

INFORME ANUAL

2006

Colonial



INFORME ANUAL

2006

Colonial



Mensaje del presidente



Luis Manuel Portillo Muñoz

Estimados accionistas:

Es para mí un motivo de orgullo y satisfacción dirigirme a ustedes por primera vez en calidad de Presidente del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, la nueva compañía surgida de la fusión entre Inmocaral y Colonial, al objeto de rendirles cuenta de los resultados obtenidos en 2006, así como hacerles partícipes de las principales líneas de actuación presentes y de inmediato futuro del Grupo.

Muchos e importantes han sido los acontecimientos sucedidos en la Compañía en el año escaso transcurrido desde el inicio del apasionante proyecto que tengo el honor de dirigir. A modo de ejemplo, basta un breve repaso a las magnitudes económicas que aparecen con mayor detalle en el informe que tienen ustedes en sus manos. Gracias a la intensa actividad corporativa llevada a cabo en el transcurso del ejercicio, la Compañía cerró el año con una cifra de negocios consolidada cercana a los 450 millones de euros, lo que supone un crecimiento equivalente a multiplicar por más de setenta veces la cifra de negocio del año anterior. Igualmente, los resultados netos atribuibles han alcanzado los 17,8 millones de euros, un 149% superiores a los resultados del ejercicio anterior.

No obstante, más allá de la frialdad que puedan reflejar estas cifras, me gustaría transmitirles la inmensa satisfacción que para mí han supuesto todos los logros alcanzados por nuestra Compañía a lo largo del año 2006 en su proyecto de convertirse en una de las primeras inmobiliarias europeas. Y tengo el pleno convencimiento, que espero ustedes compartan conmigo, que dicho objetivo se ha superado con creces.

La primera piedra de este proyecto de futuro fue la ampliación de capital que, por un importe cercano a los 2.700 millones de euros, llevó a cabo la Compañía a mediados del ejercicio 2006. El éxito de esta operación dotó a Inmocaral con los recursos necesarios para acometer las fases posteriores de su plan estratégico de crecimiento. Adicionalmente, la ampliación de capital propició también la incorporación a la estructura accionarial de la Compañía de un conjunto de empresarios de reconocido prestigio en el sector inmobiliario que nos han acompañado desde entonces en este ambicioso proyecto.

Paralelamente al desarrollo de la mencionada ampliación se produjo el hecho más trascendente para el futuro de nuestra Compañía hasta la fecha: el acuerdo irrevocable de Grupo Inmocaral con "la Caixa", accionista mayoritario de Inmobiliaria Colonial, para la adquisición de esta última compañía mediante el lanzamiento de una Oferta Pública de Adquisición (OPA). Dicha OPA culminó a finales de septiembre de 2006 con una aceptación cercana al 95% de los accionistas de Colonial.

Tras esta adquisición se ha procedido a la integración de ambas compañías, operación que ha culminado en el transcurso del mes de abril de 2007 con la fusión entre Inmocaral y Colonial, nombre éste último que ha adoptado el gran grupo inmobiliario que hoy tengo el honor de presidir.

Con esta operación, y con la posterior adquisición a finales de diciembre de 2006 de un 15% de FCC, uno de los grupos de construcción y de servicios más importantes de España, nuestra Compañía daba un gran paso, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo, en su aspiración de convertirse en una de las inmobiliarias de referencia en el sector.

La intensa actividad corporativa llevada a cabo por nuestro Grupo en su afán de alcanzar una posición de relevancia en el mercado inmobiliario nacional e internacional no cesó con el fin del año 2006. Buena prueba de ello es el acuerdo irrevocable alcanzado a finales de enero de 2007 con el accionista mayoritario de Riofisa, líder nacional en la promoción de centros comerciales, en virtud del cual Colonial ha presentado ante la CNMV una Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las acciones de Riofisa.

Gracias a esta adquisición, que esperamos culminar en el transcurso del tercer trimestre de 2007, Colonial se consolidará como el principal grupo inmobiliario patrimonial español y uno de los primeros de Europa, con unos activos valorados en más de 13.000 millones de euros, de los cuales cerca de 8.700 millones de euros se concentran en activos para alquiler.

Colonial mantendrá su posición de privilegio en el mercado de oficinas de calidad en las principales zonas de negocio de la zona euro, con una sólida presencia en las ciudades de París, Madrid y Barcelona, y una clara voluntad de extender esta posición de liderazgo a otras ciudades europeas.

Adicionalmente, con la incorporación de Riofisa, Colonial complementa su modelo de negocio patrimonialista con la actividad de desarrollo de centros comerciales y parques empresariales y logísticos, tanto en el mercado nacional, en el que Riofisa ostenta una posición de liderazgo relevante, como en el europeo. En este sentido, Riofisa inició en el año 2006 un proceso de internacionalización con la entrada en mercados emergentes como Bulgaria y Rumanía, proceso que resultará clave en la estrategia futura de crecimiento de nuestro Grupo.

Colonial ha desarrollado esta estrategia de crecimiento en un entorno macroeconómico caracterizado por el prolongado dinamismo que viene mostrando la actividad económica en España desde mediados de 2004. Así, en 2006 el PIB español registró un incremento interanual cercano al 3,8%, aumento al que en buena parte ha contribuido el excelente momento registrado por el sector inmobiliario en los últimos años.

Llegados a este punto, me gustaría lanzar un mensaje de tranquilidad a todos nuestros accionistas ante la incertidumbre generada por las recientes turbulencias que han afectado a las compañías inmobiliarias cotizadas en bolsa.

En este sentido, permítanme que les transmita mi plena confianza en el futuro de nuestra Compañía, confianza basada en el claro perfil patrimonial de Colonial, caracterizado por la tenencia de activos de gran calidad que nos permite contar con una gama de clientes de probada solvencia. Y en cuanto al mercado residencial, en el que es evidente que se ha iniciado una etapa de ajuste gradual y moderado, más acorde con el menor dinamismo de la demanda, nuestro Grupo seguirá con su enfoque selectivo destinado a mantener el nivel de actividad centrado en la promoción de primeras residencias en las principales ciudades de España.

Señores accionistas, he intentando resumir en estas breves líneas las actuaciones más destacadas que han impulsado a Colonial a la posición privilegiada que actualmente ocupa en el sector inmobiliario. Todo ello no habría sido posible sin el compromiso del equipo humano de nuestra Compañía, tanto de los que me acompañan desde el inicio de esta gran aventura empresarial como de los que se han ido incorporando a la misma con posterioridad. Sirvan también estas palabras para expresarles mi más sincera gratitud por la tenacidad, esfuerzo, profesionalidad e ilusión que siempre han demostrado.

Hace escasamente un año, recién nombrado Presidente de Grupo Inmocaral, transmitía a los accionistas de la Compañía mi confianza en el éxito del proyecto que por aquél entonces daba sus primeros pasos, y que no era otro que el de llegar a ser una de las primeras empresas inmobiliarias europeas para lo cual les solicitaba a todos ustedes su apoyo.

Transcurrido un año desde aquella ocasión, permítanme, señores accionistas, que les exprese mi más profundo agradecimiento, y muy especialmente a los accionistas que están representados en el Consejo de Administración, por habernos prestado la confianza y el apoyo que les solicitaba, sin el cual la sólida realidad y el prometedor futuro que representa Colonial no habría sido posible. Nuestro objetivo es hacer realidad este futuro. Estamos en el camino para lograrlo, y estoy convencido de que, en beneficio de todos, en 2007 vamos a dar nuevos pasos que nos acerquen a esa meta.



Luis Manuel Portillo Muñoz.



La integración plena de Inmocaral y Colonial significa la creación del nuevo GRUPO COLONIAL, uno de los principales operadores en el mercado inmobiliario español y europeo...

- Con unos activos inmobiliarios valorados en 9.000 millones de euros.
- Con una cartera equilibrada distribuida entre activos en alquiler, con un 70% del valor de los activos, y solares y promociones residenciales con el 30% restante.
- Con una oferta diversificada y equilibrada de productos inmobiliarios que incluye una fuerte posición en el negocio de alquiler de edificios de oficinas de calidad y una creciente presencia en el segmento de centros comerciales y parques logísticos.
- Con una adecuada complementariedad geográfica, con presencia en tres de los mercados de alquiler más importantes de la zona euro, París, Madrid y Barcelona, y con una posición consolidada en el negocio de promoción residencial en las áreas de mayor demanda de España.
- Orientado a la creación de valor para los accionistas a través de una adecuada política de gestión de activos complementada con una intensa actividad corporativa que ha permitido al Grupo superar los 6.000 millones de euros de capitalización bursátil.
- Con el apoyo de los nuevos accionistas de referencia del Grupo, un conjunto de empresarios, encabezados por Luis Portillo, con reconocida experiencia y probado prestigio en el sector inmobiliario.



El patrimonio inmobiliario

Una cartera de calidad equilibrada entre el alquiler y la promoción

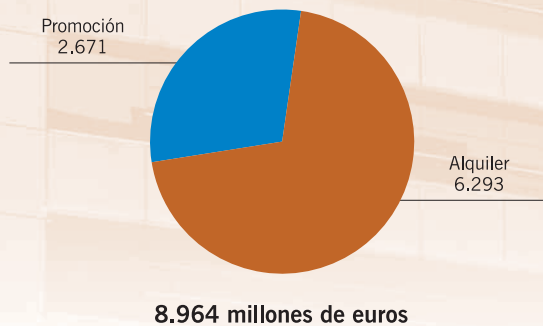


ALFONSO XII, MADRID

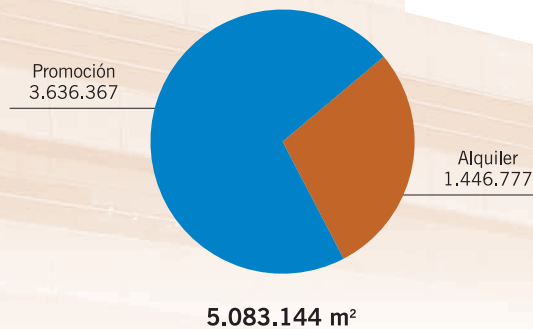


LAS ROZAS, MADRID

Valoración del patrimonio inmobiliario



Superficie total gestionada

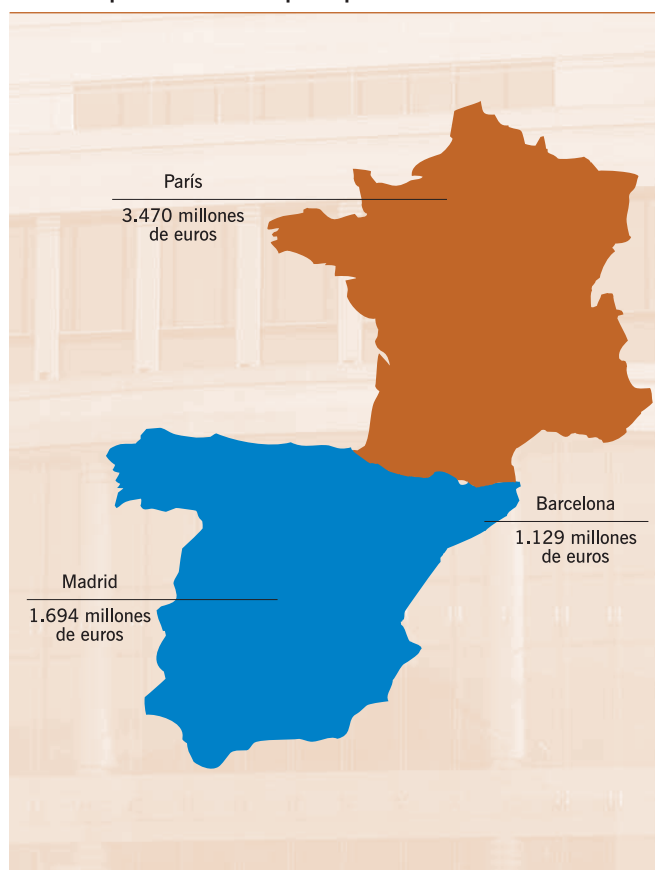




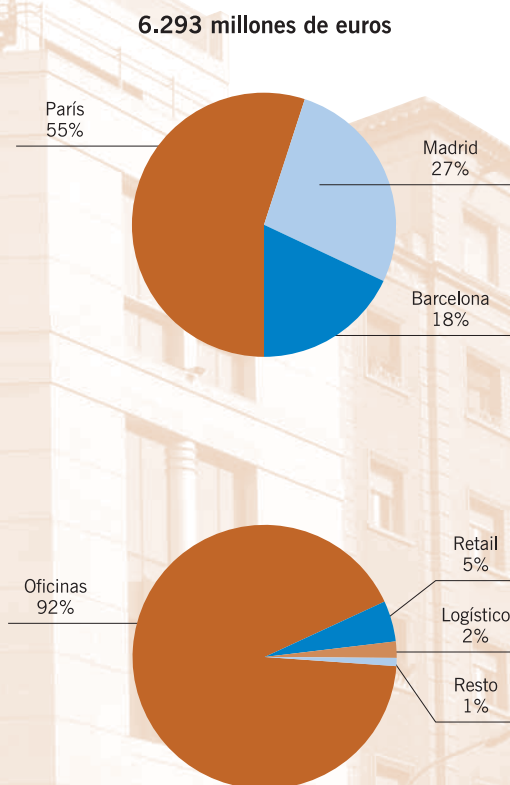
Patrimonio en alquiler

La compañía de referencia del mercado de oficinas en la zona euro

Valor del patrimonio en alquiler por ubicación



Valor total negocio alquiler



Con una cartera en alquiler superior a los 6.000 millones de euros, el nuevo Grupo Colonial posee uno de los patrimonios inmobiliarios más relevantes de Europa.

Una cartera de excelente calidad, que incluye grandes y modernos edificios de oficinas alquilados a primeras firmas representativas de los más variados sectores económicos, y con una presencia creciente en el segmento de parques logísticos y centros comerciales.

Ubicaciones estratégicas: en los edificios de oficinas, situados en las zonas centrales de negocio de los principales mercados de la zona euro, en la cartera comercial, con presencia en las arterias comerciales más conocidas de París, incluyendo la Rue Saint Honoré y los Campos Elíseos, y en los parques logísticos, ubicados en las zonas de expansión de las principales ciudades españolas.

Probada experiencia en la promoción y rehabilitación de inmuebles, con una cartera de proyectos en desarrollo y en estudio superior a los 300.000 m² y una inversión estimada cercana a los 450 millones de euros.

El patrimonio en alquiler – Perfil



EDOUARD VII, PARÍS

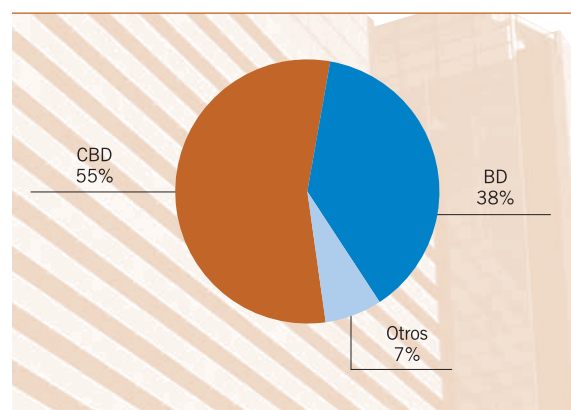
Principales activos del Grupo

| Top 5 edificios por mercado | % S/ VALOR TOTAL |
|---|------------------|
| PARÍS | |
| “EDOUARD VII” - BOULEVARD DES CAPUCINES | 7,7% |
| WASHINGTON PLAZA | 7,0% |
| CALL LDA - 2 place du Palais Royal | 5,3% |
| 81-83 RUE DE RICHELIEU | 4,0% |
| RIVES DE SEINE | 3,7% |
| MADRID | |
| TORRES ÁGORA | 2,2% |
| RECOLETOS, 37 | 1,8% |
| CENTRO NORTE | 1,8% |
| CAPITÁN HAYA, 53 | 1,7% |
| MARTÍNEZ VILLERGAS, 49 | 1,6% |
| BARCELONA | |
| AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU) | 2,0% |
| TORRE MARENOSTRUM | 1,6% |
| AV. DIAGONAL, 621 (TORRE II) | 1,3% |
| SANT CUGAT NORD | 1,3% |
| AV. DIAGONAL, 530 | 1,1% |

Grupo Colonial posee una excepcional cartera de activos inmobiliarios, entre los que predominan los edificios de oficinas ubicados en las zonas más prestigiosas de los tres mercados en los que opera el Grupo.

El portfolio de activos está compuesto por grandes y modernos edificios de oficinas, alquilados a primeras firmas de los más diversos sectores empresariales.

Más del 90% del valor de los activos se concentra en las áreas centrales de negocio París, Madrid y Barcelona (Central Business District y Business District).



El patrimonio en alquiler – Datos clave

Cartera de alquiler – Clasificación por valor de mercado (millones de euros) – 2006

| | SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN | | | | | | | | | PROYECTOS EN CURSO | | | | |
|--------------|---------------------------|-----|--------|----|-----------|----|-------|----|--------------------------|--------------------|--------------------|-----|---------------|------|
| | EDIFICIOS OFICINAS | | RETAIL | | LOGÍSTICO | | OTROS | | TOTAL CARTERA ALQUILABLE | | PROYECTOS EN CURSO | | TOTAL CARTERA | |
| París | | | | | | | | | | | | | | |
| CBD | 1.743 | 28% | 259 | 4% | | | 31 | 0% | 2.032 | 32% | 491 | 8% | 2.523 | 40% |
| BD | 915 | 15% | 4 | 0% | – | – | – | – | 919 | 15% | – | – | 919 | 15% |
| Otros | 20 | 0% | 2 | 0% | – | – | 6 | 0% | 28 | 0% | – | – | 28 | 0% |
| Total París | 2.677 | 43% | 265 | 4% | – | – | 37 | 1% | 2.979 | 47% | 491 | 8% | 3.470 | 55% |
| Barcelona | | | | | | | | | | | | | | |
| CBD | 363 | 6% | 40 | 1% | – | – | – | – | 403 | 6% | – | – | 403 | 6% |
| BD | 506 | 8% | – | – | – | – | 21 | 0% | 527 | 8% | – | – | 527 | 8% |
| Otros | 133 | 2% | 1 | 0% | 65 | 1% | – | – | 199 | 3% | – | – | 199 | 3% |
| Total BCN | 1.003 | 16% | 41 | 1% | 65 | 1% | 21 | 0% | 1.129 | 18% | – | – | 1.129 | 18% |
| Madrid | | | | | | | | | | | | | | |
| CBD | 341 | 5% | – | – | – | – | – | – | 341 | 5% | 155 | 2% | 496 | 8% |
| BD | 834 | 13% | – | – | – | – | 36 | 1% | 869 | 14% | 47 | 1% | 916 | 15% |
| Otros | 214 | 3% | – | – | 67 | 1% | – | – | 281 | 4% | – | – | 281 | 4% |
| Total Madrid | 1.389 | 22% | – | – | 67 | 1% | 36 | 1% | 1.492 | 24% | 202 | 3% | 1.694 | 27% |
| Total | 5.069 | 81% | 306 | 5% | 132 | 2% | 94 | 1% | 5.600 | 89% | 693 | 11% | 6.293 | 100% |

Cartera de alquiler – Clasificación por superficie (m²) – 2006

| | SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN | | | | | | | | | PROYECTOS EN CURSO | | | | | |
|--------------|---------------------------|-----|--------|--------|---------|-----------|--------|--------|-----------|--------------------------|---------|--------------------|-----------|---------------|-----|
| | EDIFICIOS OFICINAS | | | RETAIL | | LOGÍSTICO | | OTROS | | TOTAL CARTERA ALQUILABLE | | PROYECTOS EN CURSO | | TOTAL CARTERA | |
| París | | | | | | | | | | | | | | | |
| CBD | 216.089 | 15% | 26.236 | 2% | | – | 19.322 | 1% | 261.646 | 18% | 63.037 | 4% | 324.683 | 22% | |
| BD | 148.086 | 10% | 492 | 0% | | – | 5.324 | 0% | 153.902 | 11% | | – | 153.902 | 11% | |
| Otros | 3.849 | 0% | 381 | 0% | | – | 4.469 | 0% | 8.699 | 1% | | – | 8.699 | 1% | |
| Total París | 368.025 | 25% | 27.108 | 2% | | – | – | 29.114 | 2% | 424.248 | 29% | 63.037 | 4% | 487.285 | 34% |
| Barcelona | | | | | | | | | | | | | | | |
| CBD | 84.026 | 6% | 5.946 | 0% | | – | – | | 89.972 | 6% | | – | 89.972 | 6% | |
| BD | 178.664 | 12% | | – | | – | – | 23.849 | 2% | 202.513 | 14% | | – | 202.513 | 14% |
| Otros | 82.261 | 6% | 1.417 | 0% | 89.061 | 6% | | – | 172.739 | 12% | | – | 172.739 | 12% | |
| Total BCN | 344.952 | 24% | 7.363 | 1% | 89.061 | 6% | 23.848 | 2% | 465.225 | 32% | | – | 465.225 | 32% | |
| Madrid | | | | | | | | | | | | | | | |
| CBD | 74.592 | 5% | | – | | – | – | – | 74.592 | 5% | 24.343 | 2% | 98.935 | 7% | |
| BD | 253.925 | 18% | 6.710 | 0% | | – | – | 8.968 | 1% | 269.603 | 19% | 19.554 | 1% | 289.157 | 20% |
| Otros | 40.401 | 3% | 1.581 | 0% | 64.194 | 4% | | – | 106.176 | 7% | | – | 106.176 | 7% | |
| Total Madrid | 368.917 | 25% | 8.291 | 1% | 64.194 | 4% | 8.968 | 1% | 450.370 | 31% | 43.897 | 3% | 494.267 | 34% | |
| Total | 1.081.894 | 75% | 42.762 | 3% | 153.255 | 11% | 61.930 | 4% | 1.339.843 | 93% | 106.934 | 7% | 1.446.777 | 100% | |

CBD=Distrito central de negocios
BD=Distrito de negocios

Portfolio en Alquiler

6.293 millones de euros
total valor activos

1.446.777 m²
superficie alquilable

92%
invertido en oficinas

93%
ubicado en CBD & BD

98,3%
porcentaje de ocupación



EL DAU, BARCELONA

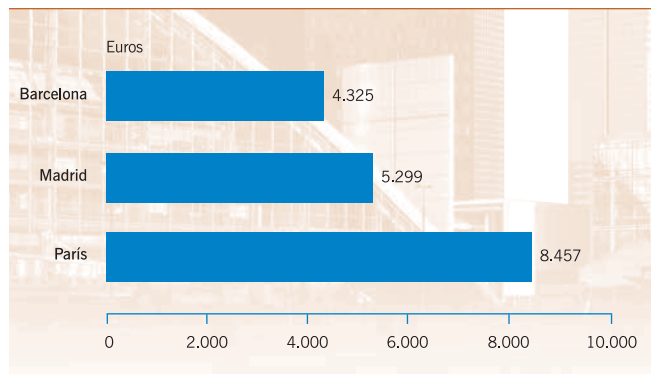


COFACE, PARÍS

El patrimonio en alquiler – Análisis de la cartera de oficinas¹

Precio de repercusión medio/m²

Cartera oficinas París, Madrid y Barcelona



A 31 de diciembre de 2006, el patrimonio en alquiler del Grupo Colonial ha sido valorado en 6.293 millones de euros.

Por usos predomina claramente el segmento de oficinas, seguido por el comercial, industrial y, por último, el hotelero.

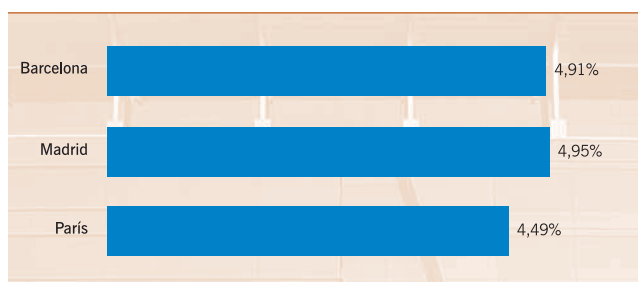
El valor medio de las oficinas en París alcanza los 8.457 euros/m², sensiblemente superior a los 5.299 euros/m² de Madrid y los 4.325 euros/m² de Barcelona.

La rentabilidad inicial de la cartera en París se ha situado en el 4,49%, significativamente inferior a la del año anterior. Este fenómeno es consecuencia de una demanda inversora para los edificios de calidad muy activa, atraída por la seguridad de los ingresos y la progresiva recuperación de las condiciones de mercado.

En Barcelona y Madrid la rentabilidad de la cartera se ha mantenido relativamente estable, ligeramente por debajo del 5%.

Rentabilidad inicial (*yield*)

Cartera oficinas París, Madrid y Barcelona



(1) No incluye los activos aportados por Grupo Inmocaral, que representan el 4,5% del valor del negocio en alquiler del Grupo Consolidado y el 3,2% de la superficie alquilable.



CAPITÁN HAYA, MADRID



ALFONSO XII, MADRID

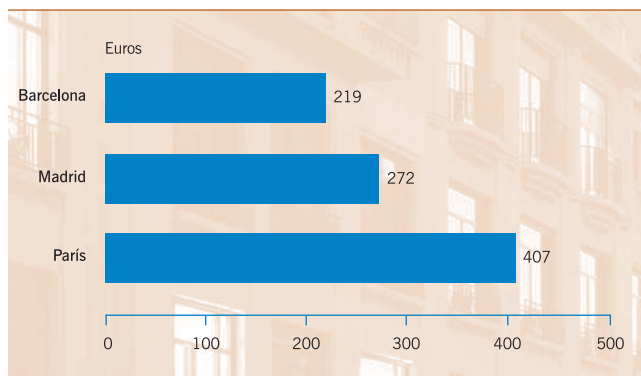
La renta media de la cartera de oficinas del Grupo en Barcelona se sitúa en 219 euros/m²/año, situándose la renta media de mercado en 237 euros/m²/año.

Con una renta media de 272 euros/m²/año, similar a la del mercado, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona.

El valor medio de las rentas en París alcanza los 407 euros/m²/año, bastante por encima del mercado español.

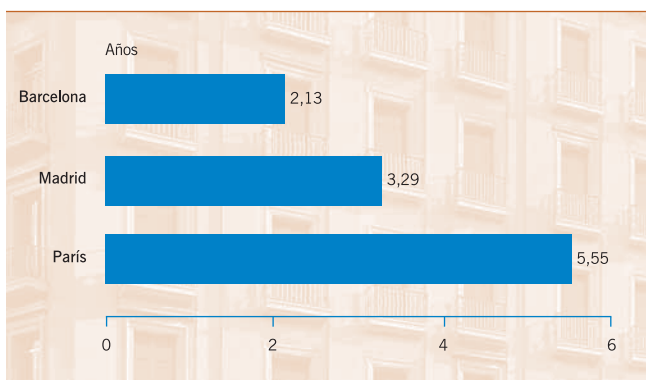
Renta promedio: euros/m²/año

Cartera oficinas París, Madrid y Barcelona



Duración media de la cartera

Cartera oficinas París, Madrid y Barcelona



En el mercado español, la duración se calcula hasta la próxima revisión a rentas de mercado.

La duración media de los contratos (calculada hasta la fecha de revisión a rentas de mercado) es más larga en París (5,55 años), reflejo de la práctica utilizada en el mercado francés de formalizar contratos a más largo plazo que el caso español.

La menor duración de contratos en Barcelona y Madrid (2,13 y 3,29 años respectivamente) permitirá capturar con mayor antelación la tendencia favorable que experimentan las rentas del mercado de oficinas español en la actualidad.



DIAGONAL, 682, BARCELONA

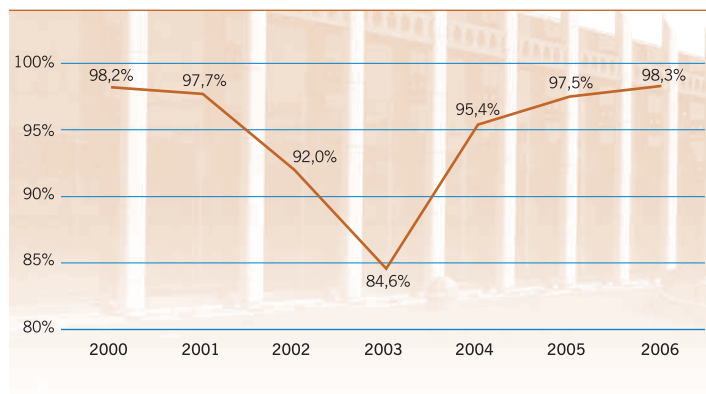


TORRE MARENOSTRUM, BARCELONA

El patrimonio en alquiler – Máximo histórico del nivel de ocupación²

Evolución ocupación

% calculado sobre la superficie en explotación del Grupo



A 31 de diciembre de 2006 el porcentaje de ocupación para la superficie alquilable del Grupo alcanzó el máximo histórico del 98,3%, cifra que supera el máximo anterior registrado en el año 2000.

Durante el ejercicio 2006 se formalizaron nuevos contratos que totalizan más de 93.000 m², 71.000 m² en España y los 22.000 m² restantes en Francia.

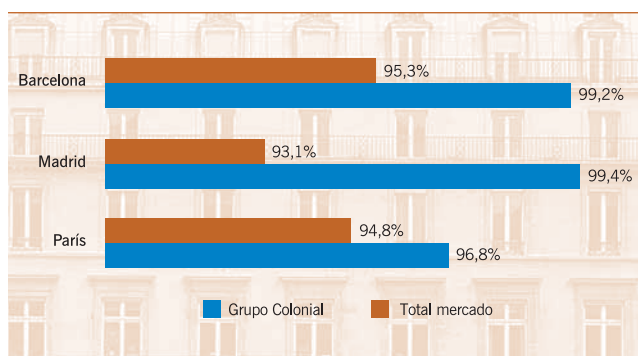
Del total de contratos negociados, aproximadamente 56.000 m² corresponden a renovaciones y revisiones a precio de mercado, mientras que los nuevos contratos firmados en los proyectos finalizados en el transcurso del ejercicio han representado unos 37.000 m².



CÉZANNE, PARÍS

% ocupación oficinas 2006

Comparativo entre Grupo Colonial y el conjunto del mercado



La excelente calidad de los activos propiedad del Grupo Colonial, así como la inmejorable ubicación de los mismos en las zonas más prestigiosas de negocio de París, Madrid y Barcelona son los factores determinantes para que las oficinas del Grupo registren porcentajes de ocupación significativamente superiores, en las tres ciudades, a la media de ocupación del conjunto del mercado.



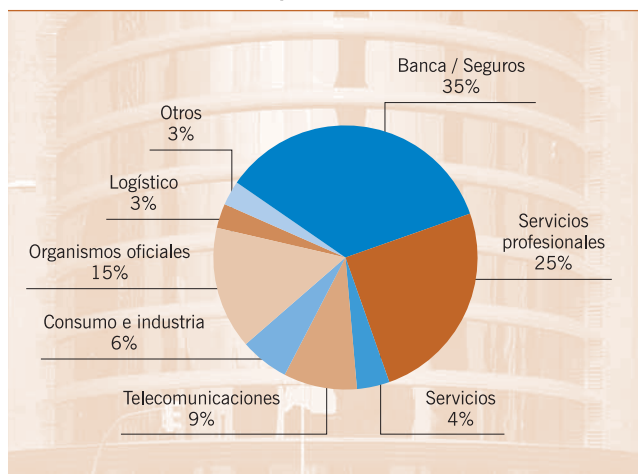
(2) No incluye los activos aportados por Grupo Inmocaral, que representan el 4,5% del valor del negocio en alquiler del Grupo Consolidado y el 3,2% de la superficie alquilable.

Una base de clientes diversificada, solvente y de calidad

La base de clientes del negocio de alquiler de Grupo Colonial está constituida por un conjunto de primeras firmas representativas de los más diversos sectores del tejido empresarial y con una sólida reputación de solvencia financiera.

Ello es posible gracias a la calidad y ubicación de los activos del Grupo Colonial así como los servicios asociados ofrecidos, que satisfacen los más diversos estándares de calidad exigidos por nuestros clientes.

Distribución de clientes por sector de actividad

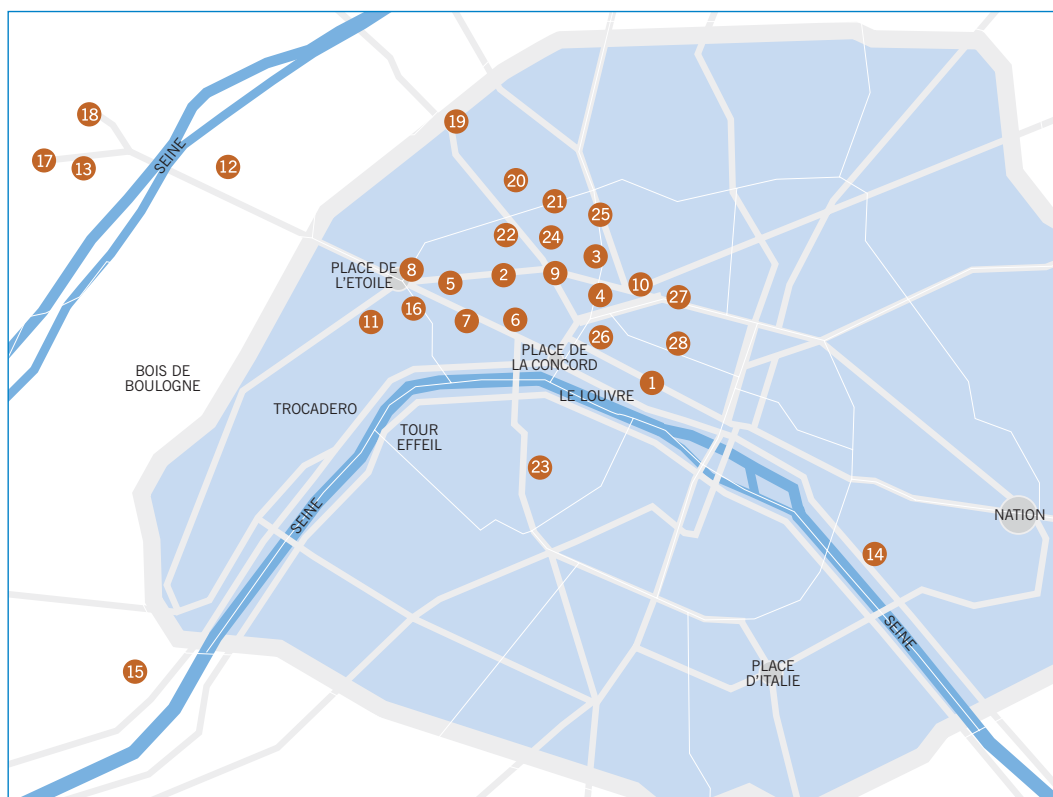


GRUPO COLONIAL – Top 20 clientes por volumen de rentas

| RK | CLIENTE | CIUDAD | % S/TOTAL RENTAS | % ACUMULADO |
|----|----------------------------------|--------------------|------------------|-------------|
| 1 | CREDIT LYONNAIS | París | 5,4% | 5,4% |
| 2 | NATEXIS IMMO EXPLOITATION | París | 4,9% | 10,3% |
| 3 | COFACE | París | 4,4% | 14,6% |
| 4 | GRUPO CAIXA | Barcelona / Madrid | 3,9% | 18,5% |
| 5 | ATOS ORIGIN INTEGRATION | París | 3,7% | 22,2% |
| 6 | MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES | Madrid | 2,6% | 24,8% |
| 7 | T.M.M. | París | 2,5% | 27,3% |
| 8 | PHILIPS IBÉRICA, S.A. | Madrid | 2,4% | 29,7% |
| 9 | UNILOCATIONS SAS | París | 2,3% | 31,9% |
| 10 | GAS NATURAL SDG, S.A | Barcelona | 1,9% | 33,9% |
| 11 | GENERALITAT DE CATALUNYA | Barcelona | 1,8% | 35,7% |
| 12 | MINISTERIO DE AGRICULTURA | Madrid | 1,8% | 37,4% |
| 13 | TV5 MONDE SA | París | 1,7% | 39,1% |
| 14 | FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER | París | 1,5% | 40,7% |
| 15 | ALLEN & OVERY LLP | París | 1,5% | 42,1% |
| 16 | LOTERÍAS DEL ESTADO | Madrid | 1,4% | 43,5% |
| 17 | PRICE WATERHOUSE COOPERS, S.L. | Madrid | 1,3% | 44,8% |
| 18 | COMUNIDAD DE MADRID | Madrid | 1,3% | 46,1% |
| 19 | FCC LOGÍSTICA, S. A. | Madrid | 1,2% | 47,3% |
| 20 | GIE CARTES BANCAIRES | París | 1,1% | 48,5% |



PARÍS – LOCALIZACIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS



WAGRAM, 131, PARÍS

1. Centre d'Affaires Le Louvre
2. Washington Plaza
3. Haussmann, 63
4. Malesherbes, 19
5. Galerie des Champs-Élysées
6. Champs-Élysées, 90
7. Champs-Élysées, 92
8. Champs-Élysées, 118
9. Cézanne Saint Honoré
10. Edouard VII
11. Kleber, 46
12. Charles de Gaulle, 176 (Neuilly Sur Seine)
13. Coface (La Défense)
14. Rives de Seine
15. Le Gallo, 46 (Boulogne Billancourt)
16. Iéna, 96
17. Areva (La Défense)
18. Les Miroirs (La Défense)
19. Wagram, 131
20. Prony, 11
21. Velasquez, 6
22. Alfred de Vigny, 5
23. Telegraphie
24. La Boétie, 3
25. Haussmann, 104-110
26. Capucines, 12
27. Hanovre, 6
28. Richelieu

PARÍS – ANÁLISIS DE LA CARTERA DE ALQUILER 2006

| | EDIFICIOS DE OFICINAS | | | CENTRO COMERCIAL | RESID. | LOGÍST. | RESTO USOS |
|--------------------------|-------------------------|---------|---------------------|---------------------|--------|---------|---------------|
| | SUPERFICIE S/RASANTE | PARKING | TOTAL SUPERFICIE | | | | |
| PARÍS-Cité Financière | | | | | | | |
| CALL-LDA | 28.219 | 14.161 | 42.380 | 7.090 | – | | 2.134 |
| EDOUARD 7 | 28.112 | 9.934 | 38.046 | 15.350 | 4.509 | | 4.502 |
| HANOVRE 6 LB | 3.003 | 1.697 | 4.700 | | 61 | | – |
| RICHELIEU | 24.392 | 10.248 | 34.640 | | – | | 5.095 |
| CAPUCINES 12 | 0 | 0 | 0 | 2.243 | – | | – |
| PARÍS-Triangle d'Or | | | | | | | |
| C. ELYSÉES 90 | 3.018 | 0 | 3.018 | – | – | | – |
| HAUSSMANN 63 | 2.660 | 170 | 2.830 | 168 | – | | – |
| KLEBER 46 | 1.560 | 167 | 1.727 | – | – | | – |
| MALESHERBES 19 | 1.086 | 442 | 1.528 | – | 331 | | – |
| PAUL CEZANNE | 12.206 | 2.396 | 14.602 | 925 | – | | – |
| SAINT AUGUSTIN | 0 | 163 | 163 | – | – | | – |
| VELASQUEZ | 0 | 222 | 222 | – | – | | – |
| WASHINGTON PLAZ | 39.811 | 15.343 | 55.154 | 460 | – | | 2.241 |
| 131 WAGRAM | 7.100 | 3.651 | 10.751 | – | – | | 449 |
| 11 PRONY | 2.520 | 530 | 3.050 | – | – | | – |
| IENA 96 | 1.824 | 1.455 | 3.279 | – | – | | – |
| PARÍS-Croissant d'Or | | | | | | | |
| NEUILLY 176 | 5.621 | 3.545 | 9.166 | 492 | – | | – |
| QUAI LE GALLO | 29.610 | 9.455 | 39.065 | | – | | 1.275 |
| ISSY LES MOULINEAUX | 6.026 | 2.015 | 8.041 | – | – | | – |
| PARÍS-Paris Est | | | | | | | |
| BEAUBOURG 62 | 3.060 | 662 | 3.722 | 381 | – | | – |
| PARÍS-Paris Rive Gauche | | | | | | | |
| RIVES DE SEINE | 19.362 | 6.482 | 25.844 | – | – | | 2.774 |
| PARÍS-Paris Ouest | | | | | | | |
| VH CREVAUX | 0 | 16 | 16 | – | – | | – |
| ROME-VIENNE | 0 | 260 | 260 | | | | – |
| PARÍS-La Défense | | | | | | | |
| MICHELET LA DÉFENSE | 26.716 | 4.692 | 31.408 | – | – | | 731 |
| LES MIROIRS | 19.432 | 3.575 | 23.007 | – | – | | 442 |
| AREVA 1 | 2.465 | 260 | 2.725 | | | | – |
| AREVA 2 | 7.387 | 1.167 | 8.554 | – | – | | 102 |
| PARÍS-2è Couronne | | | | | | | |
| PAVILLON H IV | 0 | 127 | 127 | – | – | | 4.469 |
| PROYECTOS EN DESARROLLO | | | | | | | |
| 104–100 Bd Haussmann | 5.585 | 364 | 5.949 | | | | |
| 247 RUE ST. HONORÉ | 16.319 | 5.705 | 22.024 | | | | |
| 103 GRENELLE | 16.880 | 1.523 | 18.403 | | | | |
| C. ELYSÉES 92 | 7.605 | 36 | 7.641 | | | | |
| C. ELYSÉES 8288 GAL | 1.769 | 3.036 | 4.805 | | | | |
| VELASQUEZ | 1.323 | | 1.323 | | | | |
| VIGNY | 2.698 | 195 | 2.893 | | | | |
| Total Patrimonio Francia | 327.368 | 103.693 | 431.061 | 27.109 | 4.901 | 0 | 24.214 |

PARÍS – DETALLE DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS



Centre d'Affaires Le Louvre

Este histórico edificio de 1852 constituye una auténtica joya por su ubicación, en pleno centro del París más característico y con más estilo, entre la Rue St. Honoré y la Rue de Rivoli, de la que forma parte por su diseño. Se encuentra al lado del Museo del Louvre, al que se accede con sólo cruzar la calle, a pocos pasos del Palais Royal y la Comédie Française y cerca también de la ópera. Su integración en este entorno artísticocultural es sencillamente perfecta. En 1975 se inicia la creación en la planta baja de un centro empresarial moderno, Le Louvre des Antiquaires, el centro especializado más importante del mundo. A partir de 1978, el edificio se convierte en el primer centro empresarial de París. Una cuarta parte del espacio del inmueble está dedicada a locales comerciales (básicamente anticuarios) y el resto está dedicado a oficinas.

Superficie total: 51.604 m²



Washington Plaza

Inmueble de sólido aspecto y original fachada, que se ha sabido mantener y que se convierte, después de su total y excelente reforma de 1993, en un singular edificio de oficinas que le permite estar entre los primeros puestos del mercado parisino. Disfruta de una situación privilegiada al lado de los Campos Elíseos, muy cerca del Arco del Triunfo y dispone de una gran superficie básicamente dedicada a oficinas con las prestaciones y servicios que exige el mercado actual para un inmueble de estas características.

Superficie total: 57.855 m²



Edouard VII

Este espléndido conjunto que ocupa un lugar de privilegio al lado de la Ópera Garnier es una muestra perfecta del París más representativo creado por Haussmann, el inventor de los grandes bulevares y, en cierto modo, del París que conocemos. En su rehabilitación únicamente se han mantenido las fachadas y algunos elementos de carácter, como las escaleras y los ascensores, con unos resultados francamente espectaculares. El conjunto se complementa con la ubicación en uno de los barrios más animados de París, donde se hallan grandes almacenes, tiendas, cines, restaurantes, la famosa ópera y el mítico Olimpia de París, junto con la mayor concentración de empresas de la ciudad.

Superficie total: 62.407 m²

Cézanne Saint Honoré

La característica principal de este conjunto inmobiliario, que por lo tanto lo singulariza, es que está formado por dos edificios totalmente independientes situados a ambos lados de una calle privada (Paul Cézanne) que atraviesa el conjunto del que forma parte. Es una sólida construcción típica de los años treinta a la que la ausencia de muros de carga ha permitido, además de una restauración completa, la creación de amplios y gratos espacios que permiten la adaptación a cualquier tipo de trabajo.

Superficie total: 15.527 m²



Coface (La Défense)

En ese Manhattan parisino que constituye la Défense, concretamente en el barrio Michelet y al pie del Boulevard Circulaire, se halla este edificio que forma parte de un conjunto del que sobresale por su tono oscuro y su disposición en planta. Sus interiores son luminosos y están diseñados con especial elegancia. El sistema de organización espacial y recorridos está concebido según principios simples y claros. El resultado es una planta muy versátil y de gran capacidad de adaptación a diversos usos y disposiciones. Todo está pensado para favorecer la creación de un espacio de trabajo cómodo y agradable. En este contexto la torre se presenta como un volumen limpio, envuelto en sus cuatro caras por un muro-cortina de vidrio de gran sencillez y tersura que se recorta con un recto perfil en el skyline urbano.

Superficie total: 32.139 m²



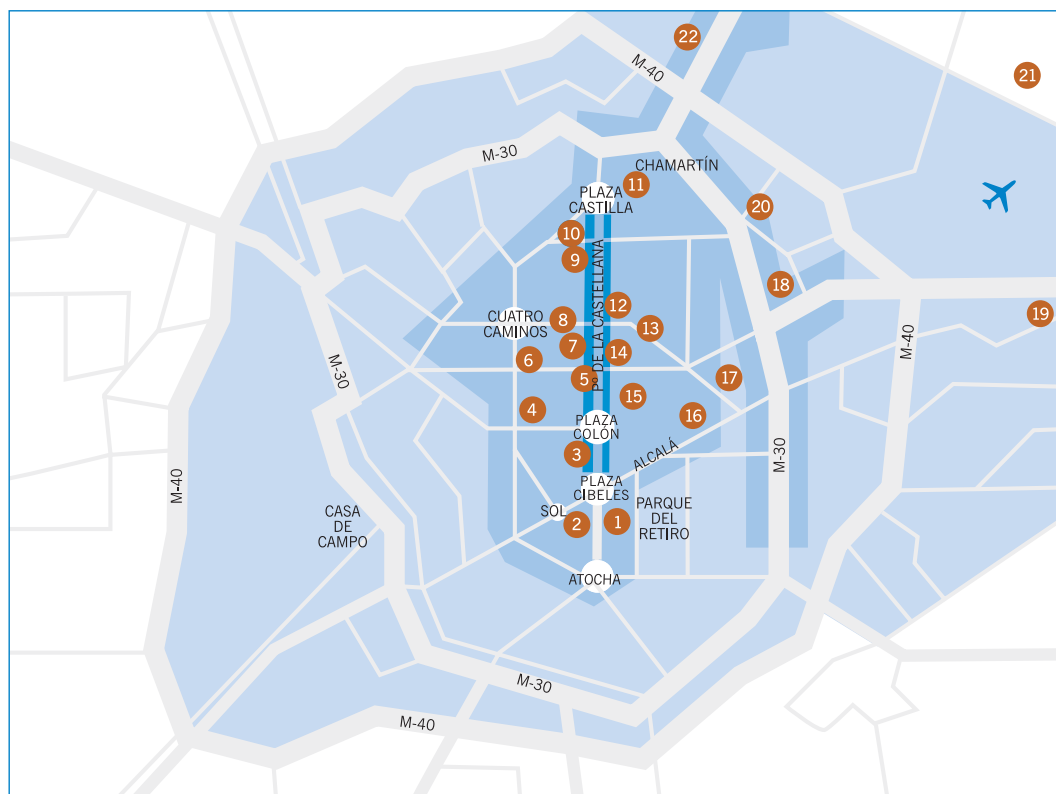
Areva (La Défense)

Sobriedad, sencillez y espectacularidad definen este edificio de manera contundente en un entorno complejo y lleno de propuestas atrevidas con las que competir. Sus autores, Saubot y Julien Som, se inspiraron, al parecer, en el monolito que aparecía en la película 2001 de Kubrick; el resultado es magnífico e igual de espectacular que el motivo que lo inspiró. El edificio, que durante 11 años fue el más alto de la Défense con 184 metros de altura, resuelve con brillantez la superficie dedicada a oficinas en amplios espacios concebidos con los mismos criterios de sobriedad y sencillez. A todo ello se suma una alta calidad en acabados y materiales que no hacen sino confirmar la impresión de hallarse ante un edificio de oficinas de altísimo nivel.

Superficie total: 11.381 m²



MADRID – LOCALIZACIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS³



■ Prime CBD
■ Business district BD



ALCALÁ, 30-32, MADRID

1. Alfonso XII, 62
2. Alcalá, 30-32
3. Recoletos, 37-41
4. Almagro, 40
5. Paseo de la Castellana, 43
6. Miguel Ángel, 11
7. Paseo de la Castellana, 51
8. José Abascal, 56
9. Sor Ángela de la Cruz, 3
10. Capitán Haya, 53
11. Centro Norte
12. Paseo de la Castellana, 108
13. López de Hoyos, 35
14. Paseo de la Castellana, 52
15. Serrano, 60
16. Ortega y Gasset, 100
17. Francisco Silvela, 42
18. Ramírez Arellano, 37
19. Parque Logístico Coslada
20. Torres Ágora/M30
21. Centro Logístico San Fernando de Henares
22. Av. Europa, 19

(3) En el mapa no se incluye la ubicación de los activos aportados por Grupo Inmocaral, que representan el 4,5% del valor del negocio en alquiler del Grupo Consolidado y el 3,2% de la superficie alquilable.

MADRID – ANÁLISIS DE LA CARTERA DE ALQUILER 2006

| | EDIFICIOS DE OFICINAS | | | CENTRO COMERCIAL | RESID. | LOGÍST. | RESTO USOS |
|---|-----------------------|---------|------------------|------------------|--------|---------|------------|
| | SUPERFICIE S/RASANTE | PARKING | TOTAL SUPERFICIE | | | | |
| CBD MADRID | | | | | | | |
| PSO. DE LA CASTELLANA, 51 | 9.908 | 10.531 | 20.439 | – | – | – | – |
| P. CASTELLANA, 108 | 9.711 | 1.705 | 11.416 | – | – | – | – |
| P. CASTELLANA, 52 | 7.524 | 588 | 8.112 | – | – | – | – |
| P. CASTELLANA, 43 | 5.998 | 2.464 | 8.462 | – | – | – | – |
| JOSÉ ABASCAL, 56 | 12.349 | 6.425 | 18.774 | – | – | – | – |
| ALMAGRO, 40 | 5.037 | 2.352 | 7.389 | – | – | – | – |
| BD MADRID | | | | | | | |
| ALCALÁ, 30-32 | 9.088 | 1.700 | 10.788 | – | – | – | – |
| ALFONSO XII, 62 | 13.135 | 2.287 | 15.422 | – | – | – | – |
| SERRANO GALVACHE | 30.650 | 15.689 | 46.339 | | | | – |
| CENTRO NORTE | 19.188 | 37.761 | 56.949 | 6.710 | – | – | 8.968 |
| FRANCISCO SILVELA, 42 | 6.075 | 3.618 | 9.693 | – | – | – | – |
| ORTEGA Y GASSET, 100 | 7.792 | 2.563 | 10.355 | – | – | – | – |
| CAPITÁN HAYA | 16.015 | 9.668 | 25.683 | – | – | – | – |
| SERRANO, 60 | 2.446 | 852 | 3.298 | – | – | – | – |
| RAMÍREZ ARELLANO | 5.988 | 4.923 | 10.911 | – | – | – | – |
| LÓPEZ DE HOYOS, 35 | 7.140 | 4.106 | 11.245 | – | – | – | – |
| MARTÍNEZ VILLERGAS, 49 | 22.328 | 8.741 | 31.069 | – | – | – | – |
| CUATRO CAMINOS, 6-7 | 1.095 | – | 1.095 | – | – | – | – |
| HERMOSILLA, 28 | 1.257 | – | 1.257 | – | – | – | – |
| JOSÉ LÁZARO GALDIANO, 4 | 1.107 | – | 1.107 | – | – | – | – |
| MARÍA DE MOLINA, 37 | 662 | – | 662 | – | – | – | – |
| ORENSE, 6 | 3.217 | – | 3.217 | – | – | – | – |
| PIO XII, 92 | 603 | – | 603 | – | – | – | – |
| ORENSE, 46-48 | 4.697 | – | 4.697 | – | – | – | – |
| EDIFICIO ARAVACA | 9.536 | – | 9.536 | – | – | – | – |
| OTROS MADRID | | | | | | | |
| AVDA. EUROPA-LA MORALEJA | 16.465 | 22.631 | 39.096 | – | – | – | – |
| LOGÍSTICO | | | | | | | |
| COSLADA | – | – | – | – | – | 64.194 | – |
| RESTO ESPAÑA | | | | | | | |
| LEHEND AG, 35 / LARRAKO T 2 - BILBAO | 490 | – | 490 | – | – | – | – |
| PÉREZ DE ROZAS, 25 - TENERIFE | 720 | – | 720 | – | – | – | – |
| CTRA. DEL BOTÁNICO, 8 - PTO. DE LA CRUZ | – | – | – | – | – | – | – |
| AVDA. CAMELIAS, 50 -VIGO | 95 | – | 95 | – | – | – | – |
| AVDA. REPÚBLICA ARGENTINA - SEVILLA | – | – | – | – | – | – | – |
| AVDA. CARLOS V - SEVILLA | – | – | – | – | – | – | – |
| HOTEL MOJÁCAR - SEVILLA | – | – | – | – | – | – | – |
| DHT SANCTI PETRI - SEVILLA | – | – | – | – | – | – | – |
| RESTO LOCALES | – | – | – | – | – | – | 2.998 |
| PROYECTOS EN DESARROLLO | | | | | | | |
| RECOLETOS, 37 | 17.387 | 6.956 | 24.343 | | | | |
| SOR ÁNGELA DE LA CRUZ, 3 | 8.365 | 1.762 | 10.127 | | | | |
| MIGUEL ÁNGEL, 11 | 6.082 | 3.345 | 9.427 | | | | |
| Total Patrimonio Madrid / Resto España | 262.147 | 150.666 | 412.814 | 6.710 | 0 | 64.194 | 11.966 |

MADRID – DETALLE DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS



Capitán Haya, 53

Excepcional edificio de oficinas ubicado en el distrito de negocios de Madrid, junto al Paseo de la Castellana, edificio de forma rectangular con espectaculares fachadas. Plantas diáfanos totalmente exteriores con superficies alquilables de 1.315 m². Instalaciones y acabados de gran elegancia y calidad. Ofrece excelentes infraestructuras y comunicaciones, además de aparcamiento en el mismo edificio. Cuenta con un edificio anexo con acceso desde el *hall* principal de entrada. Dispone también de dos locales comerciales en planta baja con acceso directo desde la calle.

Superficie total: 25.683 m²



Ramírez Arellano, 37

Edificio perfectamente situado en la confluencia de la M-30 con la Av. América, en un entorno totalmente consolidado, a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad. Por su configuración, diseño arquitectónico y estratégica ubicación se trata, sin lugar a dudas, de un referente en el paisaje urbano de Madrid. El edificio ofrece espacios totalmente diáfanos, funcionales, totalmente exteriores, que responderán plenamente a las necesidades de cualquier empresa, disponiendo de las mejores instalaciones y servicios. Por su configuración y ubicación podríamos considerarlo como un edificio idóneo para una sede corporativa.

Superficie total: 10.911 m²



Castellana, 108

Edificio de oficinas ubicado en el eje financiero y comercial de mayor prestigio de Madrid, en el Paseo de la Castellana. Su aspecto, con dos imponentes fachadas de muro-cortina acristalado y sus espacios, con plantas aproximadamente de 1.100 m², completamente luminosas gracias a su atrio interior, lo convierten en un modelo de edificio avanzado y moderno. El edificio está dotado de infraestructuras y soportes tecnológicos avanzados, lo que permite a los usuarios incorporar cómodamente los sistemas informáticos y de control más sofisticados. A la funcionalidad de sus espacios e instalaciones este inmueble añade una exquisita calidad de acabados y materiales, lo que realza aún más la impresión de hallarse en un edificio de oficinas realmente extraordinario.

Superficie total: 11.416 m²

Torres Ágora – M-30

Las Torres Ágora son un nuevo referente arquitectónico. Un edificio de oficinas insólito tanto por sus formas como por su funcionalidad. Ubicado en un emplazamiento privilegiado, junto a la M-30, en una zona tranquila y elegante, con excelentes comunicaciones con toda la ciudad así como con el aeropuerto de Barajas. Dos monumentales torres unidas por una estructura de cristal, albergan en su interior 14 plantas de oficinas de hasta 2.160 m², que a su vez pueden ser divididas en 4 módulos por planta de unos 530 m² alquilables cada uno. Los espacios de oficinas disfrutan de luz natural y cuentan con suelo técnico y falso techo, ofreciendo una altura libre de 2,60 metros. En definitiva, un magnífico edificio de oficinas que, a primera vista, impresiona por su elegancia.

Superficie total: 46.339 m²

**Castellana, 52**

Edificio ubicado en el principal eje financiero y comercial de Madrid, en la glorieta de Emilio Cautelar. Este edificio destaca por una inusual fachada, de estilo neoclásico y gran simplicidad de líneas que la estilizan y la personalizan. Su interior es una moderna estructura de siete plantas diáfanos totalmente exteriores, divisibles en tres módulos, que permiten afrontar con holgura y comodidad cualquier planteamiento de espacio laboral que se desee. Dotado de buenas instalaciones y servicios. Vigilancia 24 horas. Superficies desde 171 a 927 m² alquilables por planta. Local comercial en planta baja de 1.000 m² aproximadamente. Totalmente exterior con acceso independiente desde la calle. Aparcamiento en el mismo edificio con capacidad para 49 vehículos.

Superficie total: 8.112 m²

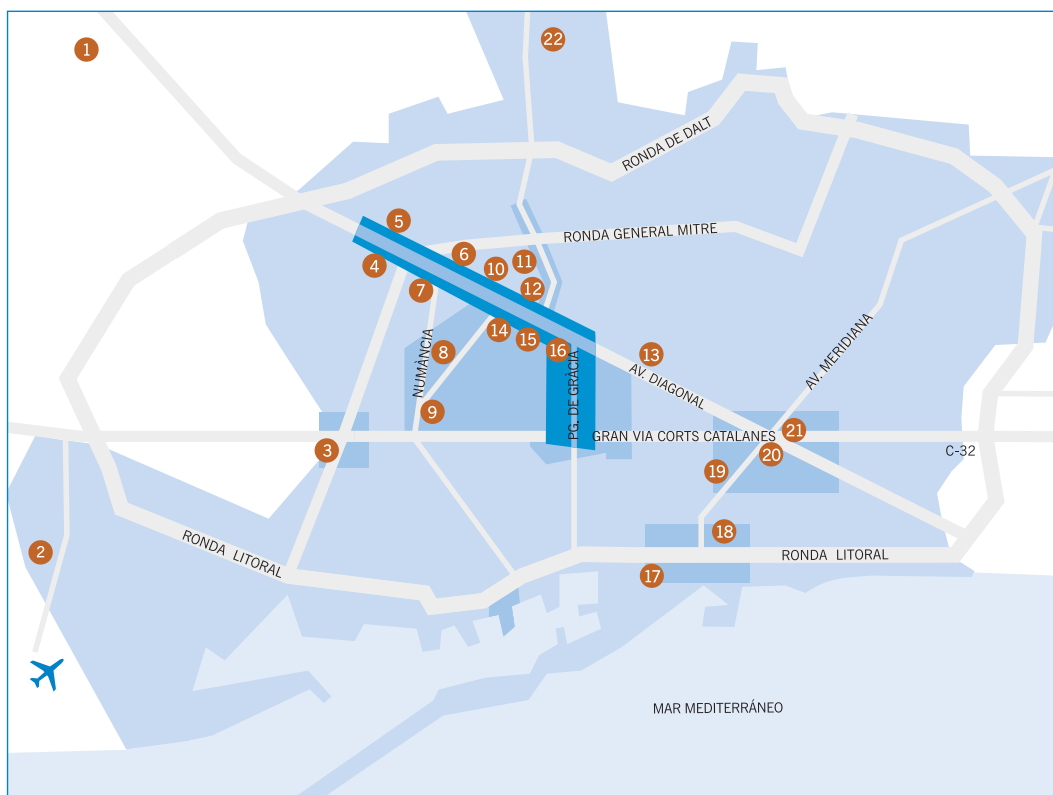
**Alfonso XII, 62**

La singularidad de este inmueble reside en la habilidad con que están conjugados el clasicismo de sus volúmenes y la funcionalidad de sus espacios. El edificio cuenta con más de 13.000 m² de oficinas, distribuidos en plantas de hasta 2.000 m², ofreciendo unos espacios especialmente diáfanos y flexibles a los que sus amplios ventanales aportan un alto nivel de luminosidad, así como unas excepcionales vistas sobre el paisaje urbano que lo envuelve. Situado en una zona privilegiada de Madrid, frente al Parque del Retiro, a escasos metros del Paseo del Prado y el eje Castellana, dispone de excelentes comunicaciones: junto a la estación de Atocha, con acceso directo al aeropuerto y con conexión a las principales líneas de metro y de autobús. Dispone de aparcamiento propio.

Superficie total: 15.422 m²



BARCELONA – LOCALIZACIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS³



■ Prime CBD
■ Business district BD



AVDA. DIAGONAL, 532, BARCELONA

1. Parque Logístico Alt Penedès
2. Mas Blau
3. Torre BCN
4. Av. Diagonal, 621
5. Pg. dels Til·lers, 2-6
6. Av. Diagonal, 682
7. Av. Diagonal, 609-615
8. Berlín, 38-48 / Numància, 46
9. Josep Tarradellas, 2-4
10. Travessera de Gràcia, 11
11. Via Augusta, 21-23
12. Av. Diagonal, 530-532
13. Av. Diagonal, 416-420
14. Aribau, 192-198
15. Av. Diagonal, 409
16. Av. Diagonal, 405 bis
17. Torre Marenostum
18. Dr. Trueta, 113-119
19. Ausiàs Marc, 148
20. Diagonal Glòries
21. Complejo de Oficinas Parc Central
22. Complejo de Oficinas Sant Cugat Nord

(3) En el mapa no se incluye la ubicación de los activos aportados por Grupo Inmocaral, que representan el 4,5% del valor del negocio en alquiler del Grupo Consolidado y el 3,2% de la superficie alquilable

BARCELONA – ANÁLISIS DE LA CARTERA DE ALQUILER 2006

| | EDIFICIOS DE OFICINAS | | | CENTRO COMERCIAL | RESID. | LOGÍST. | RESTO USOS |
|--------------------------------|-----------------------|---------|------------------|------------------|--------|---------|------------|
| | SUPERFICIE S/RASANTE | PARKING | TOTAL SUPERFICIE | | | | |
| CBD BARCELONA | | | | | | | |
| AV. DIAGONAL, 405 | 3.503 | 598 | 4.101 | – | – | – | – |
| AV. DIAGONAL, 409 | 4.531 | 0 | 4.531 | | | | – |
| AV. DIAGONAL, 530 | 11.782 | 1.688 | 13.470 | – | – | – | – |
| AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU) | 21.998 | 18.989 | 40.987 | – | – | – | – |
| AV. DIAGONAL, 621 (TORRE II) | 11.715 | – | 11.715 | – | – | – | – |
| AV. DIAGONAL, 682 | 8.622 | 600 | 9.222 | – | – | – | – |
| PEDRALBES CENTRE | – | – | – | 5.946 | – | – | – |
| BD BARCELONA | | | | | | | |
| ARIBAU, 192-198 | 11.219 | 1.668 | 12.887 | – | – | – | – |
| AUSIAS MARC/LEPANT | 6.379 | 1.792 | 8.171 | – | – | – | – |
| BERLÍN, 38-48/NUMÀNCIA, 46 | 12.817 | 1.704 | 14.521 | – | – | – | – |
| DR. TRUETA/ÁVILA/R. TURRÓ | 12.004 | 3.919 | 15.923 | – | – | – | – |
| GLÒRIES - DIAGONAL | 11.672 | 536 | 12.208 | – | – | – | – |
| J. TARRADELLAS, 2-6 | 16.853 | 11.030 | 27.883 | – | – | – | – |
| TILOS | 5.143 | 3.081 | 8.224 | – | – | – | – |
| TRAVESSERA DE GRÀCIA, 11-AMIGÓ | 8.775 | 4.225 | 13.000 | – | – | – | – |
| VIA AUGUSTA, 21-23 | 4.838 | – | 4.838 | – | – | – | – |
| COMPLEJO BARCELONA 2 | 3.075 | 19.309 | 22.384 | – | | – | – |
| LES PUNXES | 5.656 | – | 5.656 | | 1.465 | | – |
| TORRE BCN | 9.835 | 3.398 | 13.233 | – | – | – | – |
| TORRE MARENOSTRUM | 22.750 | 19.370 | 42.120 | – | – | – | – |
| OTROS BARCELONA | | | | | | | |
| MAS BLAU | 5.732 | 5.261 | 10.993 | – | – | – | – |
| SANT CUGAT NORD | 27.904 | 21.061 | 48.965 | – | – | – | – |
| SAMONTA, 19-21 | 22.303 | – | 22.303 | – | – | – | – |
| LOGÍSTICO | | | | | | | |
| PARQUE LOGÍSTICO ALT PENEDÈS | – | – | – | – | – | 89.061 | – |
| Total Patrimonio Barcelona | 249.106 | 118.229 | 367.336 | 5.946 | 1.465 | 89.061 | 0 |

BARCELONA – DETALLE DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS



Diagonal, 609-615 – El Dau

Moderno edificio de oficinas dotado de excelentes instalaciones y servicios y ubicado en la zona más representativa de la Diagonal. Consta de ocho módulos disponibles por planta con superficies alquilables a partir de los 217 m². Plantas diáfanas totalmente exteriores. Aparcamiento en el propio edificio. Edificio anexo (“el Prisma”) de las mismas características que el principal pero con superficies que van de los 124 a los 496 m² por planta. El edificio tiene unas excelentes comunicaciones por transporte público y una gran oferta comercial y de ocio en el Pedralbes Centre.

Superficie total: 40.987 m²



Torre Marenstrum

Torre Marenstrum es uno de los edificios más singulares y relevantes que se ha realizado en la ciudad. Se trata de un edificio de oficinas de gran espectacularidad, tanto por su ubicación, en el frente marítimo de la ciudad, como por su concepción de sinuosa y moderna arquitectura, inspirada en una forma rocosa acristalada azotada por los vientos y el agua a los pies del Mediterráneo. Todo ello lo convierte en un claro referente en el *skyline* barcelonés. La torre de 100 metros de altura consta de dos edificios independientes con un total de 22.000 m² alquilables y dispone de plantas diáfanas totalmente exteriores de hasta 965 m² dotadas de acabados e instalaciones de excelente calidad, así como de un aparcamiento con gran capacidad.

Superficie total: 42.120 m²



Diagonal, 682

Edificio ubicado en la zona de negocios más representativa de la ciudad, con excelentes comunicaciones y servicios. Moderno edificio con plantas diáfanas totalmente exteriores, divisibles en dos módulos de 322 m² cada uno. Ofrece superficies con gran luminosidad, espacios para oficinas, modernos y funcionales, con acabados e instalaciones de gran calidad y con unas excepcionales vistas sobre la ciudad. Posee dos locales comerciales en planta baja totalmente exteriores con acceso desde la calle. Dispone de aparcamiento en el mismo edificio.

Superficie total: 9.222 m²

Diagonal, 409

Edificio de oficinas situado en la confluencia de la Av. Diagonal con las calles Balmes y París. El edificio posee una imponente fachada de estilo neoclásico en piedra y carpintería exterior de madera. Plantas de unos 500 m² con un diseño innovador, luminosas y con asombrosas vistas sobre la ciudad. Elegantes zonas comunes con materiales y acabados de la más alta calidad. Posee dos locales en planta baja con amplia fachada a la Av. Diagonal y buenas comunicaciones por transporte público. Edificio ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas.

Superficie total: 4.531 m²

**Sant Cugat Nord**

Parque de oficinas ubicado en el complejo empresarial del “Baixador de Sant Joan”, que alberga en su interior 4 modernos edificios tecnológicamente preparados con más de 27.000 m² alquilables, con plantas diáfanas de hasta 3.000 m², fácilmente modulables y con un alto grado de aprovechamiento y ubicado en un entorno privilegiado, rodeado por una extensa zona ajardinada. El edificio dispone de elegantes zonas comunes con acabados de gran calidad, con aparcamiento en el mismo edificio y servicio de restauración en el mismo complejo.

Superficie total: 48.965 m²

**Torre BCN**

Edificio de 12 plantas de oficinas, diáfanas y totalmente exteriores, con superficies alquilables desde 155 m² hasta 800 m² por planta. La funcionalidad de sus espacios, fácilmente modulables, así como la calidad de sus instalaciones y acabados, permiten satisfacer las necesidades de las empresas más exigentes. Asimismo, el inmueble cuenta con un local en planta baja con servicio de restaurante y aparcamiento propio.

Superficie total: 13.233 m²





Proyectos en desarrollo

Colonial goza de un reconocido prestigio en el sector inmobiliario por los éxitos alcanzados en la dinámica gestión de activos seguida por el Grupo en los últimos años. Estos éxitos son fruto de la combinación de una adecuada política de rotación de aquellos activos maduros y no estratégicos que han alcanzado el máximo en su potencial de revalorización así como de la probada experiencia acreditada en la rehabilitación, reestructuración y promoción de inmuebles en los diversos segmentos de actividad en los que está presente el Grupo.

Es esta habilidad desarrollada por el Grupo en el transcurso de los años en la identificación de aquellos proyectos que contribuyen a añadir valor a su cartera inmobiliaria, así como la excelencia técnica alcanzada en el desarrollo de los mismos, la que posibilita que Colonial esté ejecutando en la actualidad un ambicioso programa de proyectos inmobiliarios, que incluyen edificios de oficinas, galerías comerciales y parques logísticos que totalizan más de 300.000 m², con una inversión total estimada en el desarrollo de los mismos cercana a los 450 millones de euros.









GRUPO COLONIAL – Proyectos en curso a 31 de diciembre de 2006

| CIUDAD | USO | SUPERFICIE M ² | INVERSIÓN (MILLONES DE EUROS) | |
|------------------------|--|---------------------------|-------------------------------|--------------|
| | | | INICIAL | DESARROLLO |
| PARÍS | 4 Edificios de oficinas 1 Galería comercial | 74.534 | 408,2 | 312,0 |
| MADRID | 3 Edificios de oficinas 1 Parque logístico | 152.547 | 292,0 | 71,3 |
| BARCELONA | 2 Edificios de oficinas 1 Parque logístico | 88.577 | 69,9 | 66,3 |
| Total Proyectos | | 315.658 | 770,2 | 449,7 |

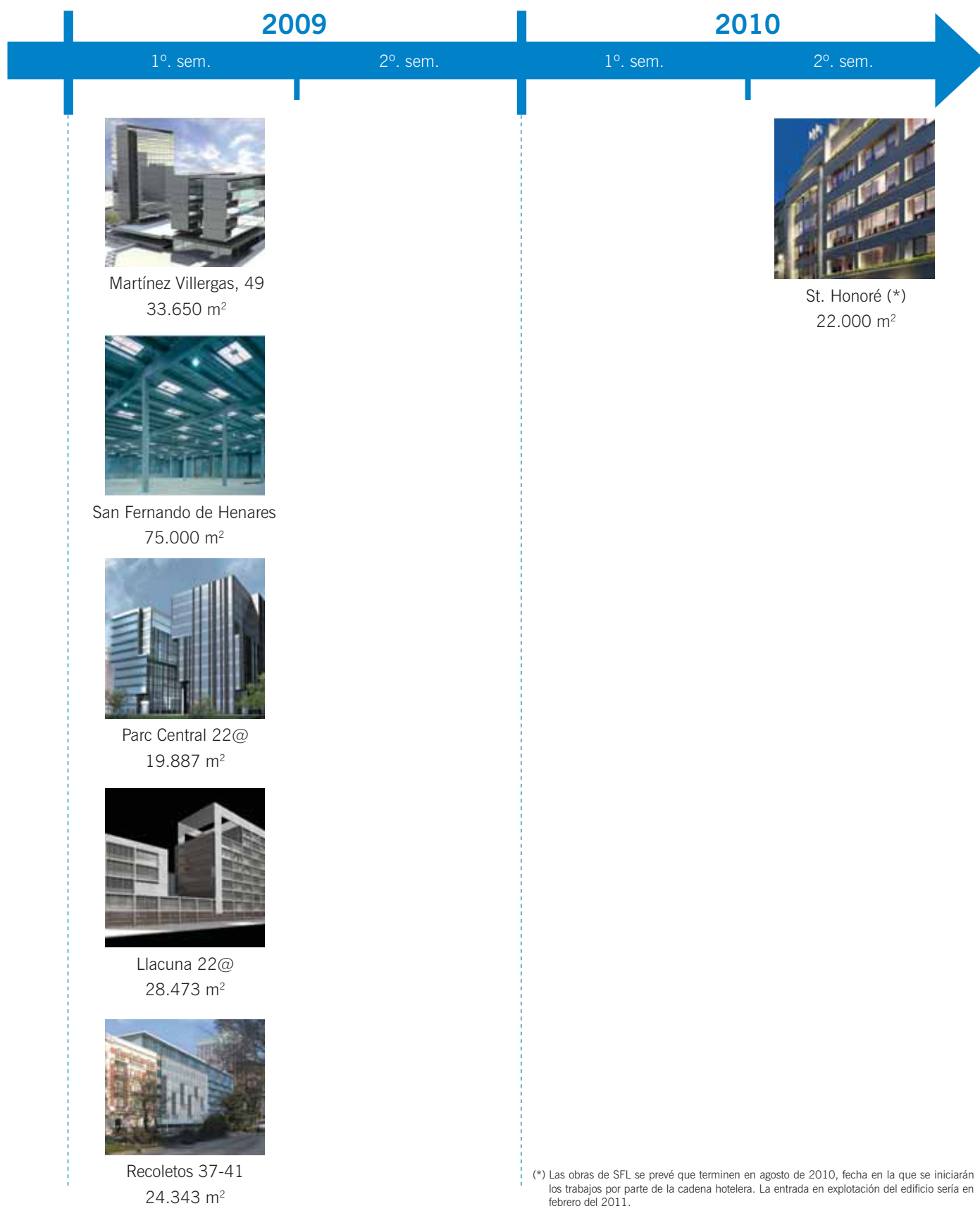


BARCELONA

PROYECTOS EN DESARROLLO – Calendario previsto de finalización

| 2007 | | 2008 | |
|---|---|---|---|
| 1º. sem. | 2º. sem. | 1º. sem. | 2º. sem. |
|  <p>ENTREGADO Alfred du Vigny 2.828 m²</p> |  <p>Sor Ángela de la Cruz 10.127 m²</p> |  <p>Castellar Vallès 40.217 m²</p> |  <p>92 Champs Elysées 6.000 m²</p> |
|  <p>Miguel Ángel, 11 9.427 m²</p> | | |  <p>82-88 Champs Elysées 16.715 m²</p> |
|  <p>104-110 Bd Haussmann 15.406 m²</p> | | |  <p>Rue Grenelle 19.030 m²</p> |

Nota: Análisis que no incluye Inmocaral.



PROYECTOS EN DESARROLLO – Detalle

Grupo Colonial cuenta con una cartera diversificada de proyectos en curso de desarrollo, centrada de manera exclusiva en los tres principales mercados inmobiliarios en los que el Grupo lleva a cabo su actividad.



Miguel Ángel, 11 – Madrid

Ubicado en el distrito de negocios de Madrid, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Este singular edificio de oficinas de siete plantas ocupa un lugar privilegiado en la confluencia de la calle Miguel Ángel con el Paseo del General Martínez Campos. A sus excelentes comunicaciones cabe añadir unos espacios para oficinas totalmente exteriores y diáfanos, distribuidos a lo largo de una imponente fachada de doble cristal y alrededor de un núcleo central con tres ascensores, que permiten superficies de hasta 800 m² por planta. Cuenta con una planta baja comercial dividida en tres locales cada uno de ellos con acceso independiente desde la calle. En sus plantas bajo rasante encontramos zona de aparcamiento con acceso directo a las plantas de oficinas.

Oficinas: 5.370 m²

Plazas de aparcamiento: 81



Sor Ángela de la Cruz, 3 – Madrid

Situado en un emplazamiento privilegiado en el chaflán de Sor Ángela de la Cruz con Capitán Haya. Con una superficie de más de 7.736 m² sobre rasante, este edificio de oficinas de 10 alturas ofrece espacios para oficinas de hasta 865 m² alquilables por planta. La forma regular de sus plantas, distribuidas a lo largo de sus dos amplias fachadas, así como la disposición de sus pilares, permiten, además de un alto nivel de luminosidad, una distribución muy eficiente y flexible de los espacios para oficinas. Asimismo, cuenta con una planta baja comercial dividida en dos locales con acceso independiente desde la calle. En sus plantas bajo rasante dispone de 90 plazas de aparcamiento y almacenes con acceso directo a las oficinas.

Oficinas: 7.736 m²

Plazas de aparcamiento: 90

Recoletos, 37 – Madrid

Inmueble emblemático, de 25.000 m² y 14 plantas, que albergará locales comerciales y “oficinas paisaje”. Está situado en uno de los puntos neurálgicos de Madrid, un emplazamiento único caracterizado por su gran actividad económica y por la proliferación de edificios de carácter muy singular. Las obras de la rehabilitación que llevará a cabo Colonial supondrán una revalorización e integración total del inmueble, adecuándose al contexto urbanístico actual.

El edificio, que cuenta en la actualidad con 14 plantas, 4 de ellas sótano, estará destinado principalmente a albergar oficinas. Asimismo, la planta baja y entreplanta se dedicarán al uso comercial con entradas desde el patio posterior como desde el mismo Paseo de Recoletos, eje comercial y financiero de la capital.

Con esta intervención también se pretende acentuar, mediante el contraste en altura, la existencia de dos cuerpos claramente diferenciados. Esta acción se conseguirá con la alineación en altura del primer cuerpo del inmueble con la del edificio contiguo, mientras que el segundo mantendrá su configuración horizontal, pero modernizando su aspecto.

Oficinas: 17.387 m²

Plazas de aparcamiento: 180

**Martínez Villergas, 49 – Madrid**

Edificio perfectamente situado en la confluencia de la M-30 con la Avda. América, en un entorno totalmente consolidado, a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad. Por su configuración, diseño arquitectónico y estratégica ubicación se trata, sin lugar a dudas, de un referente en el paisaje urbano de Madrid.

El edificio ofrece espacios totalmente diáfanos, funcionales, totalmente exteriores, que responderán plenamente a las necesidades de cualquier empresa, disponiendo de las mejores instalaciones y servicios.

Oficinas: 26.000 m²

Plazas de aparcamiento: 255





Complejo de Oficinas Llacuna – Barcelona

Proyecto de parque de oficinas situado en el Eix Llacuna, delimitado por las calles Llacuna, Pallars y Pujades, junto a los antiguos terrenos de la fábrica textil Ca L'Araño, futuro Parque Barcelona Media, y en pleno Distrito de Actividades 22@. El proyecto nace en un entorno urbano consolidado, objeto de una ambiciosa transformación urbanística, marcado por la influencia que las nuevas tecnologías y las actividades densas en conocimiento tendrán en el tejido empresarial de la zona. Este singular complejo inmobiliario albergará en su interior 21.000 m² de oficinas de primer nivel y se erigirá como un auténtico referente en la zona. Su diseño vanguardista y la calidad de sus instalaciones, aportarán, sin ninguna duda, valor añadido en términos de confort y productividad para las empresas que en él se ubiquen.

Oficinas: 20.973 m²

Plazas de aparcamiento: 250



Complejo de Oficinas Parc Central – Barcelona

Situado en pleno distrito 22@, junto a la Avda. Diagonal, en un enclave privilegiado que albergará en sus inmediaciones el futuro Parc Central diseñado por Jean Nouvel. Integrado en un complejo de oficinas, este proyecto cuenta con un edificio de oficinas con una superficie aproximada de 15.000 m². Su diseño contempla materiales y acabados de la máxima calidad, espacios flexibles con una estudiada eficiencia ecológica y, algo esencial en su entorno, un exquisito respeto e integración en una zona de historia y marcado carácter fabril cuyo principal exponente lo encontramos en las instalaciones de la fábrica Can Ricart.

Oficinas: 15.000 m²

Plazas de aparcamiento: 136

247-251 Rue Saint Honoré – París

Edificio situado en una de las zonas más prestigiosas de París, ubicado en las proximidades de la Place Vendôme, en pleno corazón de la capital francesa. El edificio cuenta con una superficie neta alquilable de 22.000 m² de oficinas y espacios comerciales y dicho inmueble contribuirá a reforzar la presencia del Grupo Colonial en el distrito central de negocios de París.

El inmueble, que albergó con anterioridad a parte de las oficinas del Ministerio de Justicia francés, será objeto de un proyecto de rehabilitación integral dirigido por el arquitecto Jean-Michel Wilmotte, con el objetivo de convertirlo en un hotel de lujo.



103, Rue de Grenelle – París

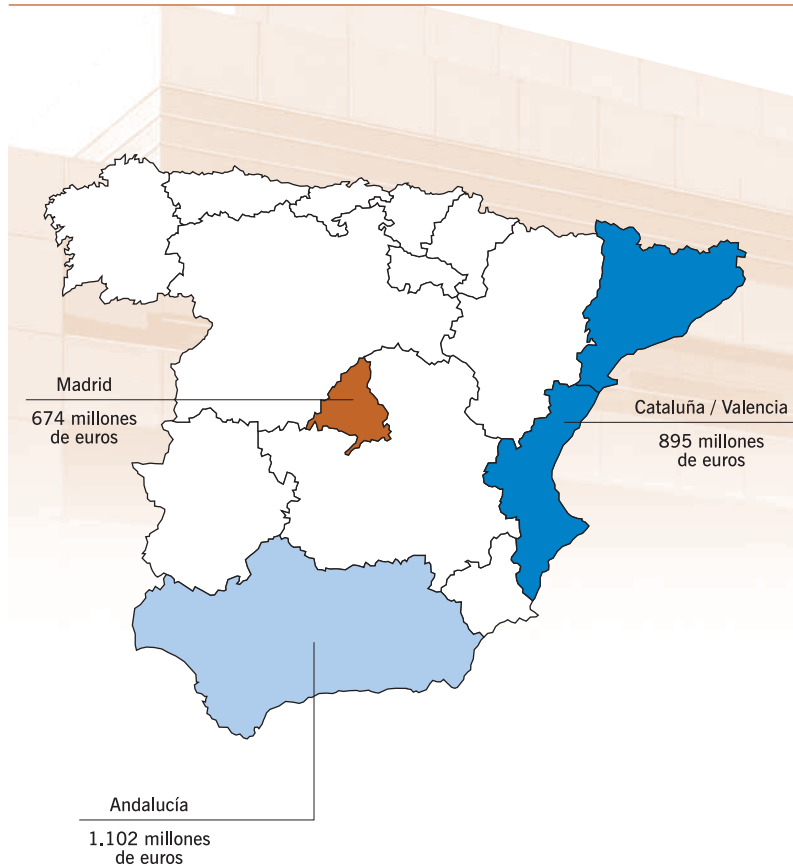
Edificio situado en uno de los distritos de París, dónde se encuentran el mayor número de organismos oficiales, ministerios e instituciones. Dicho inmueble está sufriendo un proceso de rehabilitación integral y una vez finalizadas las obras, el inmueble tendrá una superficie de 14.500 m² de oficinas de primera calidad.





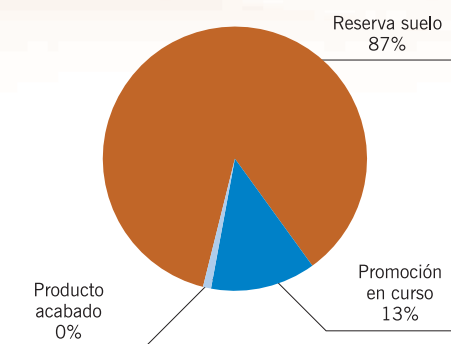
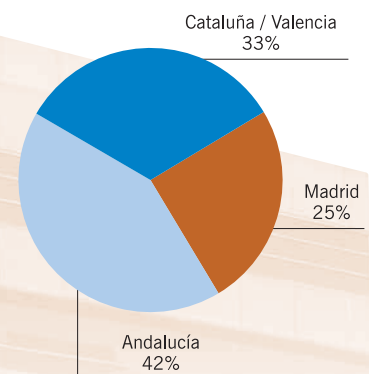
Negocio de promociones y suelo

Valor de promociones y suelo por ubicación



Valor total negocio promoción

2.671 millones de euros



Colonial cuenta con una presencia consolidada en el negocio de promoción residencial, actividad que desarrolla en los mercados de mayor demanda de España.

1.500 viviendas en construcción, y más de 10.000 en proyecto, que aseguran la actividad recurrente del Grupo en el transcurso de los próximos años.

Probada experiencia y reconocido prestigio del Grupo en la promoción de viviendas, gracias a su localización, a la calidad de los materiales empleados, a los equipamientos de alta tecnología y a un diseño perfectamente adaptado a su entorno.

Una reserva de suelo líquida y de excelente calidad, que totaliza más de 3 millones de metros cuadrados de techo edificable ubicados mayoritariamente en las áreas metropolitanas de Madrid, Barcelona y Sevilla.

Negocio de promociones y suelo – Viviendas en construcción

Al cierre del ejercicio Colonial mantiene promociones en curso de desarrollo que representan más de 1.500 viviendas, con una superficie edificable aproximada de 145.000 m². Las ventas comerciales (pendientes de escrituración) asociadas a las viviendas en construcción ascienden a 325 millones de euros, que serán contabilizados en el transcurso de los dos próximos ejercicios.

El Grupo concentra la mayor parte de su actividad en las áreas de mayor demanda de España, especializándose en el producto de vivienda plurifamiliar de primera residencia, dirigida al segmento medio del mercado, que configuran al Grupo como una marca de prestigio en el sector, fundamentada, entre otras razones, en la ubicación de las promociones, el buen diseño del producto, la calidad de los materiales empleados o los equipamientos de alta tecnología utilizados.

| PROMOCIONES EN CURSO 31 DICIEMBRE 2006 | UBICACIÓN | M ² EDIFICABLES | TOTAL Nº VIVIENDAS | VENTA COMERCIAL PENDIENTE CONTABILIZAR (MILLONES DE EUROS) |
|---|-----------|----------------------------|--------------------|--|
| Vallecas | Madrid | 48.300 | 607 | 128 |
| Sant Cugat - Parc Central | Barcelona | 49.988 | 483 | 137 |
| Sant Cugat - Vullpalleres | Barcelona | 11.109 | 90 | 16 |
| Sabadell | Barcelona | 16.701 | 154 | 34 |
| Girona - Els Químics | Girona | 7.566 | 88 | 8 |
| Lleida - Pardinyes | Lleida | 10.800 | 79 | 1 |
| Otros | – | – | 1 | 1 |
| Total | | 144.463 | 1.502 | 325 |



Negocio de promociones y suelo – Detalle de las principales promociones en curso y en proyecto

L'Hospitalet "Torreuropa" (Barcelona)

Colonial participa en la configuración de un nuevo centro de actividad en torno a la Gran Vía, muy cerca de IKEA, Continente y el recinto de la Fira 2000. Se trata de un nuevo desarrollo urbanístico destinado a uso terciario y residencial. Estará dotado de grandes espacios libres, gran parte gracias a la previsión de cubrimiento parcial de la Gran Vía a su paso por ese sector. Conectará con las nuevas estaciones de metro (línea 9) y Ferrocarrils de la Generalitat.

TORREUROPA es un proyecto singular de uso residencial de veinte plantas, que dispondrá de diversidad de tipologías de viviendas: 1, 2, 3 y 4 habitaciones con unas modernas distribuciones y excelentes vistas.



Ensanche de la Villa de Vallecas (Madrid)

El Ensanche de Vallecas es una de las mayores iniciativas de promoción inmobiliaria que se está desarrollando en España en el que Colonial participa con el desarrollo de más de 600 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios y, en las plantas superiores, viviendas con magníficas terrazas, que cuentan, entre otros servicios, con piscina comunitaria, zona de juegos para niños y amplios espacios ajardinados, trasteros.

Terrassa "Les Torres AEG" (Barcelona)

"Les Torres AEG" es un conjunto residencial de viviendas situado en los terrenos que ocupaban las instalaciones industriales de la fábrica AEG de Terrassa. Por lo tanto, se encuentra en una zona de nueva centralidad según la Revisión del Plan General de Ordenación de Terrassa.

El ámbito de actuación ocupa una superficie de 60.279 m², con más de 70.000 m² de techo destinados a viviendas y usos terciarios. Además de la construcción de un número máximo de 785 viviendas, se prevé también la rehabilitación de alguno de los edificios industriales para aplicarle nuevos usos.



Negocio de promociones y suelo – Reserva de suelo

El Grupo Colonial cuenta con una reserva de suelo selectiva ubicada en las zonas de mayor demanda de España, y concentrada mayoritariamente en las áreas metropolitanas de Barcelona, Madrid y Sevilla.

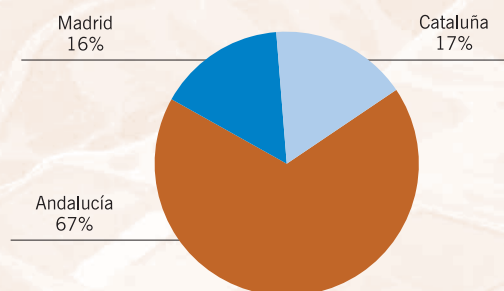
Al cierre del año 2006, la reserva de suelo de Colonial totaliza cerca de 3,5 millones de m², que permiten el desarrollo de más de 10.000 viviendas que aseguran el mantenimiento de la actividad recurrente del Grupo en el transcurso de los próximos años.

Reserva de suelo 31 diciembre 2006:

3.491.904 m²

| RESERVA DE SUELO 2006 | TOTAL SUPERFICIE |
|-----------------------------|------------------|
| Zona Centro (Madrid) | |
| Pinto | 63.500 |
| Castellana | 6.196 |
| Valdecarros | 20.880 |
| Torrejón de Velasco | 94.131 |
| Valdebebas | 48.309 |
| San Fernando Henares | 75.000 |
| Madroños, 25 | 5.872 |
| Inversiones Trescantos | 231.209 |
| TOTAL SUELO CENTRO | 545.099 |

| RESERVA DE SUELO 2006 | TOTAL SUPERFICIE |
|------------------------------------|------------------|
| Zona Este | |
| Can Matas (Sant Cugat-BCN) | 32.102 |
| Copa d'Or (Lleida) | 10.109 |
| Sant Just (Barcelona) | 36.913 |
| Hospitalet (Parkestil/Cefrusa) | 23.046 |
| Terrassa (Barcelona) | 66.191 |
| Vallès Oriental (Barcelona) | 84.897 |
| Viladecans (Barcelona) | 24.383 |
| Sitges (Barcelona) | 20.455 |
| Vilafranca del Penedès (Barcelona) | 27.568 |
| Castelló U.A. 26_27_29 | 32.227 |
| Valls (Tarragona) | 37.801 |
| Castelló Sector 27 | 20.714 |
| Baix Llobregat (Barcelona) | 75.654 |
| Pardiñas 2 (Lleida) | 19.534 |
| Parc Central | 14.737 |
| Llacuna 22@ | 20.973 |
| Castellar del Vallès | 40.217 |
| TOTAL SUELO ESTE | 587.521 |



| RESERVA DE SUELO 2006 | TOTAL SUPERFICIE |
|-----------------------------------|------------------|
| Zona Sur | |
| Arco Norte, 139 - Sevilla | 26.410 |
| Sector 6 Mairena - Sevilla | 28.764 |
| Las Salinas - Almería | 65.726 |
| Los Naranjos - Sevilla | 130.000 |
| Residencial Mojácar - Sevilla | 33.264 |
| Entrenúcleos - Sevilla | 1.878.850 |
| Las Salinas de roquetas - Almería | 196.270 |
| TOTAL SUELO SUR | 2.359.284 |



CASTELLÓ 26-27-29



SOLAR PINTO



ENTRENÚCLEOS



SOLAR SITGES



LLINARS



SOLAR VILAFRANCA



SANT JUST D'ESVERN



VALLS



Colonial