	Comprar	2,7
Banco Sabadell	Ignacio Romero	19/04/2012	Vender	1,3

Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial a 31/03/2012 (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 - Actividades Mantenidoas para la Venta

- El valor de la participación en el subgrupo Asentia, registrado contablemente como actividades mantenidas para la venta, fue totalmente provisionado a finales de 2010.
- La reserva de suelo residencial al cierre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m². El 53% están ubicados en Andalucía y el 47% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Mallorca).

Operaciones discontinuadas - Principales magnitudes

Marzo acumulado - €m	2012	2011	Var. %
Variables de Negocio			
Superficie suelo residencial	1.683.874	1.718.581	(2%)
Superficie Riofisa	1.411.716	1.409.037	0%
Nº viviendas en stock	199	250	(20%)
Resultados del ejercicio			
Venta comercial (uds)	9	3	200%
Venta contable (uds)	5	2	150%
Ingresos por Ventas de Promociones	1,4	0,8	70%
Ingresos por Ventas de Suelo	-	-	-
Otros Ingresos	0,1	0,0	-
Ingresos Riofisa	4,6	7,3	(37%)

- En el negocio residencial, el Grupo Colonial continúa con la estrategia de reducir progresivamente su presencia, por lo que el stock de viviendas ha disminuido un 20% respecto al mismo periodo del año anterior. En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 199 unidades (vs. 250 unidades a finales del primer trimestre del ejercicio anterior). De las 199 viviendas en stock, 7 viviendas corresponden a unidades pre-vendidas, el resto (192 viviendas) están en proceso de venta, por lo que al cierre del trimestre, el stock de viviendas pendientes de entregar asciende a 1,4€m.
- Durante el primer trimestre del ejercicio 2012, las ventas de promociones han ascendido a 1,4€m. Asimismo, indicar que durante este ejercicio no se han producido ventas de suelo.
- La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso del primer trimestre del ejercicio 2012 ha ascendido a 2,1€m.

Estructura financiera actividades discontinuadas

El detalle de la deuda financiera del Grupo Asentia a 31 de Marzo de 2012 es el siguiente:

<i>Estructura de la deuda</i>					
31 Marzo 2012 - €m	Asentia Project S.L	Grupo Riofisa	Otras filiales	Total	%
Préstamo Sindicado	868	0	0	868	60%
Deuda Hipotecaria	45	381	150	576	40%
Deuda No Hipotecaria	0	11	0	11	1%
Total Deuda bruta	913	392	150	1.455	100%
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(17)	(23)	(17)	(56)	
Total Deuda Neta	896	369	133	1.398	
Vida Media (años)	2,8	2,6	6,0	3,1	
Coste Financiero (sin comisiones)	4,88%	4,97%	3,88%	5,06%	
Gasto Financiero	11	6	0	17	

- El préstamo sindicado de Asentia proviene de la reestructuración del sindicado del Grupo Colonial formalizado el pasado 19 de Febrero de 2010. El margen aplicable a la deuda sindicada de Asentia Project es de 400 p.b., acumulables al principal y liquidables en el vencimiento del crédito, el 31 de Diciembre del 2014. A 31 de Marzo el importe de los intereses capitalizados asciende a 91,6€m.

Este préstamo tiene un tramo de 275€m garantizado con un “Warrant”, convertible bajo determinadas circunstancias, en acciones de Colonial, a un precio de conversión mínimo de 12€/acción, lo que implica una dilución máxima en el capital de Colonial inferior al 10%.

- El Grupo Riofisa tiene una deuda hipotecaria de 381€m, con vencimiento en diciembre 2014, ampliable por 24 meses adicionales y con un spread medio de 2,76%.
- A 31 de Marzo de 2012 hay contratada una cobertura Swap de tipos de interés de 163€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 -17,2€m de los cuales -10,3€m corresponden a gastos financieros capitalizables (PIK con vencimiento el 31 de Diciembre de 2014) del préstamo sindicado de Asentia y -6,1€m que corresponden al resultado financiero de Riofisa.

El gasto financiero de la deuda asignada a otras filiales asciende a -1,3€m que es íntegramente activado por tratarse de un proyecto en desarrollo.

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

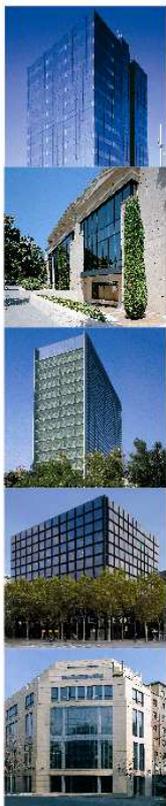
6.8 Disclaimer

6.1 Anexo - Balance Consolidado

€m	1T 2012	2011
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	178	178
<i>En explotación</i>	4.278	4.297
<i>En curso, anticipos</i>	367	321
Inversiones Inmobiliarias	4.644	4.618
Inversiones método de participación	269	266
Resto activos no corrientes	853	854
Activos no corrientes	5.945	5.916
Deudores y otras cuentas a cobrar	59	59
Otros activos corrientes	79	97
Activos Disponibles para la Venta	1.863	1.865
Activos corrientes	2.001	2.021
TOTAL ACTIVO	7.946	7.937
PASIVO		
Capital Social	226	226
Otras reservas	1.120	1.110
Resultados del Ejercicio	(13)	15
Otros instrumentos de patrimonio	2	2
Diferencias de Cambio	(0)	(0)
Valores Propios	(59)	(60)
Fondos propios	1.276	1.293
Minoritarios	1.046	1.038
Patrimonio Neto	2.322	2.331
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	497	497
Deuda financiera no corriente	2.691	2.439
Pasivos por impuestos diferidos	172	172
Otros pasivos no corrientes	188	188
Pasivos no corrientes	3.548	3.296
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	19	13
Deuda financiera corriente	213	457
Acreedores y otras cuentas a pagar	72	72
Otros pasivos corrientes	56	61
Pasivos asociados a activos para la venta	1.717	1.706
Pasivos corrientes	2.076	2.310
TOTAL PASIVO	7.946	7.937

6.2 Anexo - Ubicación activos

Barcelona



1 TORRE BCN

2 PG. DELS TIL-LERS 2-6

3 AV. DIAGONAL 682

4 AV. DIAGONAL 609-615

5 BERLIN 38-48 / NUMANCIA 46



6 TRAVESSERA DE GRACIA 11

7 AMIGÓ 11-17

8 AV. DIAGONAL 530-532

9 AV. DIAGONAL 409

10 VIA AUGUSTA 21-23



11 TORRE MARENOSTRUM

12 AUSIAS MARC 148

13 DIAGONAL GLORIES

14 COMPLEJO DE OFICINAS PARC CENTRAL



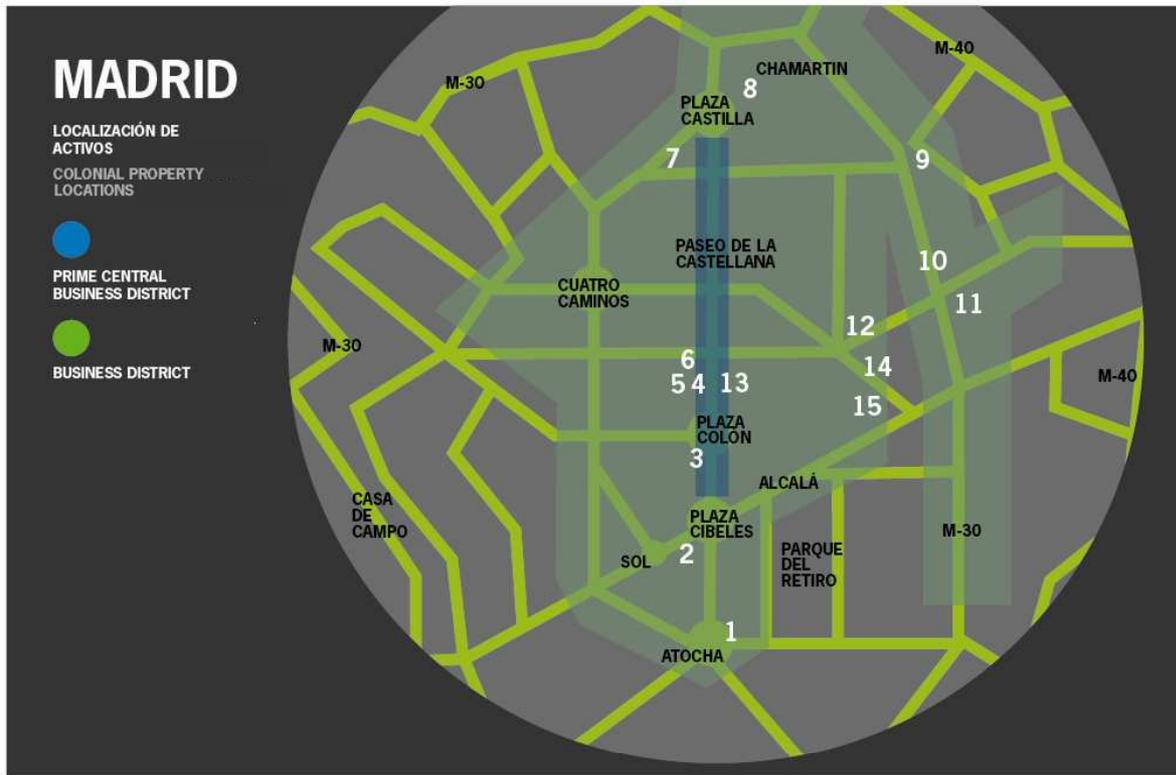
15 COMPLEJO DE OFICINAS ILLACUNA

16 COMPLEJO DE OFICINAS SANT CUGAT NORD

17 COMPLEJO DE OFICINAS SANT JOAN DESPI

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



1 ALFONSO XII, 62

2 ALCALÁ, 30-32

3 PASEO DE RECOLETOS, 37-41

4 PASEO DE LA CASTELLANA, 43



5 MIGUEL ANGEL, 11

6 JOSÉ ABASCAL, 56

7 CAPITÁN HAYA, 53

8 CENTRO NORTE



9 TORRES AGORA/M-30

10 RAMÍREZ DE ARELLANO, 37

11 MARTÍNEZ VILLERGAS, 49

12 LÓPEZ DE HOYOS, 35



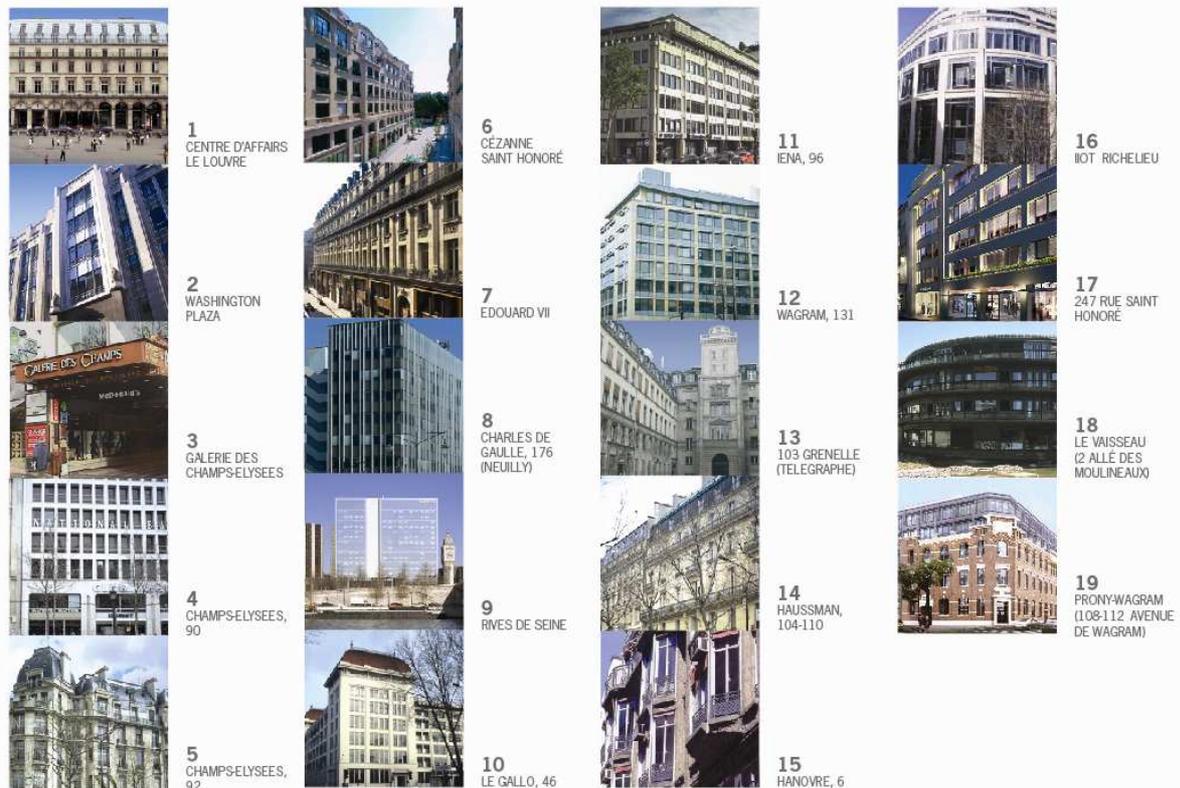
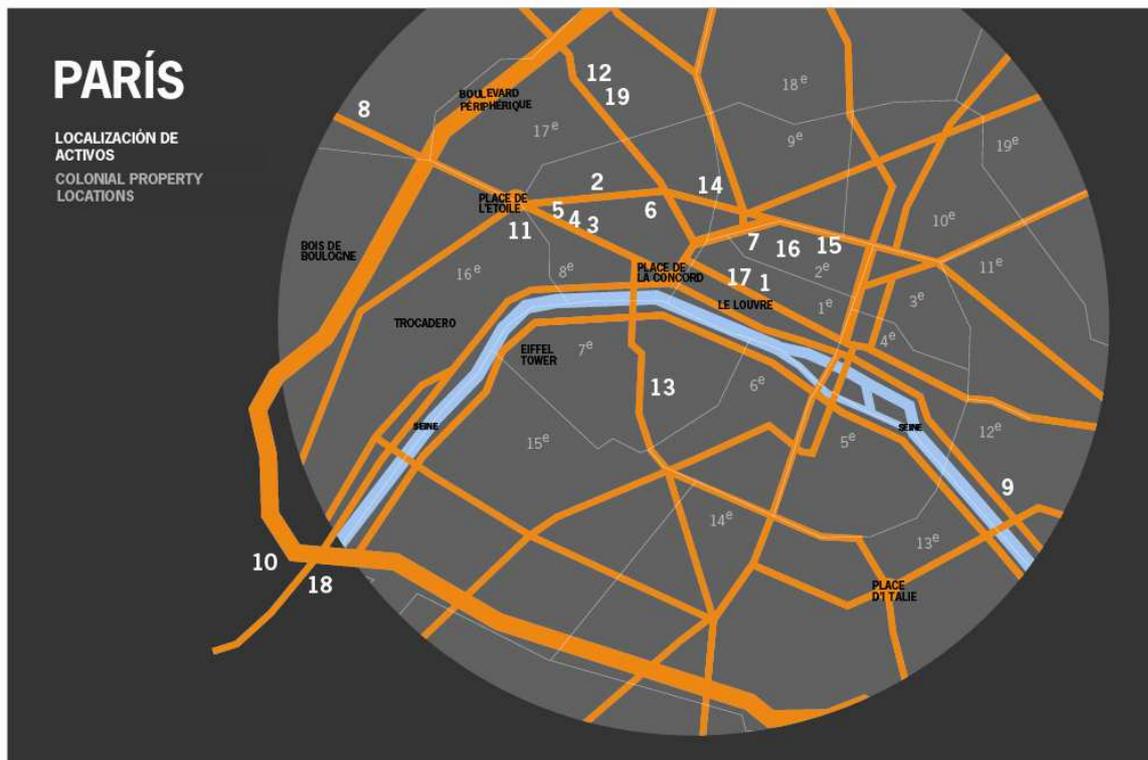
13 PASEO DE LA CASTELLANA, 52

14 FRANCISCO SILVELA, 42

15 ORTEGA Y GASSET, 100

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



6.3 Anexo - Detalles activos

España

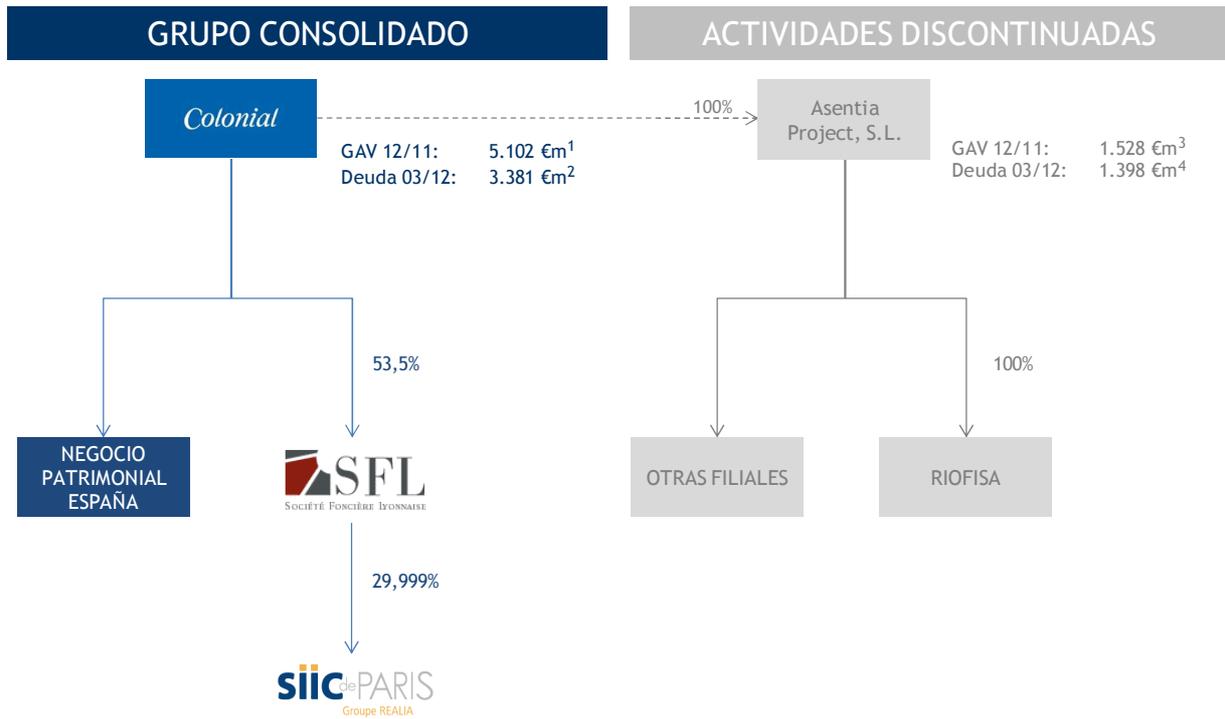
CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel			
AV. DIAGONAL, 409	4.531					4.531	0	4.531
AV. DIAGONAL, 530	11.782					11.782	1.689	13.471
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.996					21.996	18.989	40.985
AV. DIAGONAL, 682	8.622					8.622	600	9.222
PEDRALBES CENTRE	0	5.410				5.410	1.355	6.765
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	12.446					12.446	1.704	14.150
GLORIES - Diagonal	11.672					11.672	536	12.208
ILLACUNA	20.451					20.451	13.620	34.071
TILOS	5.143					5.143	3.081	8.224
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838					4.838	0	4.838
TORRE BCN	9.835					9.835	3.398	13.233
TORRE DEL GAS ⁽¹⁾	22.750					22.750	19.370	42.120
SANT CUGAT NORD	27.904					27.904	21.061	48.965
SAMONTA 21	11.464					11.464	9.846	21.309
P. CASTELLANA, 52	7.523					7.523	588	8.111
RECOLETOS, 37	17.202					17.202	5.340	22.542
MIGUEL ANGEL, 11	6.300					6.300	3.049	9.349
JOSE ABASCAL, 56	12.349					12.349	6.425	18.774
ALCALA, 30-32	9.088					9.088	1.700	10.788
ALFONSO XII, 62	13.135					13.135	2.287	15.422
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725					5.725	3.654	9.379
ORTEGA Y GASSET 100	7.792					7.792	2.563	10.355
CAPITAN HAYA	16.015					16.015	9.668	25.683
SERRANO GALVACHE	30.650					30.650	15.689	46.339
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140					7.140	4.105	11.245
CENTRO NORTE	12.212	4.832			8.073	25.117	41.912	67.029
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					5.988	4.923	10.911
SAMONTA 19	0			3.905		3.905	0	3.905
EDIFICIOS SINGULARES	324.551	10.242		3.905	8.073	346.771	197.153	543.925
RESTO LOCALES		6.480				6.480	1.366	7.847
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	324.551	16.723		3.905	8.073	353.252	198.520	551.771
PARC CENTRAL	14.737					14.737	14.737	29.474
TRAVESSERA DE GRACIA, 11	4.101					4.101	2.810	6.911
AMIGÓ	4.101					4.101	2.178	6.279
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	371					371	0	371
PEDRALBES CENTRE	0	53				53	0	53
AUSIAS MARC / LEPANT	6.379					6.379	1.792	8.171
HOTEL MARINA DE LA TORRE	0				11.519	11.519	0	11.519
MARTINEZ VILLER GAS, 49	24.135					24.135	6.934	31.069
CENTRO NORTE	576					576	0	576
CASTELLANA, 43	5.999					5.999	2.441	8.440
SAMONTA 21	5.404					5.404	2.655	8.060
PROYECTOS & REHABILITACIONES	65.804	53	0	0	11.519	77.376	33.548	110.924
TOTAL ESPAÑA	390.356	16.776	0	3.905	19.592	430.628	232.067	662.695

6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel			
CALL-LDA	20.080	3.726			2.040	25.846	5.730	31.576
CAPUCINES	0	0				0	0	0
EDOUARD 7	20.434	16.032	4.509		4.502	45.477	9.934	55.410
247 ST HONORE	0	1.332			14.644	15.976	0	15.976
ILOT RICHELIEU	24.392				5.095	29.487	10.247	39.734
C. ELYSEES 8288	0	2.269				2.269	1.860	4.129
C. ELYSEES 90	1.915	491				2.406	0	2.406
CEZANNE SAINT HONORE	24.181	1.395	231			25.807	3.369	29.176
PRONY-WAGRAM	7.100				449	7.549	3.119	10.668
SAINT AUGUSTIN	0					0	163	163
IENA	7.505					7.505	4.695	12.201
108-112 WAGRAM	4.470	892				5.362	546	5.908
WASHINGTON PLAZ	38.318	460			2.241	41.019	13.271	54.290
HAUSS. 104-110	5.899	338				6.237	1.325	7.562
NEUILLY	5.749	389				6.138	2.738	8.876
QUAI LE GALLO	0					0	6.923	6.923
ISSY LES MOULINEAUX	6.026					6.026	2.321	8.347
RIVES DE SEINE	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619
ROME-VIENNE	0					0	163	163
103 GRENELLE	15.176	258				15.434	1.871	17.305
SAINT DENIS	0	0	60	0	0	60	16	76
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	201.514	27.581	4.800	0	30.730	264.626	74.881	339.508
WASHINGTON PLAZA	1.252					1.252	2.313	3.565
CALL-LDA	8.423	2.955				11.378	8.557	19.934
108-112 WAGRAM						0	562	562
247 ST HONORE						0	1.396	1.396
GRENELLE						0	4.048	4.048
C. ELYSEES 8288		0				0	1.093	1.093
C. ELYSEES 92	4.209	3.396				7.605	36	7.641
CEZANNE SAINT HONORE		455				455	1.504	1.958
C. ELYSEES 90	2.062					2.062		2.062
QUAI LE GALLO	31.003				1.275	32.278	1.511	33.789
NEULLY						0	861	861
PRONY-WAGRAM						0	532	532
IENA						0	930	930
EDOUARD 7	6.996	0				6.996		6.996
HANOVRE LB	3.003		61			3.065	1.697	4.762
PROYECTOS & REHABILITACIONES	56.948	6.806	61	0	1.275	65.090	25.038	90.127
TOTAL FRANCIA	258.463	34.387	4.861	0	32.005	329.716	99.919	429.636
TOTAL GRUPO COLONIAL	648.818	51.163	4.861	3.905	51.597	760.344	331.986	1.092.331

6.4 Anexo - Estructura societaria



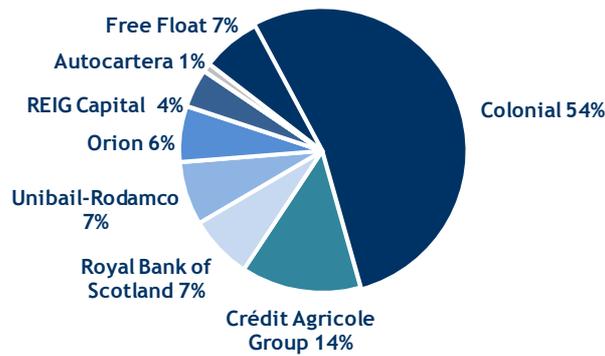
Notes:

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

6.5 Anexo - Detalles Filiales

Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/12/2011



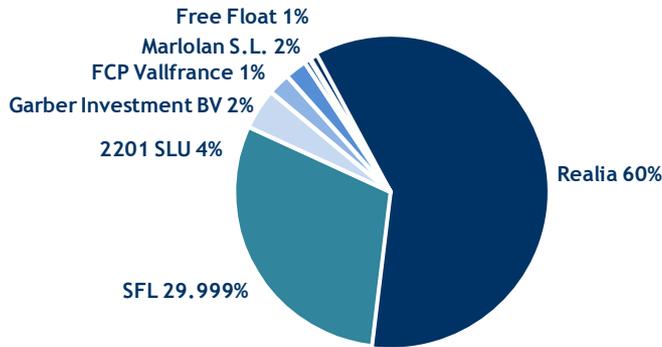
Consejo de Administración SFL

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 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 31/12/2011



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
Garber Investments BV (Carlos Cercadillo)	Consejero Independiente			Vocal

6.6 Anexo - Glosario

Beneficios por acción (BPA)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
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 el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.
CBD	Central Business District (zona “prime” de negocios).
Compañía property	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
Cartera (superficie) en explotación	Inmuebles con capacidad de generar rentas a la fecha de cierre.
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
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 deduciendo transfer costs, 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 Rentas	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos.
Like for Like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otros (se excluyen las inversiones y desinversiones)
LTV	Loan to Value (deuda financiera neta / GAV).

6.6 Anexo - Glosario (cont.)

NAV	Net Asset Value corresponde al valor neto de los activos
NNAV	Corresponde al NAV, ajustado por impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado y el crédito fiscal latente.
NNNAV	Corresponde al NNAV incluyendo el valor de mercado de pasivos financieros (Mark-to-Market).
Ocupación - superficies	Porcentaje de metros cuadrados ocupados de la cartera a la fecha de cierre / superficie en explotación de la cartera
Ocupación económica	Superficies vacías multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado .
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. No incluye proyectos
Proyectos en curso	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
Yield on cost	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor más el capex.

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

Datos de registro Mercado de Capitales - Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM
Código ISIN: ES0139140042
Índices: EPRA, IPD

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 forward-looking statements contemplate unknown risks, uncertainties or other factors which can lead to results or events that take place in reality to be different from those expressed in these 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 and no part of this document should be taken as a basis for entering into any contract or agreement.