
Colonial

Resultados primer Semestre 2011

29 de Julio de 2011



Por primera vez desde el inicio de la crisis se ha estabilizado el NAV (valor liquidativo de los activos), debido principalmente a:

- ✓ Un resultado neto positivo de 25€m, consolidando la tendencia positiva del primer semestre
- ✓ Una progresiva recuperación del valor de los activos en París
- ✓ La estabilización del valor de los activos de alquiler en España

- NNNAV: 9,21 €/acción - Var. + 4,9% vs. Diciembre 2010
- Valor Activos Negocio Estratégico: 5.099€m, Var. Like for Like 6 meses +2,1%
- Ingresos por rentas: 111€m - Var. Like for Like -3% vs. año anterior
- Resultado operativo del Grupo: 97 €m, +22% vs. año anterior
- Resultado neto Grupo: 25€m

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras

Primer semestre acumulado - €m	2011	2010	Var. %
Nº Activos	52	55	(5%)
Superficie alquilable	912.315	949.680	(4%)
Superficie proyectos	188.031	203.990	(8%)
Superficie Total	1.100.346	1.153.670	(5%)
Ocupación oficinas	86,6%	87,8%	(1,2 pp)
Ocupación total	87,5%	88,9%	(1,4 pp)
Ingresos por rentas	111	125	(12%)
EBITDA rentas	100	115	(13%)
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	91%	(1pp)
EBITDA rentas	100	115	(13%)
EBITDA estructura y otros	(14)	(19)	27%
Puesta en equivalencia SIIC de París	12	0	n.a.
EBITDA venta de activos	(0)	(15)	99%
Resultado Operativo Grupo	97	80	22%
Resultado Financiero	(60)	(95)	37%
Beneficio neto recurrente	34	n.a.	n.a.
Beneficio neto atribuible al Grupo	25	(221)	n.a.

Magnitudes de Balance

30/06	2011	2010
GAV Negocio Patrimonialista ⁽¹⁾	5.099	4.979
GAV Activid. Discontinuas	1.607	1.812
Deuda Financiera Neta Consolidada	3.414	3.326
Deuda Financiera Neta Holding	2.126	2.110
LTV ⁽²⁾	66,95%	67%
Coste Financiero %	3,80%	4,50%
Maturity (años)	3,4	3,8
NNNAV	2.081	1.984
Nº acciones (millones) ⁽³⁾	226	226
NAV (€/acción)	6,14	6,04
NNAV (€/acción)	9,26	8,90
NNNAV (€/acción)	9,21	8,78
Free float %	10%	10%

⁽¹⁾ Incluye NAV participación SIIC de París

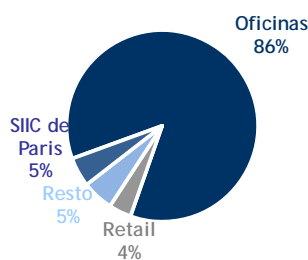
⁽²⁾ Deuda Financiera neta consolidada / Gav Negocio Estratégico

⁽³⁾ Nº acciones proforma post reestructuración y ajustadas por contrasplit (1x100)

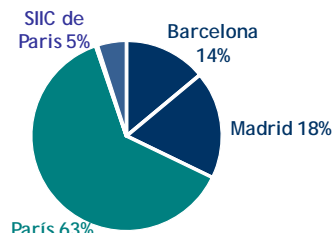
Nota: se ha ajustado el NAV 2010 reportado para hacerlo comparable con 1S 2011

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

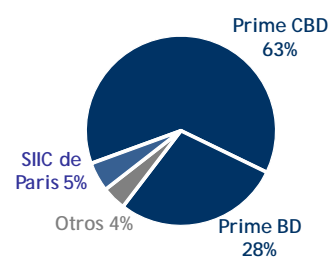
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



Valoración - por zona



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

Aspectos clave

En el segundo trimestre de 2011, el Grupo Colonial ha consolidado la tendencia positiva del primer trimestre obteniendo un resultado consolidado positivo de 25 millones de euros.

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

Cabe destacar que los valores de los activos en Francia han seguido la senda de la recuperación, con un crecimiento del 2,8%. En España, los valores de los inmuebles en alquiler se han estabilizado por primera vez desde el inicio de la crisis.

Negocio

Durante el primer semestre del ejercicio, el grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por más de 92.000 m² (78.899m² en España y 13.918m² en Francia).

En cuanto a los contratos formalizados/renovados en España, destacan 22.750 m² en Torre Mareostrum (sede corporativa de Gas Natural), más de 16.000 m² en el complejo Centro Norte, más de 9.500 m² en Av. Diagonal, 609-615 y casi 8.000 m² en el inmueble de Ortega y Gasset. 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 Mandarin. 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 2.600 m² en Edouard VII.

La tasa de ocupación del portfolio de oficinas del grupo Colonial es del 87% (88% incluyendo otros usos), un 3% por encima del 84% a diciembre de 2010.

La superficie desocupada del Grupo corresponde sobre todo a los mercados de Barcelona & Madrid, y está concentrada en pocos inmuebles. En particular, se debe a la entrada en explotación de los edificios Recoletos y Illacuna a finales del año pasado, así como a inmuebles no estratégicos. Excluyendo dichos impactos, la ocupación de Barcelona y Madrid, se situaría en niveles del 90%.

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% 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 nuevas contrataciones se han realizado a rentas similares a las anteriores.

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 y Valoración de Activos

Los ingresos por rentas han alcanzado los 110,9€m. Un 65% de los ingresos (71,6€m) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, Société Fonci re Lyonnaise, mientras que los 39,3€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 99,9€m, con un margen sobre ingresos del 90%.

Adicionalmente, el Grupo Colonial ha disminuido los gastos de estructura. Si además le añadimos la puesta en equivalencia que corresponde al beneficio neto atribuible del Grupo SIIC de París, el resultado operativo del Grupo asciende a 97€m, un 22% superior a la cifra del año anterior.

La valoración de los activos en alquiler a junio 2011 asciende a 5.099€m, esto supone un aumento de 104€m (+2,1%) respecto a la valoración a diciembre de 2010.

La cartera de París ha aumentado un 2,9%. En cuanto a Barcelona y Madrid cabe destacar que los valores se han mantenido estables. Esto supone un punto de inflexión, ya que por primera vez desde el inicio de la crisis los valores de los activos en alquiler han abandonado la senda decreciente.

En consecuencia el valor liquidativo (NNNAV) de la acción de Colonial es de 9,21 €/acción lo que supone un incremento de 0,43€/acción respecto a diciembre 2010, un 4,9% más.

Finalmente, el resultado neto consolidado de la compa a ha sido de 25€m, consolidando la tendencia positiva del primer trimestre.

Estructura de capital

Estructura financiera/ endeudamiento

Durante el primer semestre de 2011 la deuda neta del Grupo asciende a 3.414€m, con un LTV del 67%.

A 30 de Junio de 2011 hay formalizados contratos por valor nominal de 3.022 €m en instrumentos de cobertura de tipo de interés para la gestión del riesgo de tipo de interés asociados a la deuda. El ratio de deuda cubierta o a tipo fijo es del 92% sobre el total de la deuda bruta. El tipo máximo de mercado (Euribor) para la deuda cubierta es del 2,83% en España y de un 3,10% para el Grupo Colonial en el año 2011.

Con fecha 17 de Mayo de 2011 la filial francesa Société Fonci re Lyonnaise, (SFL), ha completado exitosamente una emisión de deuda por valor de 500 millones de euros 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. Casi el 45% de los bonos fueron colocados en el Reino Unido, Francia y Alemania coparon el 32% y el 13%, respectivamente y el resto en otros países.

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.

Equity/ Mercado de Capitales

Con el fin de preparar Colonial para el acceso a los mercados de capitales internacionales se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- Adecuación de la composición de los Fondos Propios. En particular se ha reducido el capital social y se ha compensado la mayor parte de la prima de emisión con resultados negativos de años anteriores. Estos ajustes no han supuesto ningún cambio del valor de los FFPP de la compañía (ver detalles en anexo 6.1)
- Realización de un contra-split (1 x 100 acciones), aumentando el valor por acción de Colonial, con el fin de:
 - ✓ Desincentivar estrategias especulativas a "corto" dado el reducido margen de maniobra.
 - ✓ Reducir la volatilidad de la acción en bolsa.
 - ✓ Aumentar el atractivo para inversores institucionales a largo plazo que generalmente no invierten en acciones de reducido valor por acción ("penny stocks").

Al cierre del primer semestre la acción de Colonial cerró a 5,7 céntimos euros por acción (5,7 euros por acción, si ajustamos con el número de acciones post contra-split)

Posteriormente al 30 de junio de 2011, la acción ha corregido hasta situarse en 4,67 €/acción (cierre 22 de julio). Estos niveles de cotización se ven especialmente afectados por la difícil situación actual de los mercados de capitales y en particular de España.

Índice

1. Resultados de la compañía
2. Evolución del negocio
3. Estructura financiera
4. Net Asset Value (NAV) y Evolución en bolsa
5. Operaciones discontinuadas
6. Anexos

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Primer semestre acumulado - €m	2011	2010	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	111	125	(15)	(12%)
Ingresos por repercusión gastos	20	21	(1)	(3%)
Gastos repercutibles a los inquilinos	(23)	(24)	1	3%
Gastos no repercutibles	(8)	(8)	(0)	(4%)
EBITDA rentas	100	115	(15)	(13%)
Otros ingresos	2	3	(1)	(22%)
Gastos estructura	(16)	(22)	6	27%
EBITDA negocio recurrente	86	95	(9)	(10%)
<i>EBITDA "like for like"</i>	<i>81</i>	<i>80</i>	<i>1</i>	<i>1%</i>
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	12	0	12	-
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	97	80	18	22%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	40	(50)	90	-
Amortizaciones y Provisiones	(6)	(0)	(6)	-
Resultado Financiero	(60)	(95)	35	37%
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	71	(65)	136	-
Impuesto de sociedades	(2)	(6)	4	(65%)
Resultado de actividades Interrumpidas ⁽²⁾	(1)	(126)	125	99%
Socios minoritarios	(44)	(24)	(20)	(84%)
Resultado atribuible al Grupo - EPRA	25	(221)	246	-

Análisis del Resultado 2011	€m	EPS - € ⁽³⁾
EBITDA negocio patrimonial	86	
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	12	
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(63)	
Resultado recurrente	34	0,15
Ventas de activos	(0)	
Variación valor de los activos & amortizaciones	34	
Variaciones de valor instrumentos financieros	3	
Actividades discontinuadas	(1)	
Resultado no recurrente	36	0,16
Impuesto y minoritarios	(46)	(0,20)
Resultado atribuible al Grupo	25	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 Rlofisa) como actividad discontinuada.

A efectos comparativos, se presenta el 1S2010 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 contraspilt: 225.914.077

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

Resultado operativo

- En el primer semestre del ejercicio 2011, el Grupo ha alcanzado un resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses de 97,5€m, obteniendo un resultado neto consolidado del Grupo positivo de 25€m.
- 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.

<i>Resultado Operativo</i>			
Primer semestre acumulado - €m	2011	2010	Var. %
EBITDA rentas Like for Like	95	100	(5%)
EBITDA Estructura	(16)	(22)	27%
EBITDA Otros ingresos Like for Like	1,8	2,5	(29%)
EBITDA negocio Like for Like	81	80	1%
EBITDA No comparable	5	15	(66%)
EBITDA negocio recurrente	86	95	(10%)

Resultados financieros

- El gasto financiero a 30 de Junio 2011 asciende a -71,9€m, un 11% inferior al año anterior, principalmente debido a un menor coste financiero al variar la estructura de la cartera de coberturas (CAP's vs SWAP's) lo que permite aprovechar las bajadas de tipos de interés. El tipo de interés medio para el primer semestre del 2011 ha sido del 3,74% (3,80% 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 4,22% (4,49% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación y un spread medio de financiación del 1,94%).
- 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 +3,3€m.

<i>Resultado Financiero</i>			
30 Junio - €m	2011	2010	Var. %
Ingreso financiero recurrente	3	2	49%
Gasto financiero recurrente	(72)	(80)	(11%)
Activación de financieros	5	9	(37%)
Coste financiero %	3,80%	4,50%	-
Resultado financiero recurrente	(63)	(70)	(9%)
Gasto financiero no recurrente	-	(10)	-
Variaciones de valor instrumentos financieros	3	(16)	-
Resultado financiero ⁽¹⁾	(60)	(95)	(37%)

⁽¹⁾ Resultado financiero excluyendo la puesta en equivalencia SIIC de Paris

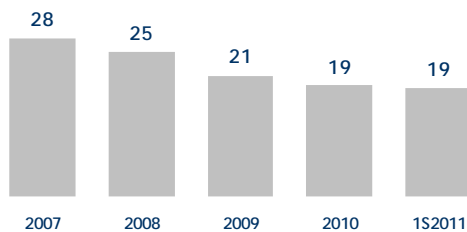
2. Evolución del Negocio

Situación del mercado de oficinas ⁽¹⁾

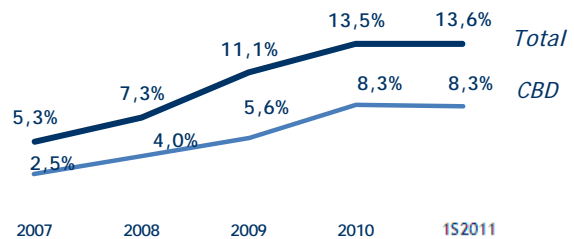
Mercado de alquiler

Barcelona

Precios CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)

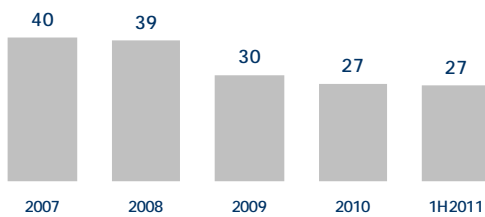


- En este segundo trimestre de 2011 la contratación de oficinas en Barcelona ha alcanzado un volumen de 74.500 m², una cifra un 14% superior a la registrada en el trimestre anterior.
- La demanda ha estado activa este trimestre en cuanto a número de operaciones (se han producido 162). Se ha producido un aumento de las operaciones de pequeño metraje, a cambio de un descenso en las consideradas de gran superficie. Respecto a la tipología de contrato, el 87% de la superficie contratada ha sido en alquiler y el 13% para uso propio.
- Los consultores inmobiliarios piensan que a lo largo de 2011 se continuarán produciendo descensos de los precios de alquiler, hasta llegar a la estabilización de rentas a final de año o inicios del año que viene. Las rentas de alquiler durante este 2º trimestre se han corregido a la baja, descendiendo una media del 1,4% y registrando un descenso medio acumulado anual del 2,74%. En estos momentos la renta máxima Prime se sitúa en 18,75€/m²/mes para los mejores edificios. Cabe destacar que en la zona Prime y la zona Periferia la contratación ha aumentado, habiéndose cerrado la mitad de las operaciones de más de 1.000 m² en el centro de la ciudad. Posiblemente, este fenómeno sea fruto de las concesiones de los propietarios de inmuebles en estas zonas que ante la desocupación progresiva de sus inmuebles han decidido llevar a cabo rehabilitaciones en sus edificios y políticas de rentas más atractivas.
- En este segundo trimestre la tasa de disponibilidad media se sitúa en el 13,6% y en concreto 8,27% en la zona CBD. En los últimos trimestres, este porcentaje no ha sufrido variaciones y podría comenzar el descenso a partir del segundo semestre del año 2011. El stock total se sitúa 5.947.995 m².

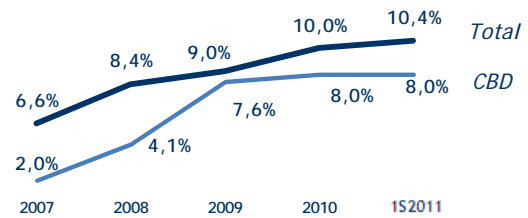
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield a Junio de 2011

Madrid

Precios CBD (€/m2/mes)

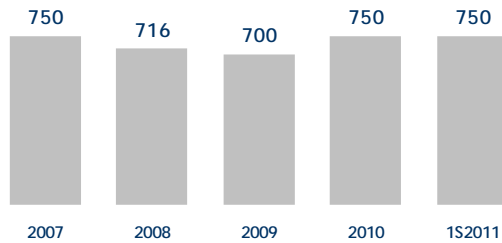


Desocupación (%)

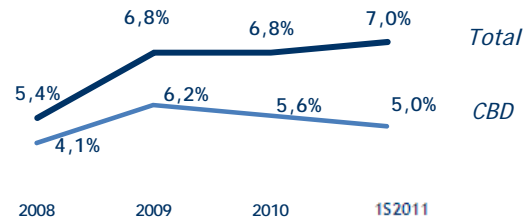


- La contratación ha alcanzado entre los meses de abril y junio un total de 87.500 m² en Madrid, lo que añadido a la registrada durante el primer trimestre, arroja una contratación total para el primer semestre de 2011 de 163.000 m². Este dato es inferior a los resultados obtenidos en el mismo periodo del pasado ejercicio (un 30% menos), siendo atribuible fundamentalmente al descenso en el número de operaciones de tamaño superior a 3.000 m². El stock total es de 14.718.279 m².
- La disponibilidad en oficinas exclusivas aumenta ligeramente en su conjunto, alcanzado una tasa del 10,36%. Sin embargo, por zonas, se ve afectada por la escasez generalizada de alquileres y a las grandes operaciones firmadas en las zonas CBD y Satélite. Así, se ha mantenido la tasa que se sitúa en el 8% para la zona centro.
- Mientras que los precios máximos siguen su ligero ajuste y las carencias se mantienen, a la hora de descender a la operación concreta estas dependerán de la situación particular de cada empresa y del inmueble estudiado. Pese a que se seguirán vaciando edificios en un futuro cercano en el centro de la ciudad, la falta de proyectos para los próximos 5 años contribuirá a la estabilización en tasas de disponibilidad e incluso disminución en su conjunto.
Se prevé que la demanda y la contratación en el corto plazo mantengan una tendencia plana, ya que las grandes empresas permanecen a la expectativa por la coyuntura económica de cara a tomar decisiones de cambio en sus ubicaciones. No obstante, es muy previsible que si la situación económica se asienta pudiera haber un repunte de actividad incentivado por el reducido coste actual de las oficinas.
- Las rentas Prime siguen disminuyendo contenidas por los altos precios alcanzados en ciertas operaciones que se han mantenido en un nivel elevado y también fruto del volumen de contratación en la zona CBD, que si bien escaso, acumula más del 50% del total de operaciones de oficinas en este trimestre. Así, en la Zona Prime, las rentas se situaron en 26,5 €/m²/mes mientras que el promedio en CBD fue de 20,75 €/m²/mes, por lo que la variación interanual de precios, comparándola con el mismo período del año anterior, sigue desacelerando su caída hasta el 5,36%.

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

ParísPrecios CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)

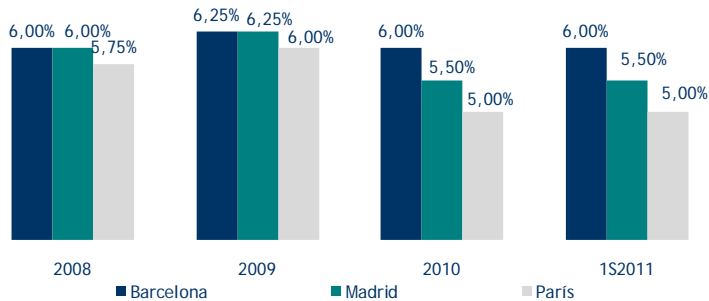


- El segundo trimestre del ejercicio 2011 ha sido similar al trimestre anterior, así que durante los primeros 6 meses del año 2011 la contratación ha sido de 446.587 m² en la región de París y de 193.726 m² en la zona de CBD que supone un ascenso del 6%, si se compara con el mismo semestre del año anterior.
- Las superficies pequeñas y medianas han sido las de mayor demanda durante este primer semestre. En concreto las superficies medianas, aquellas que tienen entre 1.000-5.000 m² han supuesto el 34 % de las superficies comercializadas lo que supone un aumento del 3% con respecto al mismo semestre en el ejercicio anterior.
- La oferta disponible en la región de París se sitúa en este primer trimestre en 845.000 m². En la zona CBD la disponibilidad es de 473.957 m², situándose la tasa de disponibilidad en un 5 % que es el nivel más bajo registrado desde 2º trimestre del ejercicio 2009.
- Los precios medios de alquiler en el área CBD de París continúan estables y al igual que en el trimestre anterior se sitúan en los 750€/m²/año.

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

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 esta primera mitad del año. 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 tercer trimestre consecutivo. La ausencia de operaciones registradas en CBD y Prime en este año no creemos que sea un inconveniente para que ciertos inversores aceptaran dicha tasa de rentabilidad. Para el resto de zonas de Madrid, las rentabilidades se mantienen más o menos estables una vez que la sensibilidad de los inversores se focaliza más en la calidad de los edificios y las condiciones arrendaticias que tienen.
- París:** Aproximadamente 3.300 €m fueron invertidos durante la primera mitad del ejercicio 2011, en comparación con los 2.400€m en el mismo período del ejercicio anterior. Esto supone un incremento del 39 % en un año, siendo el mejor primer semestre desde el año 2007. El mercado sigue estando dominado por inversores franceses y la internacionalización del mercado, aún no se ha hecho efectiva. La rentabilidad se mantiene estable y se sitúa entre 4,75% y el 5,25% en Prime CBD.

(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 110,9€m. Un 65% de los ingresos (71,6€m) provienen de la contribución de la filial francesa del Grupo, Société Fonci re Lyonnaise, mientras que los 39,3€m restantes han sido generados en España.
- Los ingresos por rentas disminuyen un 12%, ajustando las ventas realizadas y las entradas en explotación, la variación de los ingresos por rentas comparables - "Like for Like" son del -3%. En España la caída es del 11,9%. Ajustando las ventas realizadas y las entradas en explotación, la caída es del -7,8% (Barcelona: -12,0% y Madrid: -4,4%). En Francia, los ingresos por rentas disminuyen un 11,4%. Ajustando las ventas realizadas, la aportación de los dos inmuebles a SIIC de Paris 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	20	24	81	125
<i>Like for Like</i>	(2)	(1)	(0)	(3)
<i>Proyectos y Altas</i>	(1)	2	2	3
<i>Desinversiones</i>	(1)	(3)	(11)	(14)
Ingresos Rentas 2011R	17	22	72	111
<i>Variación Total (%)</i>	(17,1%)	(7,5%)	(11,4%)	(11,6%)
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(12,0%)	(4,4%)	(0,0%)	(2,9%)

- El margen de explotación (EBITDA) de la cartera de alquiler alcanza los 99,9€m, con un margen sobre ingresos del 90%.

Negocio Patrimonial

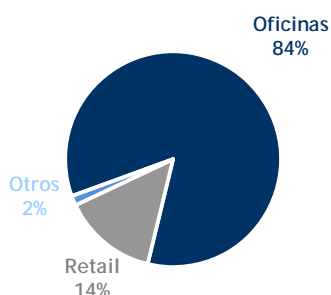
Primer semestre acumulado - �m	2011	2010	Var. %	like for like %
Ingresos por rentas Barcelona	17	20	(17%)	(12%)
Ingresos por rentas Madrid	22	24	(8%)	(4%)
Ingresos por rentas París	72	81	(11%)	(0%)
Ingresos por rentas	111	125	(12%)	(3%)
Ingresos por repercusión gastos	20	21	(3%)	
Gastos repercutibles a los inquilinos	-23	-24	3%	
Gastos no repercutibles ¹	-8	-8	(4%)	
EBITDA rentas	100	115	(13%)	(5%)
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>86%</i>	<i>93%</i>	<i>(7 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>89%</i>	<i>(1 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>92%</i>	<i>92%</i>	<i>-</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	91%	(1 pp)	

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

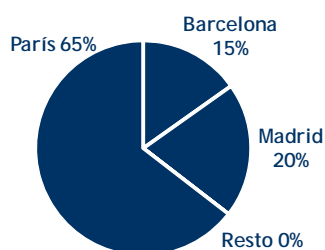
Pp: puntos porcentuales

- 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.

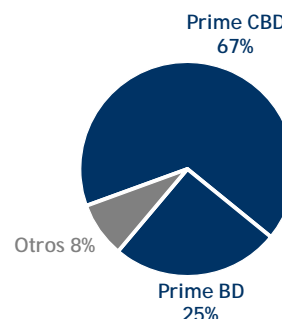
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados

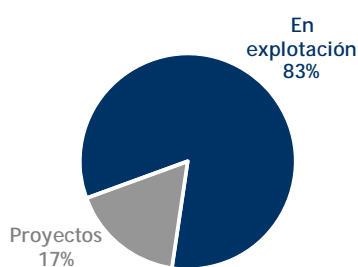


Ingresos - por zona

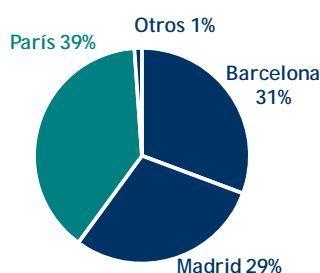


- Superficie:** Al cierre del primer semestre del ejercicio 2011, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.100.346 m² (629.761 m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. La mayor parte de dicha cartera (83%) se encuentra en explotación a 30 de junio de 2011.

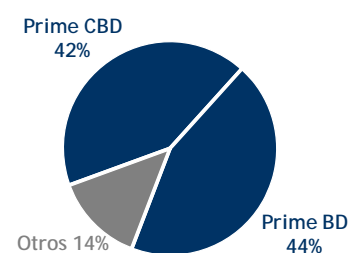
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona



- Gestión de contratos:** Durante el primer semestre del ejercicio 2011 el Grupo ha formalizado un total de 92.817m² de nuevos contratos -altas y renovaciones a mercado- (85% en España y 15% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del 14% respecto de las rentas anteriores.

Gestión de Contratos

Primer semestre acumulado - m ²	2011	% nuevas rentas vs.ant.
Altas y renovaciones - Barcelona	51.372	(15%)
Altas y renovaciones - Madrid	22.202	(17%)
Altas y renovaciones - París	4.455	(3%)
Total altas y renovaciones	78.029	(14%)
Total Nuevas Superficies	14.788	na
Esfuerzo comercial total	92.817	na

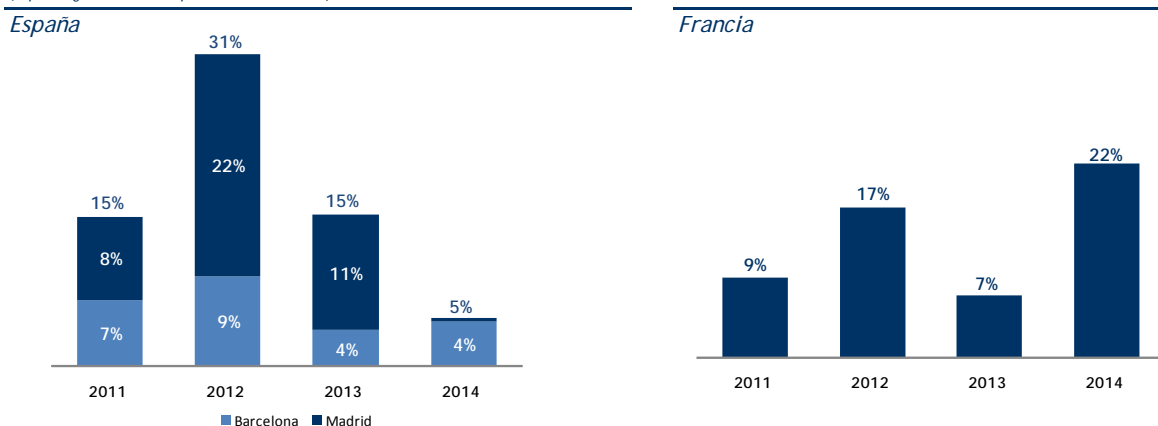
En España, las rentas contratadas son un 15,8% inferiores a las rentas anteriores, que se firmaron en la fase alta del ciclo. No obstante los precios de alquiler contratados, están en línea con los objetivos marcados. En Francia, las rentas contratadas son un 3,0% inferiores a los contratos dados de baja.

- En cuanto a los contratos formalizados en España, destacan 22.750 m2 en Torre Marenstrum (sede corporativa de Gas Natural), más de 16.000 m2 en el complejo Centro Norte, más de 9.500 m2 en Av. Diagonal, 609-615 y casi 8.000 m2 en el inmueble de Ortega y Gasset. 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.

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:

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



(1) Fechas de renovación en base a la mejor estimación de la potencial salida de los arrendatarios actuales sobre los datos del "rent roll" a 31 de diciembre de 2010

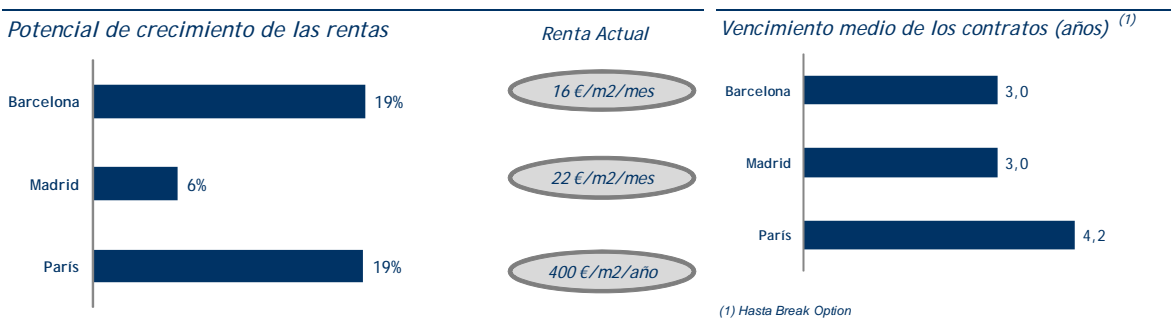
El año 2011 representa el porcentaje pendiente de realizar

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

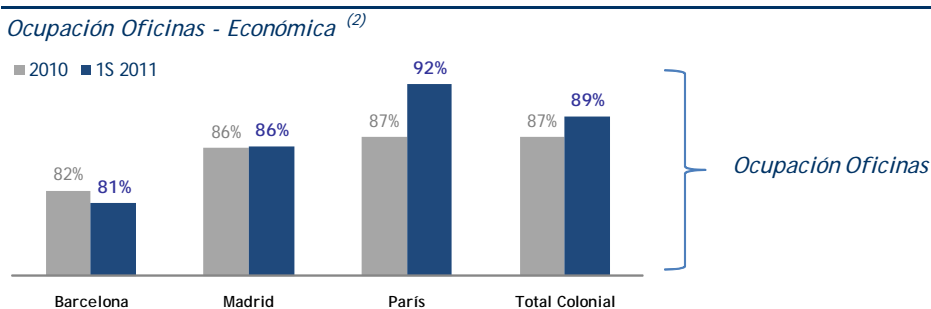
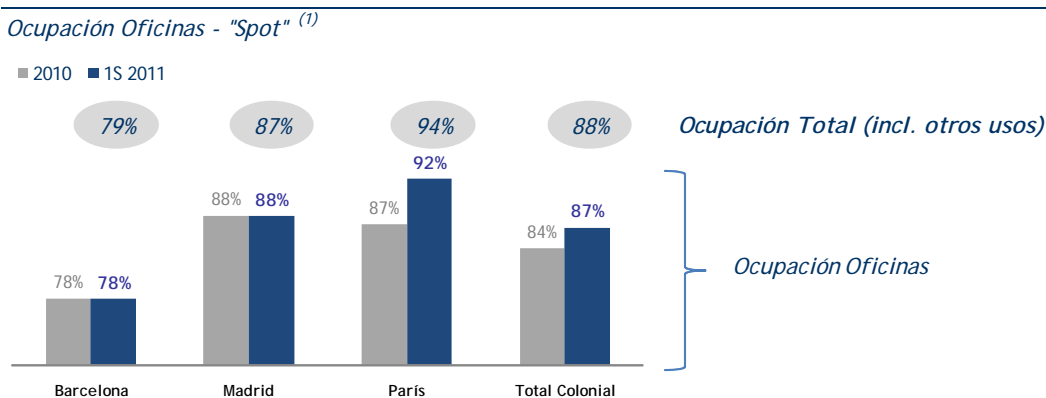
Durante el primer semestre, en España se han comercializado casi 79.000 m2 de la cartera, que en valor suponen un 22% de las rentas de la cartera. Para el resto del año, queda un 15% de las rentas por revisar, por lo que a finales del 2011 habrán vencido más del 37% de las rentas del portfolio de España.

En España, adicionalmente a los casi 79.000 m2 de contratos formalizados en el primer semestre de 2011, se formalizaron más de 237.000 m2 en los años 2009-2010, por lo que gran parte de la cartera ya está cerca de precios de mercado actuales.

- El potencial de crecimiento orgánico de las rentas de los inmuebles en explotación del Grupo a cierre del primer semestre del ejercicio se sitúa 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).



- Ocupación:** Al cierre del primer semestre del ejercicio en curso, la ocupación conjunta de las oficinas de Colonial alcanza el 86,6%, cifra superior a la del cierre del año anterior. Incluyendo los otros usos de la cartera, la ocupación asciende a 87,5%



(1) Superficies desocupadas / Superficies en explotación

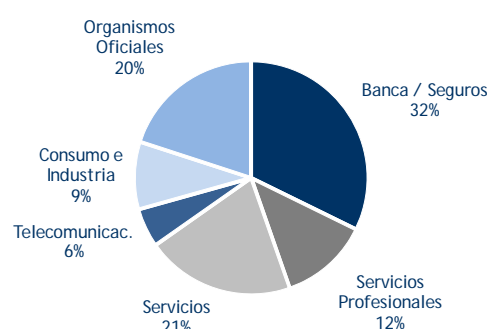
(2) Superficies vacías multiplicadas por la renta de mercado actual / superficies en explotación a renta de mercado

La superficie desocupada del Grupo corresponde sobre todo a los mercados de Barcelona & Madrid, y está concentrada en pocos inmuebles. En particular, se debe a la entrada en explotación de los edificios Recoletos y Illacuna a finales del año pasado, así como a inmuebles no estratégicos. Excluyendo dichos impactos, la ocupación de Barcelona y Madrid, se situaría en niveles del 90%. En París la ocupación ya ha superado el 90%, situándose actualmente en un 92%. No obstante, dicho ratio se encuentra aún alejado de la media ostentada en los años anteriores a la crisis (en torno al 98%).

- **Portfolio de arrendatarios:** A cierre del primer semestre del ejercicio 2011, Colonial contaba con una base de clientes solvente y diversificada. El primer cliente representa el 7% de las rentas netas totales del Grupo, y los veinte primeros clientes concentran el 50% de la facturación total del Grupo.

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio. En este sentido, los sectores banca/seguros y servicios concentran el 65% de las rentas del grupo a junio de 2011.

Distribución de Clientes - por sector de actividad



Ranking de los 20 principales arrendatarios (50% Renta Total)

RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
1	CREDIT LYONNAIS	Paris	7%	7%
2	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Paris	5%	12%
3	MOHG HOTEL	Paris	4%	16%
4	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	Paris	3%	19%
5	MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES	Madrid	3%	23%
6	GAS NATURAL SDG, S.A.	Barcelona	3%	25%
7	TV5 MONDE SA	Paris	2%	28%
8	MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE	Madrid	2%	30%
9	LA MONDIALE GROUPE	Paris	2%	33%
10	ALLEN & OVERY LLP	Paris	2%	35%
11	GRUPO CAIXA	Barcelona	2%	37%
12	COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	2%	39%
13	LOTERIAS DEL ESTADO	Madrid	2%	41%
14	CITIBANK INTERNATIONAL PLC	Paris	1%	42%
15	BANCA CÍVICA, S.A.	Madrid	1%	44%
16	ASHURST LLP	Paris	1%	45%
17	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	46%
18	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Madrid	1%	47%
19	ZURICH INSURANCE PLC	Paris	1%	49%
20	O. A. SERVICIO REGIONAL BIENESTAR SOCIAL	Madrid	1%	50%

- **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%	Paris	Oficinas	7.163
Quai Le Gallo	1S 2013	100%	Paris	Oficinas	32.710
Francia					39.873
Total					87.084
Yield on cost²					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

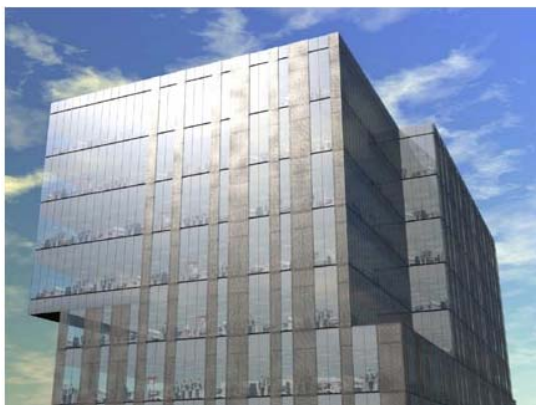


Martínez Villergas, 49 - Madrid

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 y con una prima sobre la última tasación del 9,6%.

Valoración del negocio patrimonial

- El negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del primer semestre del ejercicio 2011 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.099€m.
- Un total de 4.838€m corresponden a la cartera de activos ostentada directamente por el Grupo Colonial y 261€m corresponden al valor de la participación del 29,999% de SFL en SIIC de París (NAV atribuible a 30/06/2011), inmobiliaria cotizada en el mercado de París con un portfolio de oficinas de más de 1.400€m.
- La valoración de los activos en alquiler a junio 2011 asciende a 5.099€m, esto supone un aumento de 104€m (+2,1%) respecto a la valoración a diciembre de 2010.

La cartera de París ha aumentado un 2,9%. En cuanto a Barcelona y Madrid cabe destacar que los valores se han mantenido estables. Esto supone un punto de inflexión, ya que por primera vez desde el inicio de la crisis los valores de los activos en alquiler han abandonado la senda decreciente.

Negocio Patrimonial

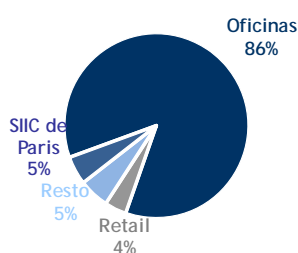
Valoración de Activos (€m)	30-jun-11	31-dic-10	30-jun-10	Jun11 vs Dic10		Jun11 vs Jun10		Exit Yield		
				Total	Like for like	Total	Like for like	30-jun-11	31-dic-10	30-jun-10
Barcelona	596	606	645	(1,6%)	(1,6%)	(7,6%)	(4,0%)	6,06%	6,12%	6,20%
Madrid	738	730	746	1,1%	1,2%	(1,1%)	(1,0%)	6,09%	6,22%	6,31%
París	2.643	2.593	2.824	1,9%	1,9%	(6,4%)	5,6%	5,59%	5,40%	5,64%
Cartera en renta	3.977	3.929	4.216	1,2%	1,3%	(5,7%)	2,8%	5,75%	5,67%	5,86%
Barcelona	113	112	120	1,2%		(5,9%)				
Madrid	190	181	177	4,9%		7,2%				
París	542	505	448	7,4%		21,0%				
Proyectos + Altas Nuevas	845	797	745	5,9%		13,4%				
Otros	16	17	18	(9,1%)		(13,9%)				
Total Negocio Patrimonial	4.838	4.743	4.979	2,0%	2,0%	(2,8%)	4,4%	5,77%	5,73%	5,88%
Valor participación SIIC de París	261	252		3,6%	3,6%	-	-			
Total Negocio Patrimonial incluyendo SIIC de París	5.099	4.995	4.979	2,1%	2,1%	2,4%	4,4%			
España	1.653	1.646	1.707	0,4%	0,5%	(3,2%)	(1,7%)			
Francia	3.446	3.349	3.272	2,9%	2,9%	5,3%	7,9%			

Repercusión promedio (€/m ²)	30-jun-11	31-dic-10	30-jun-10
Oficinas Barcelona	3.684	3.741	3.832
Oficinas Madrid	4.550	4.481	4.545
Oficinas París ⁽¹⁾	8.295	8.138	7.854
TOTAL CARTERA EN RENTA	6.264	6.180	6.072
TOTAL CARTERA	5.856	5.738	6.023

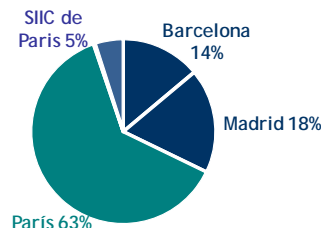
(1) En el caso de París, los parámetros se calculan para el conjunto de usos
 Nota: No consideramos Proyectos, ni otros activos, ni altas nuevas

- La clasificación del valor por usos, mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:

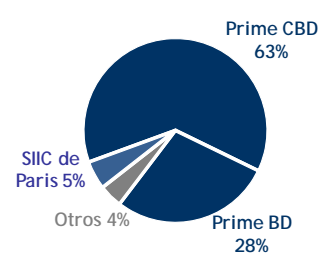
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



Valoración - por zona



3. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

La deuda financiera neta del negocio recurrente asciende a 3.414 €m, un 2,5% superior a la deuda a diciembre 2010, que ascendió a 3.331€m (ambas cifras, sin incorporar la deuda del subgrupo Asentia, al estar ésta registrada contablemente como Actividad Discontinuada).

Desglose de la deuda financiera neta consolidada

30 Junio 2011 - €m	COL	SFL	Total	%
Préstamo Sindicado	1.738	280	2.018	58%
Deuda Hipotecaria / Leasings	423	245	668	19%
Deuda No Hipotecaria y Otros	13	310	323	9%
Total Deuda Bruta entid. Crédito	2.174	834	3.009	86%
Bonos	0	500	500	14%
Total Deuda Bruta	2.174	1.334	3.509	100%
Tesorería	(48)	(47)	(95)	
Deuda neta consolidada	2.126	1.287	3.414	
Vida Media (años)	3,8	2,9	3,4	
Coste Financ.	3,40%	4,50%	3,80%	
Gasto Financiero	40	8	48	

El LTV, ratio que refleja el nivel de deuda sobre el valor de los activos, asciende al 67% a 30 de junio de 2011.

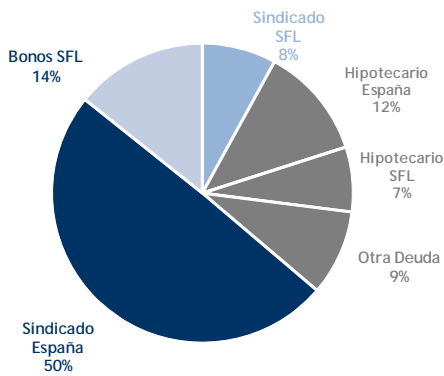
Las principales características de la deuda son:

- Una deuda bruta, de 3.509 €m, que recoge 1.738 €m del sindicado de Colonial, 280 €m de deuda de los préstamos sindicados de SFL.
- El préstamo sindicado de Colonial, de 1.738 €m, fue refinanciado el 19 de Febrero de 2010. 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.

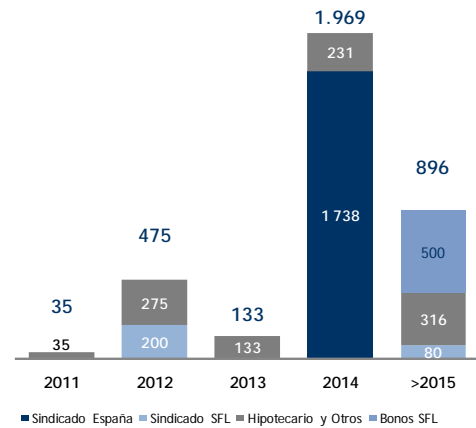
- SFL tiene formalizados en la actualidad tres préstamos sindicados. El último de ellos firmado en diciembre 2010 por importe 350 €m y vencimiento diciembre 2015, cuyo banco agente es Natixis y estructurado como una póliza de crédito “revolving”. A 30 de junio del 2011, este préstamo se encuentra dispuesto en 80 €m.

Los otros dos préstamos sindicados, de importes 200 €m y vencimiento enero 2012 y 300 €m con vencimiento diciembre 2014. El primero se encuentra dispuesto a 30 de junio de 2011 en un total de 200 €m y el segundo a dicha fecha no está dispuesto.
- La disponibilidad a 30 de Junio asciende a 777 €m (cuentas corrientes y depósitos por 95€m y deuda no dispuesta por 682 €m).
- El detalle de la deuda, por tipo, compañía y vencimiento es el siguiente:

Estructura de la Deuda Dispuesta



Vencimiento de la Deuda Dispuesta (€m)



Colonial	6	30	36	1 816	286
SFL	29	445	97	153	610

- Con fecha 17 de Mayo de 2011 la filial francesa Société Fonci re Lyonnaise, (SFL), ha completado exitosamente una emisión de deuda por valor de 500 millones de euros 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. Casi el 45% de los bonos fueron colocados en el Reino Unido, mientras que Francia y Alemania coparon el 32% y el 13% restante, respectivamente.

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 compa a.

Coberturas

- La política de gestión del Grupo sobre riesgos de tipos de interés tiene como objetivo reducir la volatilidad del coste financiero por variaciones de la referencia de mercado Euribor, la cual determina el coste de la financiación del Grupo. La actual cartera de derivados y los bonos emitidos por SFL a tipo fijo permiten reducir la volatilidad del gasto financiero en un 78%, en escenarios de subidas de tipos de interés de hasta el 6%.
- A 30 de Junio de 2011 el nominal total de cobertura asciende a 3.022€m, de los cuales 100 €m, tienen inicio de cobertura a partir de julio 2012.

En este importe se incluye un derivado de 100€m, a tipo variable, asignado a la emisión de bonos de SFL, siendo por tanto el importe efectivo de coberturas sobre la deuda a tipo variable de 2.822€m

Por tanto el ratio de cobertura efectivo a Junio 2011 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 94%, y el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo es del 92% sobre el total de la deuda.

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

Instrumento derivado	Clase de protección	SFL	Patrimonio España	Total	MTM
SWAP	Tipo fijado	614	432	1.046	(21)
COLLAR	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	400	25	425	(25)
CAP	Tipo variable con un máximo	0	1.551	1.551	19
Total nominal coberturas formalizadas		1.014	2.008	3.022	(27)
Vida Media (años)		1,9	3,0	2,7	

- Durante el primer semestre del 2011, la variación de las valoraciones de los instrumentos de cobertura (MtM) asciende a +25€m, de los cuales han sido registrados +3€m en la cuenta de resultados y el resto en fondos propios. El 76,8% de las coberturas contratadas tienen tratamiento de contabilización de coberturas eficientes según lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRS), por lo que las variaciones de valoración se registran en fondos propios, si bien la variación del valor temporal de los CAP'S se contabiliza en la cuenta de resultados.

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

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

	2 011	2 012	2 013	2 014
Nominal Coberturas a Dic.	2 982	2 982	2 871	1 936
Euribor Máximo Grupo Colonial (1)	3.41%	3.36%	3.39%	2.75%
Euribor Máximo Colonial Holding	2.94%	2.92%	2.90%	2.64%
Euribor Resultante Grupo Colonial (2)	2.44%	2.54%	2.83%	2.58%
Euribor Resultante Colonial Holding	2.07%	2.21%	2.57%	2.44%

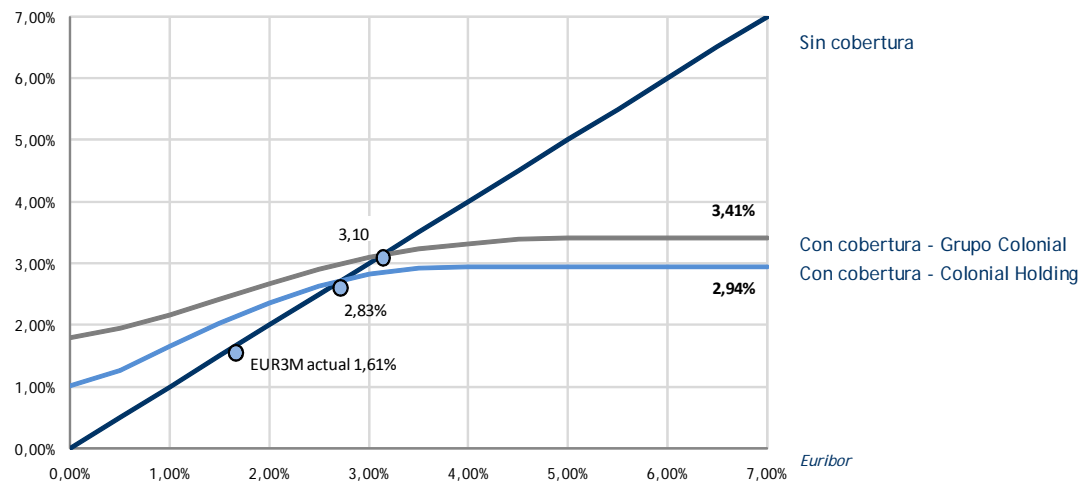
(1) Euribor máximo con la cartera de coberturas contratadas y la curva forward actual

(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 2,83% para Colonial Holding y 3,10% 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.

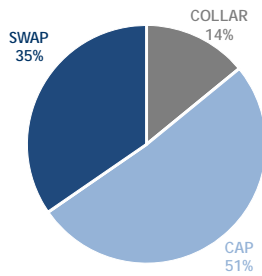
Tipos de Interés Resultantes Cartera Coberturas para el ejercicio 2011

Tipo Resultante

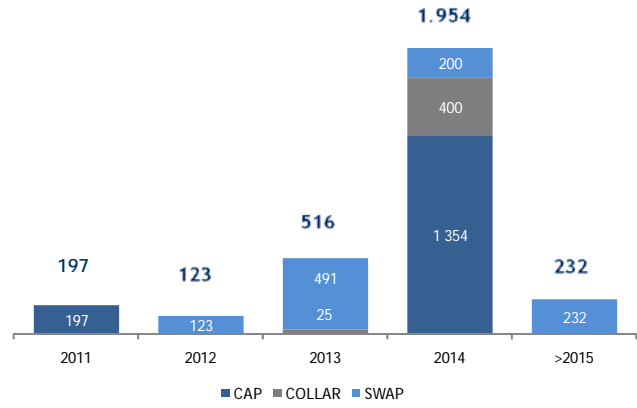


La estructura de la cartera de derivados y de sus vencimientos por producto y compañía es la siguiente:

Estructura de la Cobertura



Vencimiento de la Cobertura (€m)



	2011	2012	2013	2014	>2015
Colonial	197	0	425	1.354	33
SFL	0	123	91	600	199

4. Net Asset Value (NAV) y Evolución en bolsa

Net Asset Value (NAV)

Valor Liquidativo de los activos (NAV) €m	30-jun-11	31-dic-10 comparable ¹	Variación	
			€m & €/acc.	%
Fondos Propios	1.332	1.300	32	2,5%
+ Plusvalías latentes	(22)	12	na	na
- Ajuste Impuestos diferidos & MTM contabilizados	77	102	na	na
- Ajuste de homogenización	na	(50)	na	na
NAV	1.387	1.365	22	1,6%
+/- Impuestos diferidos y latentes	705	657	na	na
- Ajuste de homogenización	na	(10)	na	na
NNAV	2.092	2.012	80	4,0%
- MTM	(11)	(33)	na	na
- Ajuste de homogenización	na	5	na	na
NNNAV	2.081	1.984	97	4,9%
<i>Nº acciones (mm)²</i>	<i>226</i>	<i>226</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>NAV - €/acción</i>	<i>6,14</i>	<i>6,04</i>	<i>0,10</i>	<i>1,6%</i>
<i>NNAV - €/acción</i>	<i>9,26</i>	<i>8,90</i>	<i>0,36</i>	<i>4,0%</i>
<i>NNNAV - €/acción</i>	<i>9,21</i>	<i>8,78</i>	<i>0,43</i>	<i>4,9%</i>

⁽¹⁾ Con el fin de homogenizar el NAV a diciembre 2010 y poderlo comparar con junio 2011 se han realizado determinados ajuste en relación con la filialización del negocio no-estratégico

⁽²⁾ Nº acciones - dilución plena y ajustadas por contrasplit: 225.914.077

N.A.V.: El valor liquidativo de los Activos del Grupo Colonial antes de impuestos (NAV) a 30 de junio de 2011 asciende a 1.387€m, equivalente a 6,14 euros por acción. El cálculo del NAV bruto ha tenido en cuenta las siguientes magnitudes:

- Fondos Propios Consolidados: 1.332€m, cifra que incluye el impacto de la refinanciación.
- Plusvalías latentes: las plusvalías latentes (no contabilizadas en balance) consideradas en el cálculo del NAV bruto ascienden a -22€m.
- Ajustes: Para la determinación del NAV bruto se ha ajustado el importe de los impuestos diferidos asociados a las plusvalías/minusvalías contabilizados en balance de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) y que están asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios y de la deuda e instrumentos financieros así como el valor bruto del MTM ("mark-to-market") de los instrumentos de cobertura (+77€m).

NNAV: El NAV neto de impuestos (NNAV) se ha situado al cierre del ejercicio en 2.092€m (9,26 euros por acción). Para su cálculo se ha ajustado el NAV bruto en 705€m correspondiente a los impuestos diferidos contabilizados ajustados previamente para el cálculo del NAV Bruto y el crédito fiscal latente, considerando en ambos casos el criterio de empresa en funcionamiento que permite la aplicación de bonificaciones por reinversión.

NNNAV: Finalmente, el “NAV triple neto” o NNNAV, que tiene en cuenta el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial netos de impuestos, asciende a 9,21 euros por acción.

Evolución bursátil

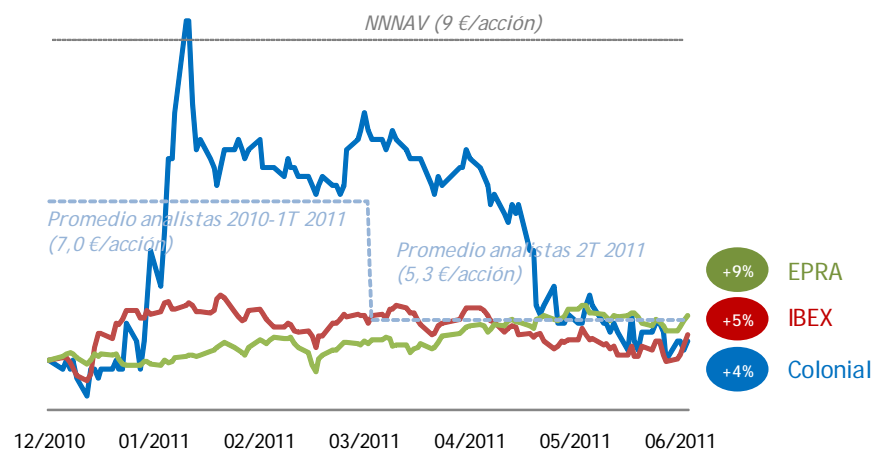
Al cierre del primer semestre la acción de Colonial cerró a 5,7 céntimos euros por acción (5,7 euros por acción, si ajustamos con el número de acciones post contra-split)

Posteriormente a 30 de junio de 2011, la acción se ha corregido hasta situarse en 4,67 €/acción (cierre 22 de julio). Estos niveles de cotización se ven especialmente afectados por la difícil situación actual de los mercados de capitales y en particular de España.

Evolución de la cotización

Acción de Colonial	1S 2011	diciembre-10
Capitalización a cierre (€m)	1.288	1.243
Precio de cierre (€/ acción)	5,7	5,5
Volumen medio diario (millones títulos)	0,37	0,11
Efectivo medio diario (€m)	2,6	1,2
Nº acciones (mm) - dilución plena post contrasplit	225,9	-

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

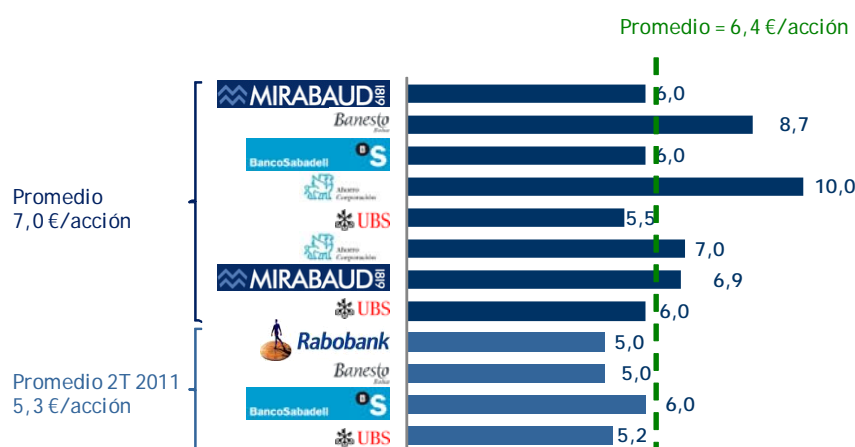


Desde mediados del año pasado, Colonial forma parte del índice de la European Public Real Estate Association (EPRA), así como en el Global Property Index 250 (GPR 250 Index). Ambos constituyen índices inmobiliarios de referencia para empresas cotizadas internacionales.

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:

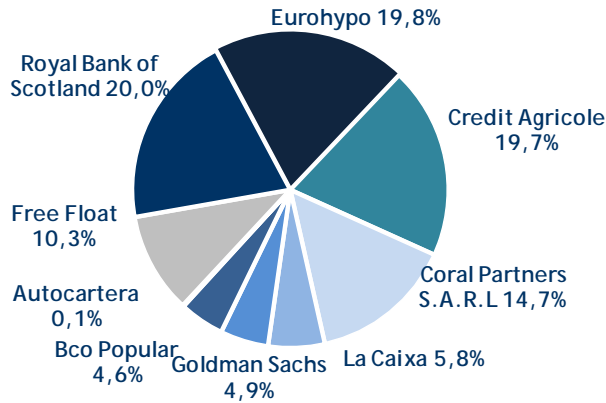
Recomendaciones analistas (€/acción)



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

Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial a 30/06/2011 (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

Primer semestre 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	241	313	(23%)
Resultados del ejercicio			
Venta comercial (uds)	15	57	(73,7%)
Venta contable (uds)	11	69	(84,1%)
Ingresos por Ventas de Promociones	3,1	19,9	(84,4%)
Ingresos por Ventas de Suelo	0,0	36,0	(100,0%)
Otros Ingresos	0,1	0,2	(68,4%)
Ingresos Riofisa	16,0	15,4	3,4%

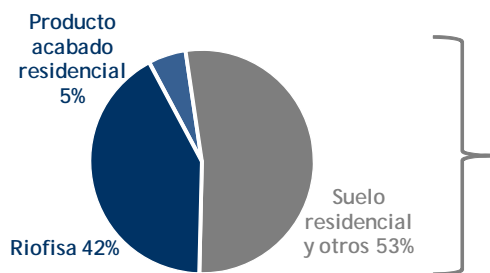
- La reserva de suelo residencial al cierre del ejercicio asciende a 1,7 millones de m². El 52% están ubicados en Andalucía y el 48% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Palma).
- En el negocio residencial, Colonial continúa con la estrategia de reducir progresivamente su presencia, por lo que el stock de viviendas ha disminuido significativamente respecto al mismo periodo del año anterior. En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 241 unidades (vs. 313 unidades a finales del primer semestre de 2010). De las 241 viviendas en stock, 8 viviendas ya han sido pre-ventas, el resto (233 viviendas) están en proceso de venta, por lo al cierre del semestre, el stock de viviendas pendientes de entregar asciende a 1,8€m.
- Durante el primer semestre del ejercicio 2011, las ventas de promociones han ascendido a 3,1€m. Así mismo, indicar que durante este semestre, no se han producido ventas de suelo.
- La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso del primer semestre del ejercicio 2011 ha ascendido a 3,8 €m, cifra inferior a los 15,4€m registrados en el año anterior.

Valoración del negocio discontinuado

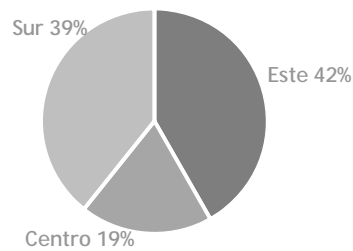
- El negocio residencial y comercial del Grupo Colonial al cierre del primer semestre del ejercicio 2011 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle en 1.607€m. La disminución de valor de la cartera respecto a diciembre de 2010, ha sido de un 3,2%, si bien en términos homogéneos, ha disminuido un 2,6%.

Valoración de Activos (€m)	30-jun-11	31-dic-10	30-jun-10	Jun11 vs Dic10		Jun11 vs Jun10	
				Total	Like for like	Total	Like for like
Producto acabado residencial	87	93	109	(6,0%)	-	(19,9%)	-
Suelo residencial y otros	847	867	929	(2,3%)	(2,3%)	(8,7%)	(8,7%)
Activos comerciales	672	700	775	(4,0%)	(3,0%)	(13,2%)	(11,8%)
Total Negocio	1.607	1.660	1.812	(3,2%)	(2,6%)	(11,3%)	(10,1%)

Valoración - por tipo de producto



Valoración - Desglose suelo residencial



Estructura financiera actividades discontinuadas

El detalle de la deuda financiera del Grupo Colren a 30 de Junio del 2011 es el siguiente:

<i>Estructura de la deuda</i>					
30 Junio 2011 - €m	COLREN	Riofisa	Otras filiales	TOTAL	%
Préstamo Sindicado	834	0	0	834	58%
Deuda Hipotecaria	46	409	150	604	42%
Deuda No Hipotecaria	0	10	0	10	1%
Total Deuda bruta	880	418	150	1.448	100%
Tesorería	(15)	(30)	(28)	(73)	
Total Deuda Neta	865	388	122	1.376	
Vida Media (años)	3,5	1,5	6,8	3,3	
Coste Financ.	5,10%	3,75%	3,98%	4,62%	
Gasto Financiero	22	8	0	30	

- 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 Colren es de 400 p.b., acumulables al principal y liquidables en el vencimiento del crédito, el 31 de Diciembre del 2014.
- Este préstamo tiene un tramo de 275 €m garantizado con un "Warrant", convertible bajo determinadas circunstancias, en acciones de Colonial.
- A 30 de Junio de 2011 hay contratada una cobertura Swap de tipos de interés de 167 €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 -29,8 €m de los cuales -20,6 €m corresponden al gasto financiero capitalizable (PIK con vencimiento el 31 de Diciembre de 2014) del préstamo sindicado y -8,2 €m que corresponden al resultado financiero de Riofisa.

6. Anexos

- 6.1 Balance Consolidado
- 6.2 Cartera de activos - Ubicación
- 6.3 Cartera de activos - Detalles
- 6.4 Estructura Societaria
- 6.5 Detalles Filiales
- 6.6 Glosario
- 6.7 Datos de contacto
- 6.8 Disclaimer

6.1 Anexo - Balance Consolidado

	1S 2011	2010
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	247	247
<i>En explotación</i>	4.335	3.946
<i>En curso, anticipos</i>	259	559
Inversiones Inmobiliarias	4.594	4.505
Inversiones método de participación	261	252
Resto activos no corrientes	787	781
Activos no corrientes	5.890	5.785
Deudores y otras cuentas a cobrar	63	48
Otros activos corrientes	128	106
Activos Disponibles para la Venta	1.909	1.924
Activos corrientes	2.100	2.078
TOTAL ACTIVO	7.990	7.863
PASIVO		
<i>Capital Social</i>	1.258	2.711
<i>Otras reservas</i>	107	(614)
<i>Resultados del Ejercicio</i>	25	(739)
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	2	2
<i>Valores Propios</i>	(59)	(59)
Fondos propios	1.332	1.300
Minoritarios	1.009	993
Patrimonio Neto	2.342	2.293
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	496	0
Duda financiera no corriente	2.607	3.308
Pasivos por impuestos diferidos	180	180
Otros pasivos no corrientes	166	135
Pasivos no corrientes	3.450	3.623
Deuda ent. crédito y otros pasivos financ. corrientes	371	50
Acreedores y otras cuentas a pagar	72	70
Otros pasivos corrientes	51	114
Pasivos asociados a activos para la venta	1.704	1.712
Pasivos corrientes	2.198	1.947
TOTAL PASIVO	7.990	7.863

1S 2011	Ajuste pdte. ¹	1S 2011 PF
1.258	(1.032)	226
107	1.032	1.139
25	-	25
2	-	2
(59)	-	(59)
1.332	-	1.332

¹ Reducción del nominal de la acción hasta 1€ / acción, contabilizando el resto como Reservas (a ejecutar durante el 3r trimestre de 2011)

6.1 Anexo - Balance Consolidado - NAV (cont.)

Valor Liquidativo de los activos (NAV) €m	31-dic-10 reportado	Ajuste de homogenización 1	31-dic-10 comparable ¹
Fondos Propios	1.300		1.300
+ Plusvalías latentes	12		12
- Ajuste Impuestos diferidos & MTM contabilizados	102		102
- Ajuste de homogenización		(50)	(50)
NAV	1.415	(50)	1.365
+/- Impuestos diferidos y latentes	657		657
- Ajuste de homogenización		(10)	(10)
NNAV	2.072	(60)	2.012
- MTM	(33)		(33)
- Ajuste de homogenización		5	5
NNNAV	2.039	(55)	1.984
<i>Nº acciones (mm)²</i>	<i>226</i>	<i>226</i>	<i>226</i>
<i>NAV - €/acción</i>	<i>6,26</i>	<i>(0,22)</i>	<i>6,04</i>
<i>NNAV - €/acción</i>	<i>9,17</i>	<i>(0,27)</i>	<i>8,90</i>
<i>NNNAV - €/acción</i>	<i>9,02</i>	<i>(0,24)</i>	<i>8,78</i>

⁽¹⁾ Con el fin de homogenizar el NAV a diciembre 2010 y poderlo comparar con junio 2011 se han realizado determinados ajustes en relación con la filialización del negocio no-estratégico

⁽²⁾ Nº acciones - dilución plena y ajustadas por contrasplit: 225.914.077

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 DESPÍ
	4 AV. DIAGONAL 609-615		11 TORRE MARENOSTRIUM		
	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		

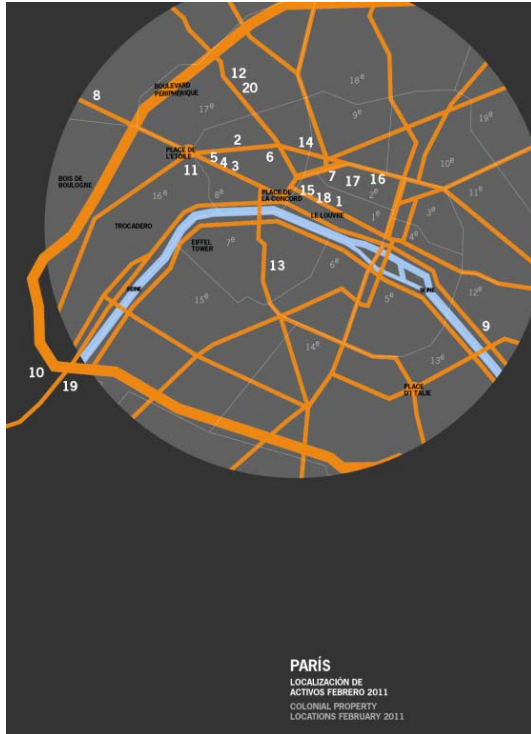
6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



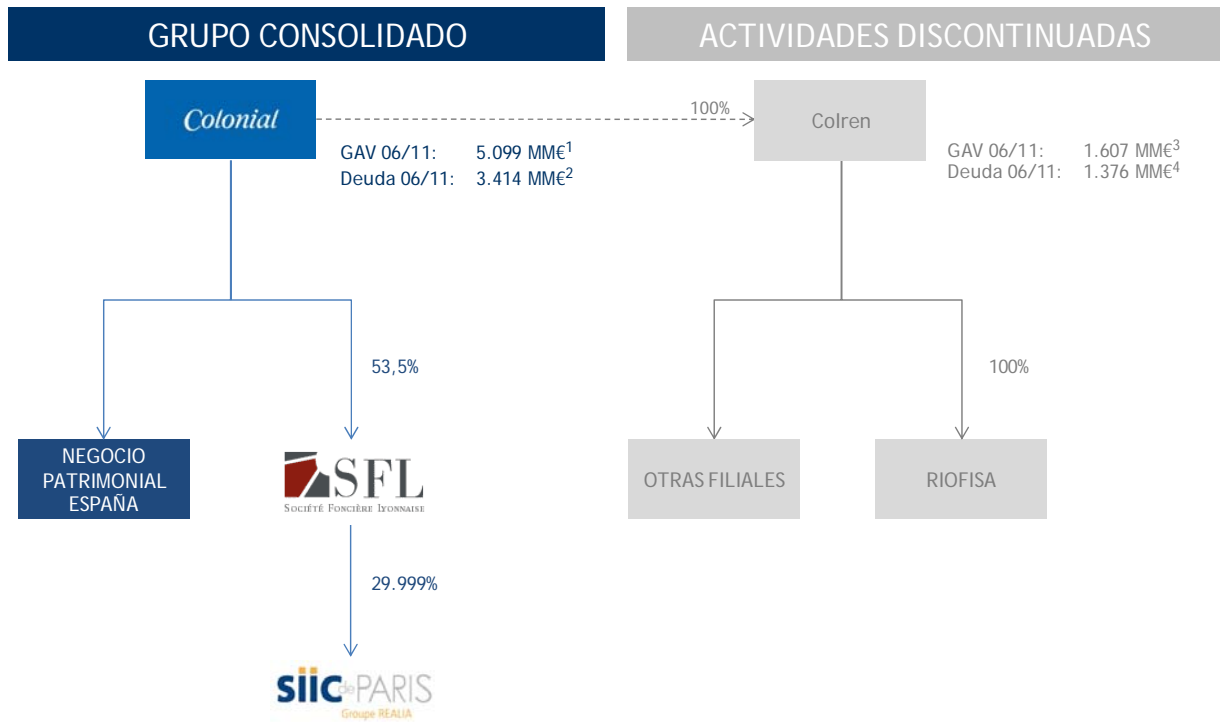
6.3 Anexo - Detalles activos

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	4.186					600	4.786
PEDRALBES CENTRE	0	6.762				0	6.762
AUSIAS MARC / LEPANT	6.379					1.792	8.171
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	12.446					1.704	14.150
GLORIES - Diagonal	11.672					536	12.208
ILLACUNA	20.451					13.620	34.071
TILOS	5.143					3.081	8.224
VIA AUGUSTA, 21-23	4.193					0	4.193
TORRE BCN	4.235					3.398	7.633
TORRE DEL GAS ⁽¹⁾	22.750					19.370	42.120
SANT CUGAT NORD	27.904					21.061	48.965
SAMONTA 21	11.464					9.846	21.309
P. CASTELLANA, 52	7.523					588	8.111
RECOLETOS, 37	17.202					5.340	22.542
CASTELLANA, 43	5.998					2.464	8.462
MIGUEL ANGEL, 11	6.300					3.049	9.349
JOSE ABASCAL, 56	12.349					6.425	18.774
ALCALA, 30-32	9.088					1.700	10.788
ALFONSO XII, 62	13.135					2.287	15.422
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725					3.654	9.379
ORTEGA Y GASSET 100	7.792					2.563	10.355
CAPITAN HAYA	16.015					9.668	25.683
SERRANO GALVACHE	30.650					15.689	46.339
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140					4.105	11.245
CENTRO NORTE	16.294	6.949			8.073	42.328	73.644
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					4.923	10.911
EDIFICIOS SINGULARES	329.575	13.711			8.073	200.470	551.828
RESTO LOCALES		9.382					9.382
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	329.574	23.093			8.073	200.470	561.210
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	371						371
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	124						124
TORRE BCN	5.600						5.600
AV. DIAGONAL, 530	631						631
PEDRALBES CENTRE	0	57					57
HOTEL MARINA DE LA TORRE	0				11.519		11.519
MARTINEZ VILLEGAS, 49	22.328					8.741	31.069
CENTRO NORTE	2.888						2.888
SAMONTA 21	5.404					2.655	8.060
AV. DIAGONAL, 682	4.436						4.436
PROYECTOS & REHABILITACIONES	66.116	57	0	3.905	11.519	30.372	111.968
TOTAL ESPAÑA	395.690	23.150	0	3.905	19.592	230.841	673.178

6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel		
CALL-LDA	24.763	3.830			2.134	5.824	36.552
CAPUCINES	0	2.243				0	2.243
EDOUARD 7	27.430	16.032	4.509		4.502	5.966	58.439
HANOVRE LB	0		61			1.697	1.759
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	2.246				1.103	3.349
C. ELYSEES 90	2.299	491				0	2.789
CEZANNE SAINT HONORE	24.180	1.849	231			3.369	29.629
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	36.296	460			2.241	13.271	52.269
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
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	211.207	30.463	4.801	0	31.935	72.697	351.104
WASHINGTON PLAZA	3.273					2.313	5.586
CALL-LDA	3.865	2.851				8.462	15.178
C. ELYSEES 8288		52				1.930	1.982
C. ELYSEES 92	4.209	3.396				36	7.641
CEZANNE SAINT HONORE						1.504	1.504
C. ELYSEES 90	1.679						1.679
QUAI LE GALLO	31.003				1.275	1.511	33.789
NEULLY						842	842
PRONY-WAGRAM						532	532
IENA						360	360
EDOUARD 7						3.968	3.968
HANOVRE LB	3.003						3.003
PROYECTOS & REHABILITACIONES	47.032	6.299	0	0	1.275	21.458	76.064
TOTAL FRANCIA	258.239	36.762	4.801	0	33.210	94.155	427.168
TOTAL GRUPO COLONIAL	653.929	59.912	4.801	3.905	52.802	324.997	1.100.346

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

■ Principales Magnitudes filiales

<i>Principales Magnitudes</i>						
Primer semestre acumulado	SFL			SIIC DE PARIS		
	2011	2010	Var. %	2011	2010	Var. %
Nº Activos	20	22	(9%)	37	37	0%
Superficie Total	427.167	488.927	(13%)	188.693	142.214	33%
Ocupación oficinas	92,4%	88,9%	(6,4 pp)	95,7%	96,6%	0,3 pp
Ocupación total	93,9%	90,1%	(5 pp)	95,7%	96,6%	0,3 pp
Ingresos por rentas	72	81	(11%)	37	32	17%
EBITDA rentas	66	74	(12%)	nd	nd	nd
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas</i>	92%	92%	(1 pp)	nd	nd	nd
EBITDA recurrente	59	67	(12%)	nd	nd	nd
EBITDA venta de activos	(0)	1	117%	(13)	(2)	na
EBITDA Total	59	67	(13%)	nd	nd	nd
Resultado Financiero	(19)	(29)	35%	(11)	(11)	(5%)
Beneficio Neto	90	51	78%	28	11	161%
GAV (excluyendo derechos) ⁽¹⁾	3.044	2.960	3%	1.418	1.146	24%
Deuda Financiera Neta	1.288	1.202	7%	506	504	0%
LTV ⁽²⁾	37,2%	35,6%	1,6 pp	33,8%	41,5%	(7,7 pp)
NAV	2.080	2.050	1%	960	627	53%
Nº acciones (millones)	47	47	0%	43	27	57%
NAV (€/acción)	44,7	44,1	1%	22,6	23,2	(3%)

Datos calculados considerando criterio consolidación (imputación del 100%, si el Grupo ostenta una participación superior al 50% e imputación proporcional a la participación si ésta es igual o inferior al 50%)

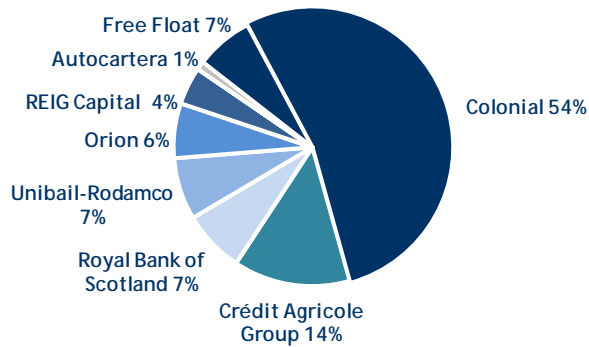
(1) GAV atribuible excluyendo derechos

(2) LTV: Deuda Neta / (GAV incluyendo derechos criterio ponderación + NAV particip. SIIC de Paris)




6.5 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

■ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 30/06/2011



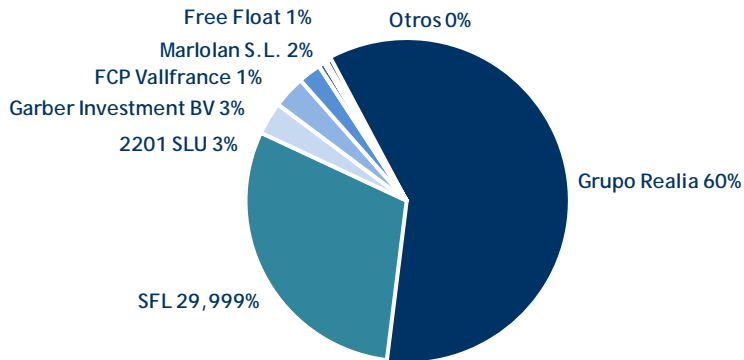
Consejo de Administración SFL

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 Vi�olas 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.

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.