
Colonial

Resultados semestrales Enero - Junio 2012

2 de Agosto de 2012



Colonial obtiene un resultado operativo de 96€m, en línea con el mismo periodo del año anterior

Debido a la consolidación del negocio no estratégico, el Grupo Colonial ha registrado un resultado neto negativo de -178€m

- Ingresos por rentas: 112€m, +3,6% Like for Like
- EBITDA Recurrente Grupo: 87€m, +4,6% Like for Like
- Valor Activos Negocio Patrimonial: 5.222€m, +2,5% Like for Like vs. diciembre
- NAV Inmobiliario: 2,48€/acción

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras				Magnitudes de Balance		
Junio acumulado - €m	2012	2011	Var. %	30/06	2012	2011
Nº Activos ⁽¹⁾	51	52	(2%)	GAV Negocio Patrimonialista ⁽³⁾	5.222	5.099
Superficie alquilable s/rasante	641.280	635.179	1%	GAV Activid. Discontinuas	1.388	1.607
Superficie proyectos s/rasante ⁽²⁾	119.596	140.172	(15%)	Deuda Financiera Neta Consolidada	3.452	3.414
Superficie b/rasante	336.137	324.995	3%	Deuda Financiera Neta Holding	2.108	2.126
Superficie Total	1.097.012	1.100.346	(0%)	LTV ⁽⁴⁾	66%	67%
Ocupación oficinas	85,2%	86,6%	(1,3 pp)	Coste Financiero %	3,77%	3,74%
Ocupación total	85,7%	87,5%	(1,8 pp)	Vida media (años)	2,9	3,4
Ingresos por rentas	112	111	1%		jun-12	Dic-11
EBITDA rentas	101	100	1%	NAV Inmobiliario	560	559
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	90%	(0,2 pp)	NAV	1.415	1.414
EBITDA rentas	101	100	1%	Nº acciones (millones) ⁽⁵⁾	226	226
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	9,3	11,7	(21%)	NAV Inmobiliario (€/acción)	2,48	2,47
EBITDA estructura y otros	(14)	(14)	-	NAV (€/acción)	6,26	6,26
EBITDA venta de activos	(0)	(0)	-	Free float %	10%	10%
Resultado Operativo Grupo	96	97	(1%)			
Resultado Financiero (excl.puesta equivalencia)	(87)	(60)	(45%)			
Resultado Neto EPRA	7	6	16%			
Resultado de actividades Discontinuas	(160)	(1)	-			
Resultado neto atribuible al Grupo	(178)	25	n.a.			

⁽¹⁾ No incluye locales no estratégicos

⁽²⁾ Proyectos y rehabilitaciones

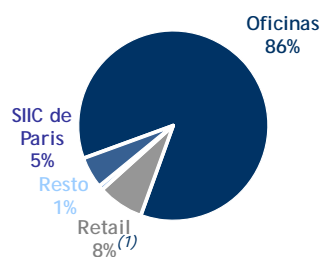
⁽³⁾ Incluye NAV participación SIIC de Paris

⁽⁴⁾ Deuda Financiera neta consolidada / GAV Negocio Estratégico

⁽⁵⁾ Nº acciones post contraspit (1x100)

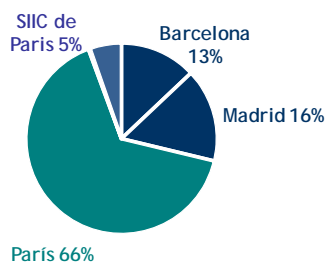
El GAV a 30 de junio de 2012 asciende a 5.222 €m

Valoración - por usos

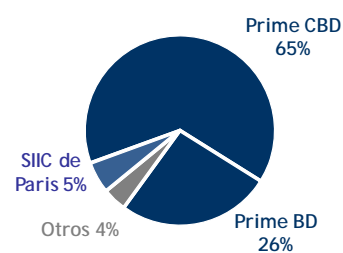


(1) Incluye el Hotel Saint Honoré en Paris

Valoración - por mercados



Valoración - por zona



SIIC de Paris: Valor de la participación de SFL en SIIC de Paris

Aspectos clave

Durante el primer semestre del ejercicio 2012, el Grupo Colonial ha registrado un resultado operativo de 96€m, cifra en línea con el mismo periodo del año anterior.

En particular, cabe destacar los siguientes hitos:

1 Esfuerzo comercial

Durante el primer semestre del ejercicio, el grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 49.252m² (29.134m² en España y 20.118m² en Francia). Del esfuerzo comercial total, 21.375m² (un 43%) corresponden a contratos firmados en el mercado de Barcelona, en particular destacan casi 7.000m² firmados en el complejo de Illacuna correspondiente a tres nuevos inquilinos.

La tabla siguiente muestra los principales contratos formalizados en el primer semestre, todos ellos con clientes de primer rango.

Principales contratos

Activo	Arrendatario	Ciudad	Superficie
Haussman 104-110	La Mondiale Groupe	París	11.797
Avinguda Diagonal, 530	CaixaBank	Barcelona	5.910
Illacuna	Liberty Seguros	Barcelona	5.595
Mguel Ángel, 11	CNMV	Madrid	3.200
Grenelle, 103	General Electric	París	2.947
Ozone	Zara	París	2.032
Jose Abascal, 56	Roca Juryent	Madrid	2.209
Lopez de Hoyos	Regus Business Centre	Madrid	1.376
Avinguda Diagonal, 682	Clifford Chance	Barcelona	1.288
Edouard VII	Simon Kucher & Partners	París	1.084
PRINCIPALES NUEVOS CONTRATOS			37.438

2 Cartera en explotación

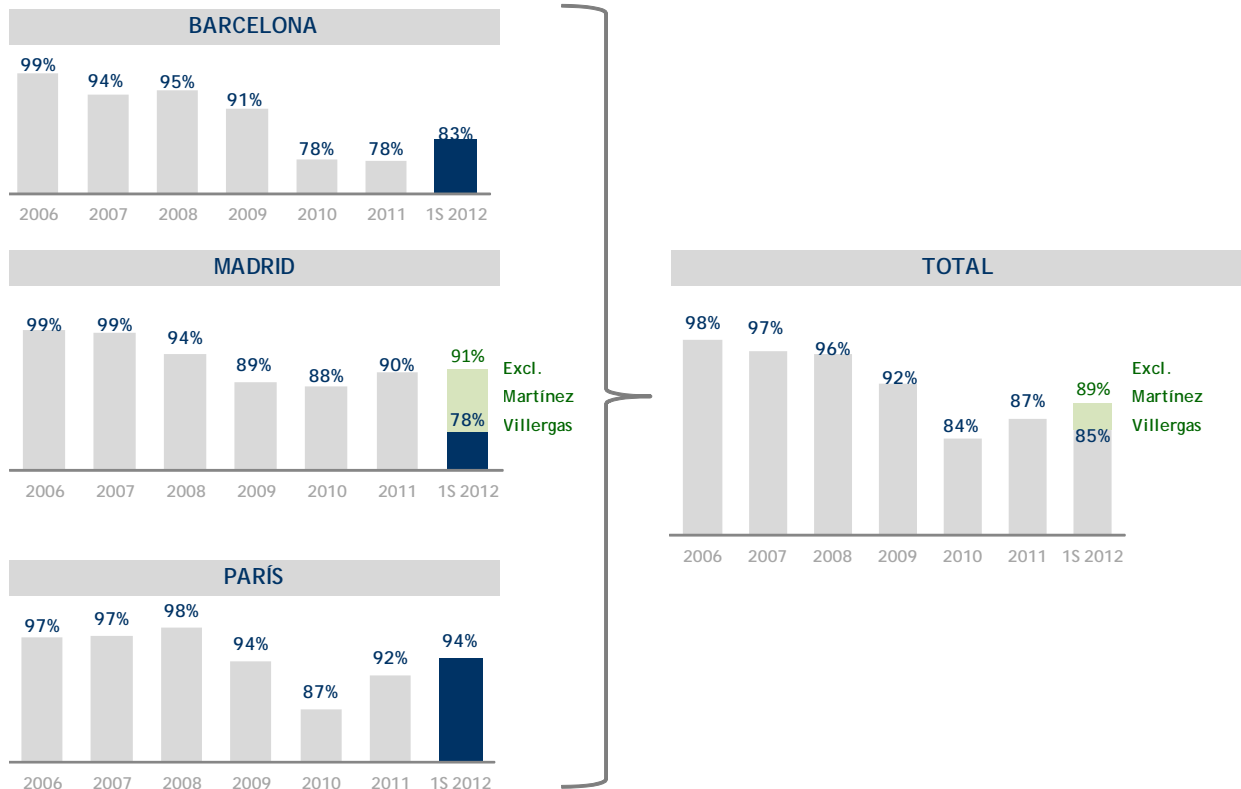
Durante el mes de junio, ha entrado en explotación el inmueble de Martínez Villergas. Este complejo de oficinas está situado en Madrid, en la confluencia de la M-30 con la Av. América y ofrece más de 24.000m² de primera calidad con unas instalaciones y servicios excelentes.

En Madrid, como consecuencia de la entrada en explotación del edificio Martínez Villergas, la ocupación de la cartera de oficinas se ha reducido hasta el 78%. Excluyendo este impacto, la ocupación del resto del portfolio de Madrid se ha mantenido estable en un 91%.

El portfolio de oficinas de Barcelona alcanza un ratio de ocupación del 83%, cifra superior a la de diciembre de 2011 (78%). Dicha mejora se debe principalmente a las contrataciones en el nuevo complejo de oficinas de Illacuna, inmueble con más de 20.000m2 de oficinas que se va ocupando progresivamente.

París, ha mejorado su ratio de ocupación hasta alcanzar un 94% para el portfolio de oficinas (95% incluyendo otros usos), debido principalmente a 3.000m2 contratados en el inmueble 103 Grenelle con General Electric y 1.100m2 contratados en el inmueble de Edouard VII con Simon Kucher & Partners.

Ocupación Oficinas - Evolución Portfolio Colonial



Finalmente, el portfolio de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 85%, un 89% excluyendo el impacto de Martínez Villergas.

3 Resultados y Valoración de Activos

Los ingresos por rentas han alcanzado los 112€m, lo que corresponde a un aumento del 3,6% en términos comparables "like for like". Dicha variación se explica por un aumento del 6,9% like for like de las rentas en París que compensa caídas like for like del 2,2% en España.

Pese a un entorno de mercado complicado, el portfolio de Colonial ha demostrado un comportamiento defensivo que ha permitido mantener estables los ingresos por rentas y el EBITDA de la compañía. En consecuencia la compañía ha registrado un resultado operativo⁽¹⁾ de 96€m, cifra similar a la del año anterior.

A junio 2012, la valoración de los activos en alquiler ha alcanzado 5.222€m, lo que supone un aumento del 2,4% respecto al valor de los activos a diciembre 2011. Este hecho ha permitido registrar un resultado positivo por revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias de 56€m.

Una vez restado el resultado financiero, el resultado de las actividades continuadas antes de impuestos ha ascendido a 68€m.

El resultado neto recurrente del negocio estratégico (EPRA Net Profit⁽²⁾) ha sido de 7€m, cifra en línea con el año anterior.

4 Operaciones Discontinuas

Durante el primer semestre de 2012, el Grupo Colonial ha registrado un resultado de actividades discontinuas negativo de -160€m. Dicho resultado negativo se debe principalmente a los impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia).

Colonial tiene provisionado el 100% de la participación en Asentia, si bien al formar parte del perímetro del Grupo Colonial, las pérdidas de Asentia afloran a nivel contable en los estados consolidados

Como consecuencia de este efecto, el Grupo Colonial ha registrado un resultado neto atribuible negativo de -178€m.

Cabe destacar que el resultado negativo del Grupo Asentia no supone un impacto en el Net Asset Value (NAV)⁽³⁾ de la compañía, ni una salida de caja para Colonial.

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

⁽²⁾ Resultado neto atribuible sin incluir variación de valor de los activos, variación de valor de instrumentos financieros, efectos extraordinarios y actividades discontinuas

⁽³⁾ En 2010, Colonial provisionó en sus cuentas individuales el 100% del valor de su participación en el Grupo Asentia (Negocio de promociones y suelo & Riofisa).

Índice

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

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Junio acumulado - €m	2012	2011	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	112	111	1	1%
Ingresos por repercusión gastos	20	20	(0)	(2%)
Gastos repercutibles a los inquilinos	(22)	(23)	1	3%
Gastos no repercutibles	(9)	(8)	(1)	(8%)
EBITDA rentas	101	100	1	1%
Otros ingresos	3	2	0	20%
Gastos estructura	(17)	(16)	(0)	(3%)
EBITDA recurrente	87	86	1	1%
<i>EBITDA "like for like"</i>	<i>72</i>	<i>68</i>	<i>3</i>	<i>5%</i>
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	9	12	(2)	(21%)
Ventas de Activos en renta	0	1	(1)	-
Coste de Ventas	(0)	(0,8)	1	99%
EBITDA venta de activos en renta	(0)	(0,1)	0	96%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	96	97	(1)	(1%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	56	40	16	39%
Amortizaciones y Provisiones	4	(6)	10	-
Resultado Financiero	(87)	(60)	(27)	(45%)
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	68	71	(3)	-
Impuesto de sociedades	(7)	(2)	(5)	(240%)
Resultado de actividades Discontinuas	(160)	(1)	(160)	-
Socios minoritarios	(79)	(44)	(35)	(81%)
Resultado atribuible al Grupo	(178)	25	(203)	-
Análisis del Resultado - €m	2012	2011	Var.	Var. %
EBITDA recurrente	87	86	1	1%
Puesta en equivalencia SIIC de Paris - recurrente	7	6	0	7%
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(65)	(63)	(1)	(2%)
Impuestos - resultado recurrente	(2)	(2)	(0)	(16%)
Minoritarios - resultado recurrente	(20)	(21)	1	6%
EPRA Net Profit	7	6	1	16%
<i>BPA - € ⁽²⁾</i>	<i>0,03</i>	<i>0,03</i>		
EBITDA - Ventas de activos	0	0	(0)	-
Variación valor de los activos & amortizaciones y provisiones	59	34	26	76%
Puesta en equivalencia SIIC de Paris - no recurrente	2	5	(3)	(54%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(7)	3	(10)	-
Gasto financiero no recurrente	(15)		(15)	-
Actividades discontinuadas	(160)	(1)	(160)	-
Impuestos - resultado no recurrente	(5)	(0)	(5)	(1975%)
Minoritarios - resultado no recurrente	(59)	(22)	(37)	(164%)
Resultado Neto no recurrente	(185)	19	(204)	-
Resultado atribuible al Grupo	(178)	25	(203)	-

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

(2) BPA en base a n° acciones dilución plena y post contraspit

Resultado operativo recurrente

- En el primer semestre del ejercicio 2012, el Grupo ha alcanzado un EBITDA de 87€m, un 1% superior al del mismo periodo del año anterior. Ajustando las desinversiones realizadas, variaciones en la cartera de proyectos y otros efectos extraordinarios, el EBITDA "like for like" es de 72€m, cifra un 5% superior al mismo periodo del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 4% en términos homogéneos. Este incremento se debe principalmente a la variación de los ingresos por rentas que se analiza en detalle en el apartado de 'Evolución del negocio'.

Resultado Operativo

Junio acumulado - €m	2012	2011	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA rentas Like for Like	87	83	4%
EBITDA Estructura	(17)	(16)	(3%)
EBITDA Otros ingresos Like for Like	2	2	5%
EBITDA negocio Like for Like	72	68	5%
EBITDA No comparable	15	17	(13%)
EBITDA negocio recurrente	87	86	1%

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

- La participación en SIIC de Paris ha aportado un beneficio atribuible de 9€m.

Resultado operativo no recurrente

- En el primer semestre, el resultado neto atribuible del Grupo Colonial ha sido negativo y asciende a -178€m. Dicho resultado negativo se debe principalmente a los impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia).
- Colonial tiene provisionado el 100% de la participación en Asentia, si bien al formar parte del perímetro del Grupo Colonial, las pérdidas de Asentia afloran a nivel contable en los estados consolidados
- Cabe destacar que el resultado negativo del Grupo Asentia no supone un impacto en el Net Asset Value (NAV)⁽¹⁾ de la compañía, ni una salida de caja para Colonial.

(1) En 2010, Colonial provisionó en sus cuentas individuales el 100% del valor de su participación en el Grupo Asentia (Negocio de promociones y suelo & Rfofisa).

Resultados financieros

- Durante el primer semestre del ejercicio 2012 los gastos financieros recurrentes han ascendido a 72€m, en línea con el mismo periodo del año anterior.

<i>Resultado Financiero</i>			
Junio acumulado - €m	2012	2011	Var. %
Ingreso financiero recurrente	2	3	(52%)
Gasto financiero recurrente	(72)	(72)	1%
Activación de financieros	5	5	(13%)
Coste financiero %	3,77%	3,74%	0,03 pp
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(65)	(63)	(2%)
Gasto financiero no recurrente	(15)	0	-
Variaciones de valor instrumentos financieros	(7)	3	-
Resultado financiero (excl. puesta equivalencia)	(87)	(60)	(45%)

- El tipo de interés medio para el primer semestre de 2012 ha sido del 3,77% (3,87% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) que incluye un spread medio de financiación del 1,69%, mientras que la media para el mismo periodo de 2011 fue del 3,74% (3,80% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación), que incluye un spread medio de financiación del 1,56%.
- Los gastos financieros activados ascienden a 5€m, correspondientes a la financiación de tres proyectos en Colonial y dos en SFL por importes de 0,5€m y 4,5€m, respectivamente.
- Los gastos financieros no recurrentes corresponden principalmente al registro, en la cuenta de resultados, del deterioro acumulado de la cotización de la cartera de FCC, en aplicación de lo previsto en la Norma 39 de las IFRS. Cabe resaltar que dicho registro contable no supone una salida de caja para la compañía.

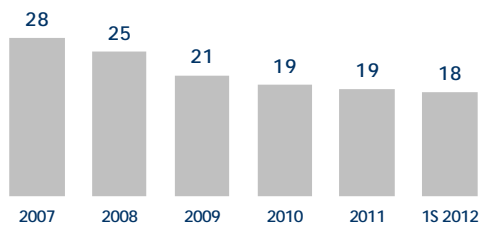
2. Evolución del Negocio

Situación del mercado de oficinas ⁽¹⁾

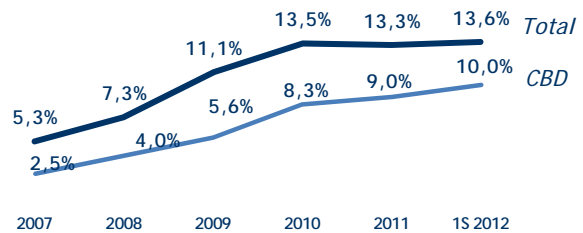
Mercado de alquiler

Barcelona

Precios Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)

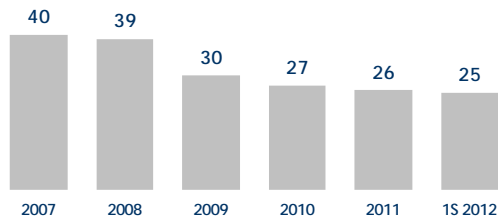


- En el segundo trimestre de 2012 la contratación de oficinas en Barcelona ha alcanzado un volumen de 42.700m², el nivel más bajo desde el primer trimestre del año 2009. La contratación de oficinas acumulada durante el ejercicio 2012 es de 96.400m² por lo que se puede prever que el total para este año no supere los 220.000m².
- El segundo trimestre de 2012 se ha caracterizado por una actividad moderada de contratación. Concretamente se han producido un total de 115 operaciones. Respecto a la tipología de contratos, destacamos que el 98% de la superficie contratada, corresponde a operaciones en alquiler y el 2% restante a operaciones en venta. Además el 39% de la superficie contratada ha sido en la zona de Nuevas áreas de Negocio y el 30% en Centro Ciudad.
- La tasa de disponibilidad se sitúa para el segundo trimestre del ejercicio, en el 13,6% y en la zona prime alcanza su máximo histórico situándose en el 10,0%. Desde finales de 2010 la tasa de disponibilidad media en Barcelona descendía cada trimestre como consecuencia de la falta de oferta entregada al mercado y de unos niveles de contratación que se mantenían fuertes pese a la situación económica. Parece que esa tendencia se ha ralentizado este año debido a niveles de absorción bastante bajos.
- Las rentas de oficinas continúan su descenso, acumulando un 3,50% de bajada media en 2012. En la zona CBD la renta máxima se sitúa en 18,00€/m²/mes, con un descenso medio acumulado de un 36% desde que inició la crisis. El resto de zonas también siguen sufriendo debido principalmente a que las compañías se trasladan para optimizar la relación precio/calidad.

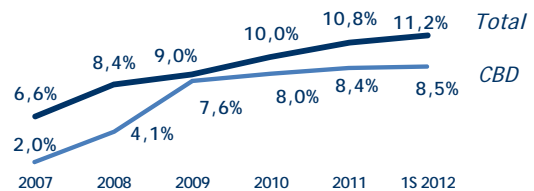
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, Cushman & Wakefield, CBRE a Junio de 2012

Madrid

Precios Prime CBD (€/m2/mes)

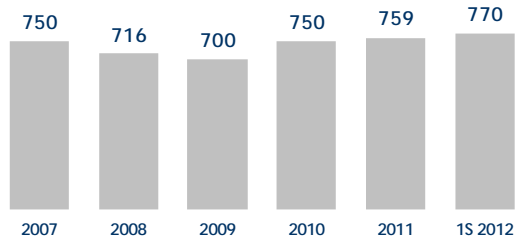


Desocupación (%)

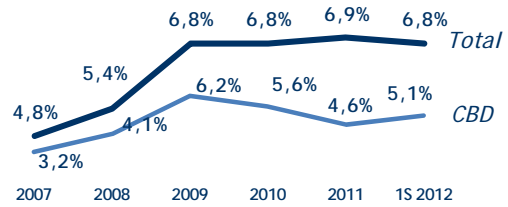


- Las transacciones durante el segundo trimestre del ejercicio, han aumentado en 10.000m2 con respecto al trimestre anterior alcanzando los 70.000m2 entre abril y junio. El número de operaciones ha ido disminuyendo gradualmente, de 110 en el último trimestre de 2011 hasta las 78 actuales.
- La tasa de disponibilidad, se mantiene estable respecto al primer trimestre del ejercicio, alcanzando en la zona CBD el 8,5%. El mayor número de finalizaciones de obra para lo que queda de año, será en la periferia (un 56%), por lo que es previsible que la desocupación aumente sustancialmente en esas zonas.
- Durante este segundo trimestre de 2012 la renta máxima en la zona CBD se sitúa en 24,75€/m2/mes. La tónica sigue siendo una búsqueda de mejores condiciones en los alquileres vía renegociaciones o mediante mudanza a mejores edificios con precios muy competitivos. Los precios mínimos bajan un 4% en la periferia a causa de la gran competencia de la zona.

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

ParísPrecios Prime CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)

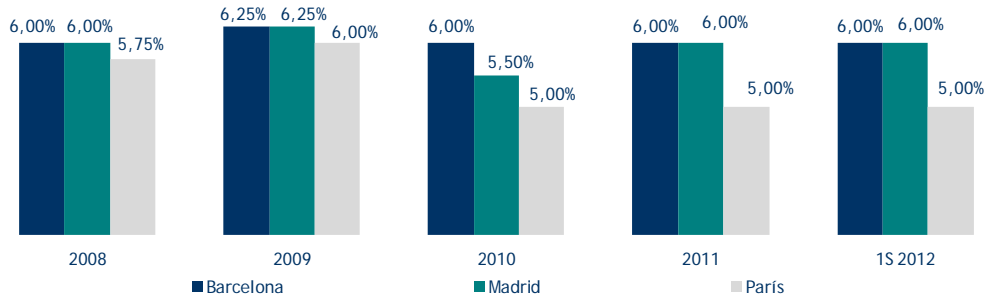


- La contratación acumulada en la región de París durante el primer semestre del ejercicio 2012 alcanza una cifra de 960.000m², lo que supone un descenso del 18% comparándola con el mismo semestre del ejercicio anterior.
- La tasa de disponibilidad se mantiene estable en un 6,8% en la región de París con una oferta inmediata de unos 3.600.000m². En la zona CBD la desocupación se ha elevado un poco con respecto al trimestre anterior situándose en los 5,1% y con una oferta inmediata de 348.000m²
- Los precios prime de alquiler en el área CBD de Paris se mantienen estables en los 770€/m²/año y continúan llegando a los 785€/m²/año en el triángulo de oro.

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

Mercado de inversiones ⁽¹⁾

Prime Yields - París, Madrid, BCN



- **Barcelona:** La rentabilidad se mantiene en el 6%. Las actuales reformas del gobierno y condiciones macroeconómicas están frenando la toma de decisiones por parte de los inversores.
- **Madrid:** Las rentabilidades prime no han sufrido variación alguna manteniéndose en el 6%. Los inversores privados continúan activos en búsqueda de oportunidades defensivas, enfocadas en la seguridad en los ingresos. El gap entre oferta y demanda es aún muy amplio.
- **París:** La inversión durante el segundo trimestre del ejercicio 2012 ha alcanzado los 3.400€m con un acumulado de 4.800€m durante el primer semestre, que supone un incremento del 37% con respecto al mismo período de tiempo en el ejercicio 2011. Se da una importante presencia de inversores extranjeros no europeos en grandes transacciones, en concreto de Asia y Oriente Medio.

El segmento de transacciones de tamaño medio de mercado, sigue estando liderado por inversores franceses. Cabe destacar la ausencia de inversores alemanes, bastante activos históricamente. La rentabilidad se mantiene en torno al 5% y puede situarse en un 4,5% para los mejores activos.

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

Hechos relevantes del negocio

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 112,1€m, un 1,1% superiores a las rentas del año anterior.

En términos homogéneos, es decir ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos & rehabilitaciones, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 3,6%.

En París, los ingresos por rentas han aumentado un 6,9% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han disminuido un 2,2%, principalmente debido al portfolio de Barcelona, ya que el portfolio de Madrid se ha mantenido estable.

Var. Rentas (2012 vs. 11) €m	Barcelona	Madrid	Paris	Total
Ingresos Rentas 2011R	17	22	72	111
<i>Like for Like</i>	(0,7)	(0,0)	4,1	3,4
<i>Proyectos / Rehab.</i>	(0,7)	(0,1)	0,1	(0,7)
<i>Desinversiones</i>	(0,0)	(0,2)	(1,2)	(1,4)
<i>Indemnizaciones y Otros</i>	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)
Ingresos Rentas 2012R	15	22	75	112
<i>Variación Total (%)</i>	(8,7%)	(1,2%)	4,1%	1,1%
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(4,8%)	(0,0%)	6,9%	3,6%

- El EBITDA de los inmuebles (rentas netas) ha alcanzado los 100,8€m, aumentando un 4% en términos like for like, con un margen sobre ingresos estable en el 90%

Negocio Patrimonial

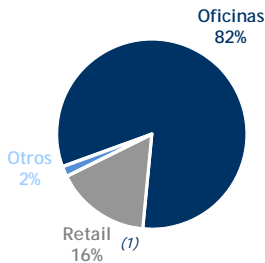
Junio acumulado - €m	2012	2011	Var. %	like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	15	17	(9%)	(5%)
Ingresos por rentas Madrid	22	22	(1%)	(0%)
Ingresos por rentas París	75	72	4%	7%
Ingresos por rentas	112	111	1%	4%
Ingresos por repercusión gastos	20	20	(2%)	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(22)	(23)	3%	
Gastos no repercutibles ¹	(9)	(8)	(8%)	
EBITDA rentas	101	100	1%	4%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>87%</i>	<i>86%</i>	<i>0,9 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>89%</i>	<i>88%</i>	<i>0,7 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>91%</i>	<i>92%</i>	<i>(0,9 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	90%	(0,2 pp)	

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

Pp: puntos porcentuales

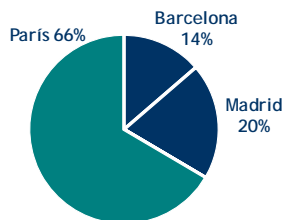
- La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 82%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el grupo mantiene su elevada exposición a mercados prime. En torno a dos terceras partes de los ingresos por rentas (75€m) provienen de la filial en París y una tercera parte ha sido generado por inmuebles en España. En términos atribuibles, aproximadamente el 50% del cash flow se produce en Francia y el resto en España.

Ingresos - por usos

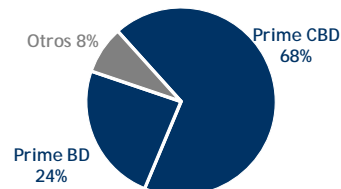


(1) Incluye el Hotel Saint Honoré en París

Ingresos - por mercados

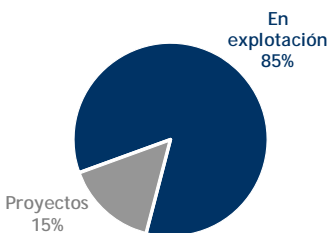


Ingresos - por zona

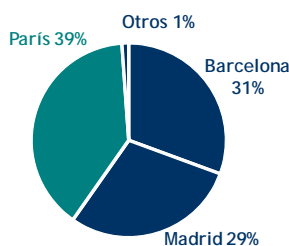


- Superficie:** Al cierre del primer semestre de 2012, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.097.012m² (760.876m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 85% de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de junio de 2012 y el 15% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

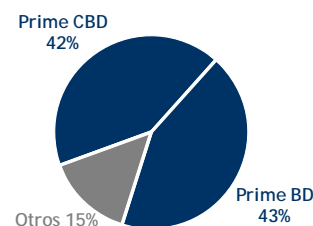
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona

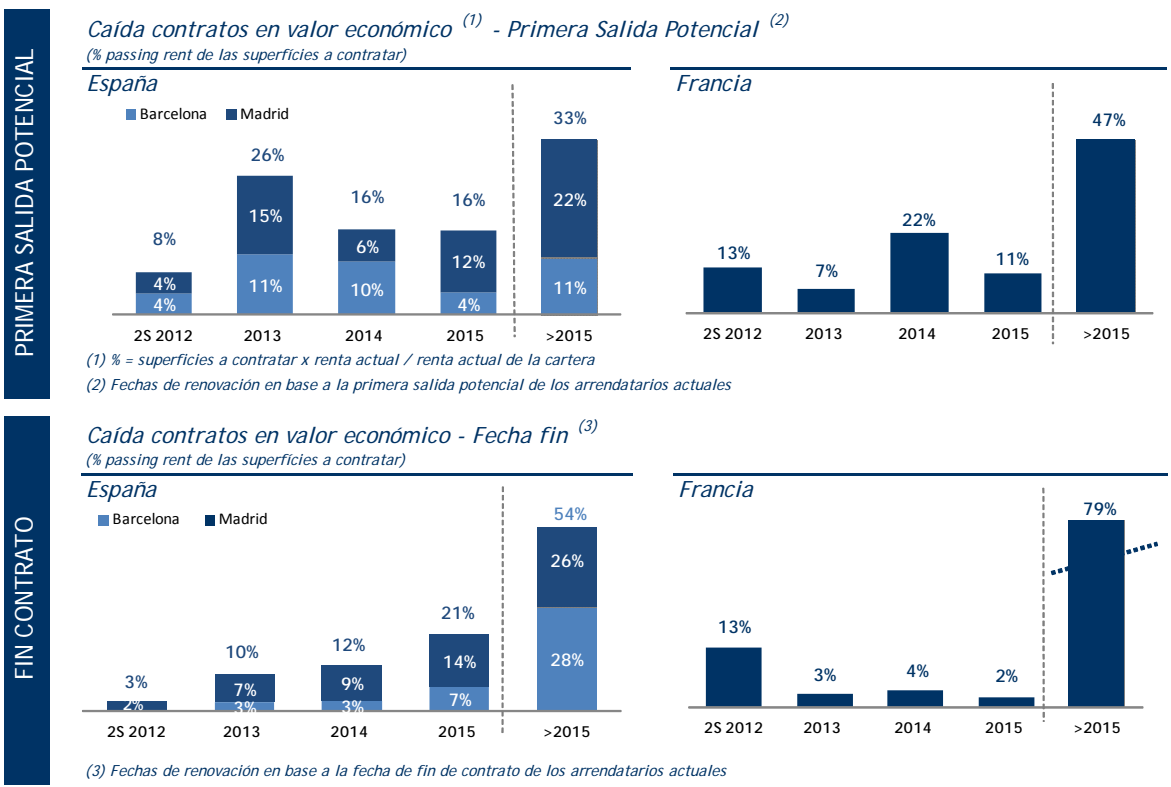


- Gestión de contratos:** Durante el primer semestre de 2012 el Grupo ha formalizado un total de 49.252m² de nuevos contratos -altas y renovaciones a mercado- (59% en España y 41% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 14% respecto de las rentas anteriores.

Gestión de Contratos

Junio acumulado - m ²	2012	% nuevas rentas vs. ant.	Vencimiento Medio
Altas y renovaciones - Barcelona	11.315	(20%)	3
Altas y renovaciones - Madrid	7.759	(28%)	2
Altas y renovaciones - París	14.820	(8%)	6
Total altas y renovaciones	33.894	(14%)	4
Nuevos Contratos - Barcelona	10.060		4
Nuevos Contratos - Madrid	-		-
Nuevos Contratos - París	5.298		4
Total Nuevas Superficies	15.358	na	4
Esfuerzo comercial total	49.252	na	4

- La mayor parte del esfuerzo comercial en España, corresponde al mercado de Barcelona, destacando los contratos firmados en el complejo de oficinas de Illacuna, con Liberty Seguros (5.595m²), Cegedim Hispania (852m²) y Software AG España (483m²). En consecuencia dicho inmueble actualmente se encuentra al 57% de ocupación. Adicionalmente destacan los siguientes contratos: 5.910m² en el inmueble Av. Diagonal, 530, 1.959m² en el inmueble Av. Diagonal 609-615 (DAU) y 1.932m² en Av. Diagonal, 682, todos ellos ubicados en Barcelona.
- En Francia, cabe destacar el contrato formalizado en el inmueble de Haussmann, 104 de 11.797m² con la Mondiale Groupe, el contrato con General Electric en el inmueble de Grenelle (2.947m²), así como el contrato que se firmó con Zara, para ocupar 2.000m² en el inmueble Ozone (Champs Elysées, 92).
- Durante el mes de junio, ha entrado en explotación el inmueble de Martínez Villergas. Este edificio está situado en Madrid, en la confluencia de la M-30 con la Avenida América, en un entorno totalmente consolidado y a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad. Dicho inmueble ofrece más de 24.000m² de espacios totalmente diáfanos, disponiendo de las mejores instalaciones y servicios. Actualmente está en fase de comercialización.
- Caída de contratos:** Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años en los portfolios de España y Francia.



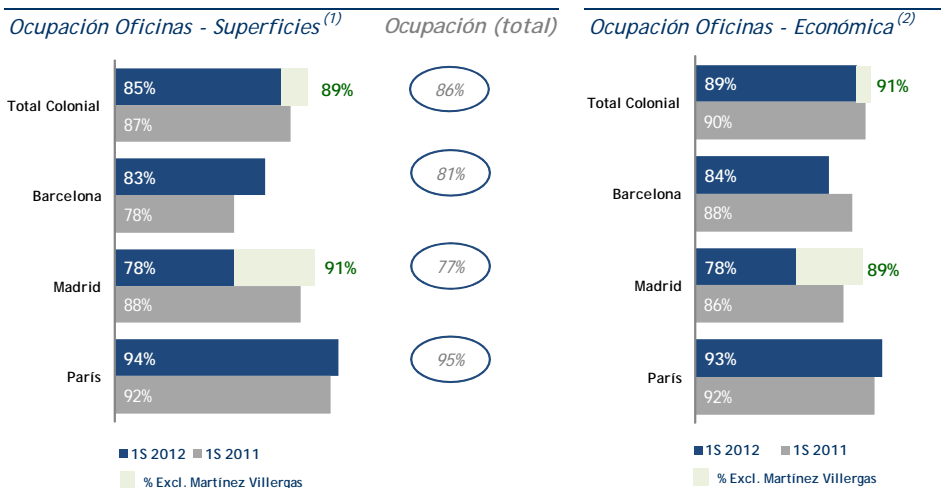
El primer gráfico muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin contrato). El segundo gráfico refleja la evolución de la cartera de contratos si los inquilinos se mantienen hasta el vencimiento final del contrato.

- **Ocupación:** La ocupación del portfolio de oficinas a Junio de 2012 es del 85%.

El portfolio de oficinas de **Barcelona** alcanza un ratio de ocupación del 83%, cifra superior a la alcanzada en el mismo periodo del año anterior. Dicha mejora se debe principalmente a las contrataciones en el nuevo complejo de oficinas de Illacuna, inmueble con más de 20.000m² de oficinas que se va ocupando progresivamente.

En **Madrid**, como consecuencia de la entrada en explotación del edificio Martínez Villergas, la ocupación de la cartera de oficinas se ha reducido hasta el 78%. Excluyendo este impacto, la ocupación del resto del portfolio de Madrid se ha mantenido estable en un 91%.

París, ha mejorado su ratio de ocupación hasta alcanzar un 94% para el portfolio de oficinas (95% incluyendo otros usos), principalmente debido a 3.000m² contratados en el inmueble 103 Grenelle con General Electric y 1.100m² contratados en el inmueble de Edouard VII con Simon Kucher & Partners.



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

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

Finalmente, el portfolio de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 85%, un 89% excluyendo el impacto de Martínez Villergas.

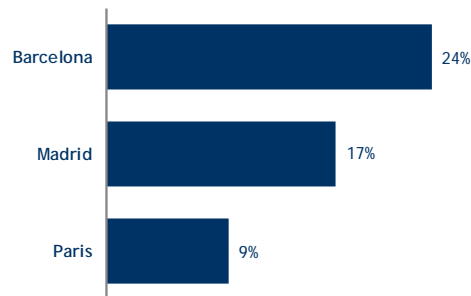
- **Potencial de Reversión:** El potencial de crecimiento orgánico de las rentas de los inmuebles en explotación del Grupo a cierre del primer semestre del ejercicio se sitúa en el +24% en Barcelona, +17% en Madrid y +9% en París.

Este potencial de crecimiento 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 2012 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos y rehabilitaciones en curso).

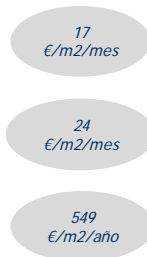
El potencial de crecimiento supondría aproximadamente 27€m de ingresos anuales por rentas adicionales (14€m correspondientes a España y 13€m a Francia).

Cifras Junio 2012

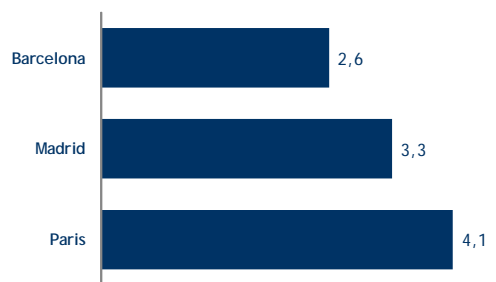
Potencial de crecimiento de rentas



Renta Actual ⁽¹⁾



Vencimiento medio de los contratos (años) ⁽²⁾



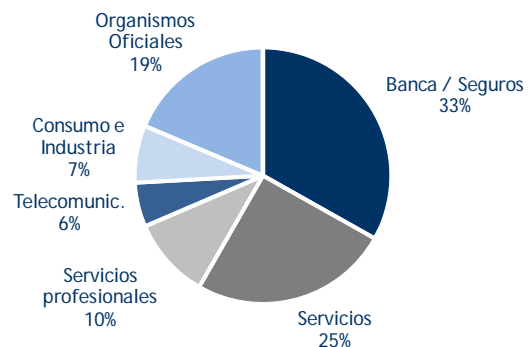
(1) Renta actual de las superficies ocupadas de oficinas

(2) Vencimiento medio hasta primera salida potencial

- **Portfolio de arrendatarios:** A cierre del primer semestre del ejercicio 2012, Colonial cuenta con una base de clientes solvente y diversificada. Los veinte primeros clientes concentran el 50% de la facturación total del Grupo.

Distribución de Clientes - por sector de actividad

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 68% de las rentas del grupo a junio de 2012.



Cabe destacar, la fuerte capacidad de retención de la cartera de Colonial que se refleja en elevadas antigüedades de los principales clientes.

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

RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado	Antigüedad
1	CREDIT LYONNAIS	París	7%	7%	10
2	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	6%	13%	3
3	HOTEL SAINT HONORÉ	París	4%	16%	1
4	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	4%	20%	2
5	MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES	Madrid	3%	23%	7
6	GAS NATURAL SDG, S.A	Barcelona	3%	26%	5
7	TV5 MONDE SA	París	3%	28%	7
8	MINISTERIO AGRICULTURA ALIMENTACION	Madrid	2%	31%	9
9	ZARA	París	2%	33%	0
10	LA MONDIALE GROUPE	París	2%	36%	5
11	COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	2%	38%	15
12	GRUP CAIXA	Barcelona	2%	40%	19
13	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL	Madrid	2%	42%	6
14	HENNES & MAURITZ / H & M	París	2%	43%	2
15	BANCA CÍVICA, S.A.	Madrid	1%	45%	2
16	CITIBANK INTERNATIONAL PLC	París	1%	46%	2
17	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	47%	11
18	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Madrid	1%	48%	8
19	ASHURST LLP	París	1%	50%	7
20	ACCENTURE, S.L.	Barcelona	1%	50%	20

- **Desinversiones:** Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han realizado ventas de activos.
- **Inversiones:** En cuanto a las inversiones, subrayar que la compañía tiene en cartera proyectos de aproximadamente 78.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2012-2015 y supondrán unos ingresos por rentas anuales adicionales en torno a 37€m⁽¹⁾

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

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Ausias Marc, 148 / Lepant	2S 2012	100%	Barcelona	Oficinas	6.379
Travessera de Gràcia	2S 2013	100%	Barcelona	Oficinas	8.202
Castellana, 43	1S 2013	100%	Madrid	Oficinas	5.998
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	1S 2015	100%	Barcelona	Oficinas	14.737
España					35.316
Champs Élysées 92	2S 2012	100%	París	Oficinas	7.600
Quai Le Gallo	2S 2013	100%	París	Oficinas	35.000
Francia					42.600
Total					77.916
Yield on cost²					7,1%

(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

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



Travessera de Gràcia / Amigó

Nuevo proyecto de dos edificios de oficinas de un total de 8.202m² sobre rasante, situado en Travesera de Gracia en su confluencia con la calle Amigó, a escasos metros de Avenida Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. Proyecto con fachadas actualizadas de diseño singular. Superficies desde 200m² hasta 540m² por planta. Instalaciones y calidades de altas prestaciones y eficientes energéticamente que permitirán solicitar la Certificación LEEDS ("Green building").



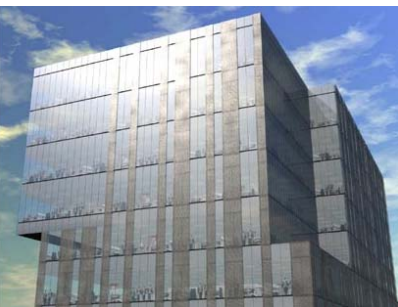
Ausias Marc, 148 / Lepant

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



Castellana, 43

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



Parc Central 22@ - Barcelona

Proyecto de parque de oficinas situado en pleno Distrito 22@, frente a Av. Diagonal, una de las zonas de mayor proyección de la ciudad que contempla un edificio de oficinas de 15.000m² integrados dentro de un Complejo. No obstante, el inicio del proyecto no se prevé antes del año 2013.

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



Ozone - Champs Élysées, 92

Uno de los edificios mejor situados de los Campos Elíseos, en la acera soleada de la esquina de la calle Berri y con el Arco de Triunfo en el horizonte. Inmueble con disponibilidad para comercios de alta gama en la planta baja y para oficinas en las plantas superiores. La rehabilitación convertirá el inmueble en un edificio con amplios espacios abiertos a la luz natural, con materiales nobles y tonalidades claras y serenas, y con un control acústico de calidad. Ozone ha sido diseñado para favorecer el confort y el bienestar de los clientes más exigentes. A julio 2012, el inmueble está prealquilado al 100%.



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.

A finales de julio vencerán los contratos de alquiler en el inmueble Rue de Richelieu en París. En este complejo de oficinas se realizará un proyecto de rehabilitación integral, "Proyecto Cardinal", que supondrá la creación de 38.000m² de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango.

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

Valoración del negocio patrimonial

- El negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del primer semestre del ejercicio 2012 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.222€m. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.
- La valoración de los activos en alquiler a cierre del primer semestre de 2012 ha aumentado un 2,4% respecto la valoración a diciembre de 2011.
En París, el valor de los activos ha experimentado un crecimiento del 5,7% en los últimos seis meses, efecto que compensa la disminución de valor en España del 5,0%.

Negocio Patrimonial

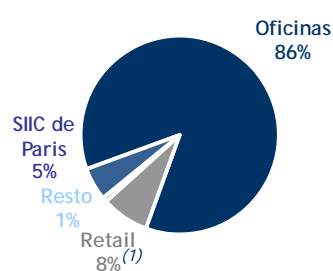
Valoración de Activos (€m)	30-jun-12	31-dic-11	30-jun-11	Jun 12 vs Dec 11		Jun 12 vs Jun 11	
				Total	Like-for-like ⁽¹⁾	Total	Like-for-like ⁽¹⁾
Barcelona	622	642	654	(3,1%)	(3,1%)	(4,8%)	(4,8%)
Madrid	787	766	849	2,7%	(6,7%)	(7,3%)	(9,6%)
París	3.075	2.944	2.941	4,4%	4,5%	4,5%	6,6%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	4.484	4.353	4.444	3,0%	1,2%	0,9%	1,7%
Proyectos	444	462	378	(3,9%)	15,7%	17,4%	26,3%
Otros	15	16	16	(4,1%)	(4,1%)	(4,3%)	(4,3%)
Total Negocio Patrimonial	4.943	4.831	4.838	2,3%	2,5%	2,2%	3,6%
Valor participación SIIC de París	279	271	261	3,0%	3,0%	7,0%	7,0%
Total Negocio Patrimonial incluyendo SIIC de París	5.222	5.102	5.099	2,4%	2,5%	2,4%	3,8%
España	1.516	1.595	1.653	(5,0%)	(4,7%)	(8,3%)	(6,8%)
Francia	3.706	3.507	3.446	5,7%	5,9%	7,6%	9,0%

(1) Cartera en términos comparables

(2) La cartera en explotación, incluye la cartera en renta más todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados

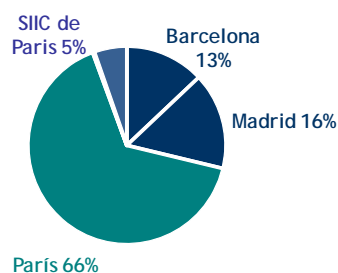
- Del total de la valoración del negocio patrimonial, 4.943€m corresponden a la cartera de activos ostentada directamente por el Grupo Colonial y 279€m corresponden al valor de la participación de SFL en SIIC de París (NAV atribuible a 30/06/2012), inmobiliaria cotizada en el mercado de París con un portfolio de oficinas de más de 1.400€m.

Valoración - por usos

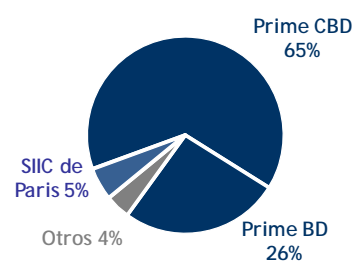


(1) Incluye el Hotel Saint Honoré en París

Valoración - por mercados



Valoración - por zona



- Respecto a la valoración del portfolio en explotación, las cifras de valor/m² y las yields de valoración son las siguientes:

Valoración de Activos	Repercusión promedio (€/m ²)			Valuation Yield		
	30-jun-12	31-dic-11	30-jun-11	30-jun-12	31-dic-11	30-jun-11
Barcelona	3.298	3.403	3.465	6,1%	6,1%	6,1%
Madrid	4.059	4.359	4.493	6,1%	6,0%	6,0%
París	9.214	8.824	8.632	5,1%	5,3%	5,6%
Cartera en Explotación ⁽¹⁾	6.260	6.187	6.150	5,4%	5,5%	5,7%
Total Negocio Patrimonial	6.180	6.039	6.047	5,5%	5,6%	5,8%

(1) La cartera en explotación, incluye la cartera en renta más todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados

3. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

A 30 de Junio de 2012, la deuda financiera neta del Grupo asciende a 3.452€m (sin incorporar la deuda del subgrupo Asentia, al estar dicho grupo registrado contablemente como Actividad Mantenido para la Venta).

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

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Junio 2012			Diciembre 2011			Var. Total
	COL	SFL	Total	COL	SFL	Total	
Préstamo Sindicado	1.715	400	2.115	1.738	240	1.978	137
Deuda Hipotecaria / Leasings	362	170	532	382	180	561	(29)
Deuda Subordinada	40	0	40	39	0	39	1
Deuda No Hipotecaria y Otros	10	288	298	12	335	347	(49)
Total Deuda Bruta entid. Crédito	2.126	858	2.985	2.170	755	2.925	60
Bonos	0	500	500	0	500	500	0
Total Deuda Bruta	2.126	1.358	3.485	2.170	1.255	3.425	60
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(18)	(14)	(33)	(54)	(11)	(66)	33
Deuda neta consolidada	2.108	1.344	3.452	2.116	1.243	3.359	93
Vida media calculada en función de los saldos dispuestos	2,9	2,9	2,9	3,3	2,6	3,0	(0,1)
Vida media calculada en función de los saldos disponibles	2,9	2,9	2,9	3,3	3,7	3,5	(0,6)

El LTV, ratio que refleja el nivel de deuda sobre el valor de mercado de los activos, asciende al 66% a 30 de junio de 2012.

Las principales características de la deuda son:

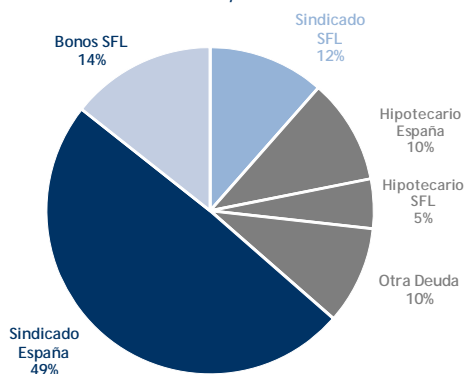
- Una deuda bruta, de 3.485€m, que recoge principalmente:
 1. Un préstamo sindicado de Colonial, de 1.715€m, refinanciado el 19 de Febrero de 2010 y suscrito por un conjunto de entidades lideradas por Calyon Sucursal España, Eurohypo AG sucursal en España, Coral Partners y The Royal Bank of Scotland. Dicha deuda tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2014 y el margen aplicable para el ejercicio 2012 es de 175 p.b.
El préstamo sindicado contempla incentivos para alcanzar un LTV del 50%. En este sentido prevé amortizaciones parciales, que en caso de no producirse generan unos intereses adicionales capitalizables sobre el nominal del préstamo (acumulación del principal), que de común acuerdo con las entidades financieras se aplicarían, en su caso, a partir del ejercicio 2013.

2. Dos préstamos sindicados de SFL, que se encuentran dispuestos por importe de 400€m.
 - a) Un crédito sindicado de un nominal de 300€m, formalizado el 8 de octubre de 2009 y con vencimiento octubre 2014, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS” dispuesto a la fecha de cierre en 65€m. El margen aplicable es de 270 pb.
 - b) Un préstamo sindicado, formalizado el 17 de diciembre de 2010, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires” por importe de 350€m y con vencimiento a diciembre 2015, dispuesto en 335€m. El margen aplicable es de 215 pb.
3. Obligaciones de SFL por importe de 500€m, emitidas el 17 de Mayo de 2011, y que devengan un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente, siendo su vencimiento final el día 25 de Mayo de 2016. Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a cotización en el mercado regulado de Euronext París.
4. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) Colonial mantiene un total de 362€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 4,15 años y el spread medio de financiación asciende a 151 pb.
 - b) SFL mantiene un total de 170€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 1,47 años y el spread medio de financiación asciende a 178 pb.
5. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:
 - a) Colonial mantiene un total de 10€m en un único préstamo con una vida media de 1,58 años y un spread medio de financiación de 175 pb.
 - b) SFL mantiene un total de 288€m desglosados en siete préstamos con una vida media de 1,30 años y un spread medio de financiación del 58 pb.

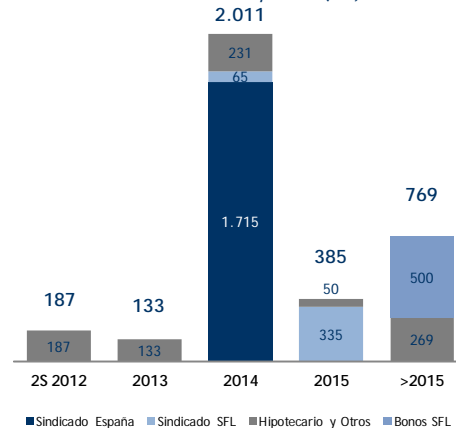
- La disponibilidad a 30 de Junio asciende a 330€m (cuentas corrientes y depósitos por 33€m y deuda no dispuesta por 298€m) de los cuales 63€m corresponden a Colonial, 264€m a SFL y 3€m al resto de las compañías del grupo.

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

Estructura de la Deuda Dispuesta



Vencimiento de la Deuda Dispuesta (€m)



	2S 2012	2013	2014	2015	>2015
Colonial	9	36	1.793	47	241
SFL	178	97	218	338	527

Coberturas

- La composición actual de la cartera de coberturas tiene como objetivo cumplir con la política de gestión de riesgos del grupo, que busca reducir la volatilidad del coste financiero como mínimo en el 50%. Con la cartera actual de derivados, dicha volatilidad, entendida como la variación del coste financiero del Grupo debido a variaciones en el Euribor, se ha reducido en un 81%, en el intervalo de escenarios de subidas de tipos de interés de hasta 400 pb.
- La estructura actual de la cartera de derivados es la siguiente:

30 Junio 2012 Instrumento derivado - €m	Clase de protección	Colonial	SFL	Total	%	MTM (Excupón)
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	431	664	1.095	32%	(47)
SWAP FORWARD STARTING (*)	Tipo fijado Variable - Fijo	0	400	400	12%	(20)
COLLAR	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	25	400	425	12%	(18)
CAP	Tipo variable con un máximo	1.354	200	1.554	45%	1
Total nominal coberturas variable- fijo		1.810	1.664	3.474	100%	(85)
SWAP	Tipo fijado Fijo - Variable	0	100	100	100%	7
Total nominal coberturas formalizadas		1.810	1.764	3.574		(78)
Vida Media (años)		2,2	2,6	2,4		

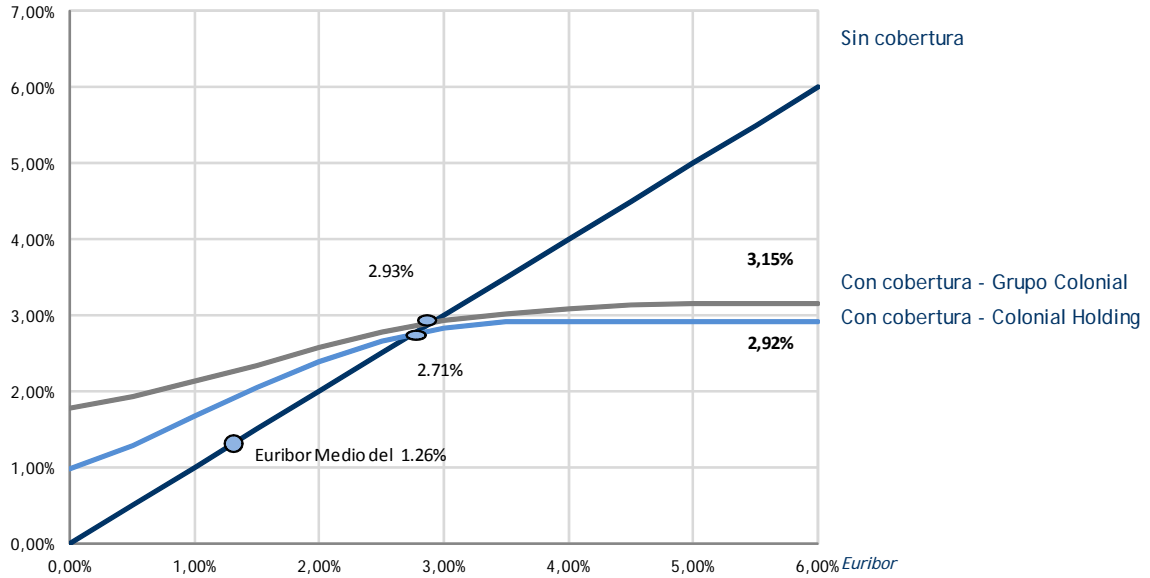
(*) Fecha Inicio Efectividad-Julio 2012

- El 71% de la cartera de derivados del Grupo cumple con lo previsto en la Norma IFRS 39, registrándose la variación del valor de mercado (MTM) de los derivados directamente en patrimonio neto. El impacto de dichas variaciones (sin incorporar el cupón corrido) asciende a -12,3€m, de los cuales -7,1€m se han registrado en gasto financiero no recurrente, correspondiente íntegramente a Francia.
- El ratio de cobertura efectivo a Junio de 2012 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 103% mientras que el porcentaje de deuda total sin riesgo que incluye la emisión de bonos de SFL a tipo fijo, es del 100%.
- Durante el semestre, SFL ha reestructurado cuatro Swaps de tipos de interés por importe total de 250€m, reduciendo el tipo fijo y alargando una media de dos años su vencimiento.
- Según las perspectivas actuales de tipos de interés para el ejercicio 2012, la cartera de coberturas actual sitúa el tipo de interés (Euribor) para la deuda cubierta del grupo entre un mínimo del 1,74% y un máximo de 3,15% .

- El break-even, entendido como el punto a partir del cual el gasto financiero de la deuda cubierta del grupo es inferior al gasto financiero de la misma deuda a tipos de interés variables, se sitúa en el ejercicio 2012 en el 2,93% para el Grupo (2,71% para el Holding).

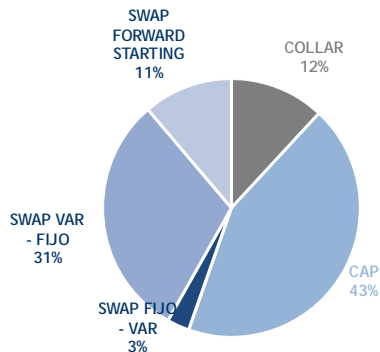
Tipos de Interes Resultantes Cartera Coberturas

Tipo Resultante

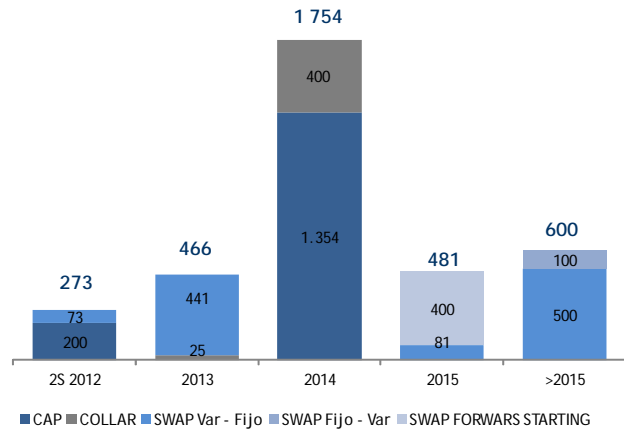


- La estructura de la cartera de derivados y de sus vencimientos por producto y compañía es la siguiente.

Estructura del portfolio de derivados



Vencimiento del portfolio derivados (€m)



	2S 2012	2013	2014	2015	>2015
Colonial	0	425	1.354	31	0
SFL	273	41	400	450	600

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

Net Asset Value (NAV)

El NAV a 30 de junio de 2012 asciende a 6,26€/acción, cifra en línea con diciembre 2011. Dicho valor corresponde al NAV inmobiliario, es decir el valor liquidativo de los activos, junto con el valor del escudo fiscal registrado en balance (678€m) y al fondo de comercio (178€m).

El NAV inmobiliario asciende a 560€m, lo que equivale a 2,48€/acción.

Valor Liquidativo de los activos (NAV) - €m Excl. "transfer costs"	30-Jun-12	31-Dic-11	Var.	%
Fondos Propios	1.113	1.293	(180,2)	(13,9%)
Ajuste de impactos de consolidación de las actividades discontinuadas, 100% provisionadas en el individual ⁽¹⁾	171	0	170,7	na
Ajuste del Escudo Fiscal registrado y del Fondo de Comercio	(856)	(855)	(0,5)	0,1%
Ajuste de Impuestos diferidos & MTM contabilizados	111	101	10,3	10,2%
Plusvalías latentes	20	20	(0,2)	(0,8%)
NAV Inmobiliario	560	559	0,2	0,0%
Escudo Fiscal registrado y Fondo de Comercio	856	855	0,5	0,1%
NAV	1.415	1.414	0,7	0,0%
+/- Impuestos diferidos y latentes	701	683	18,0	3%
NNAV	2.116	2.098	18,7	0,9%
- MTM	(66)	(41)	(24,4)	59%
NNNAV	2.051	2.056	(5,8)	(0,3%)

NAV por acción	30-Jun-12	31-Dic-11	Var.	%
NAV Inmobiliario - €/acción	2,48	2,47	0,0	0,0%
NAV - €/acción	6,26	6,26	0,0	0,0%
NNAV - €/acción	9,37	9,28	0,1	0,9%
NNNAV - €/acción	9,07	9,10	(0,0)	(0,3%)
Nº acciones (mm) ²	226	226	-	-

⁽¹⁾ Ajuste de impactos de consolidación de las actividades discontinuadas: Colonial tiene provisionado el 100% de la participación en Asentia, si bien al formar parte del perímetro del Grupo Colonial, las pérdidas de Asentia afloran a nivel contable en los estados consolidados. En consecuencia se ha ajustado a efectos de calcular el N.A.V. dicho impacto de consolidación

⁽²⁾ Nº acciones - dilución plena y ajustadas por contrasplit (pre ejecución warrants). En caso de ejecución de los warrants, el nº acciones total sería de 251 millones, lo que supondría una dilución en torno a un 10% con una reducción del NAV/acción similar

Cálculo del NAV: Partiendo de los fondos propios consolidados de 1.113€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Ajuste de impactos de consolidación de las actividades discontinuadas: Colonial tiene provisionado el 100% de la participación en Asentia, si bien al formar parte del perímetro del Grupo Colonial, las pérdidas de Asentia afloran a nivel contable en los estados consolidados. En consecuencia se ha ajustado dicho impacto de consolidación a efectos de calcular el NAV.
2. Ajuste del Escudo Fiscal registrado y del Fondo de Comercio: Con el fin de calcular el NAV inmobiliario, se ha aislado el efecto del escudo fiscal registrado y del fondo de comercio.
3. Ajuste de Impuestos diferidos & MTM contabilizados: Para la determinación del NAV se ha ajustado el importe de los impuestos diferidos 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 (+111€m), todos ellos registrados en el balance, de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF).
4. Plusvalías latentes: las plusvalías latentes (no contabilizadas en balance) consideradas en el cálculo del NAV ascienden a 20€m.

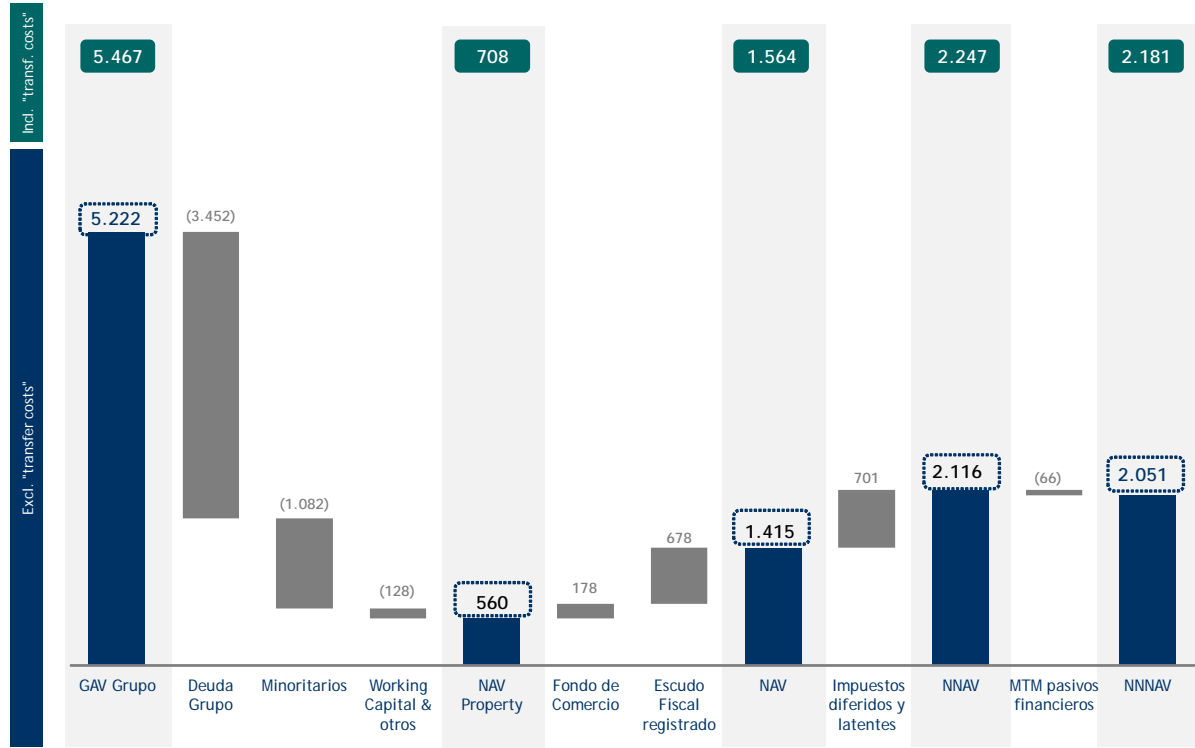
En consecuencia el NAV inmobiliario asciende a 560€m y el NAV bruto, que incluye el valor del escudo fiscal registrado y el fondo de comercio, a 1.415€m.

NNAV: El NNAV se ha situado a junio 2012 en 2.116€m (9,37 euros por acción). Para su cálculo se ha ajustado el NAV en 701€m correspondiente a los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado 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 9,07 euros por acción.

La descomposición del NAV desde un punto de vista de los principales componentes de balance se muestra a continuación:

NAV Colonial - "Building Blocks" (€m)



La posición de "working capital" y otros activos corresponden en 25€m a la participación en FCC y a las autocarteras de SFL y Colonial, el resto se corresponde a activos y pasivos comerciales.

El fondo de comercio (relacionado íntegramente con el negocio de SFL) y el escudo fiscal registrado corresponden a los importes resultantes de la última actualización del test de impairment.

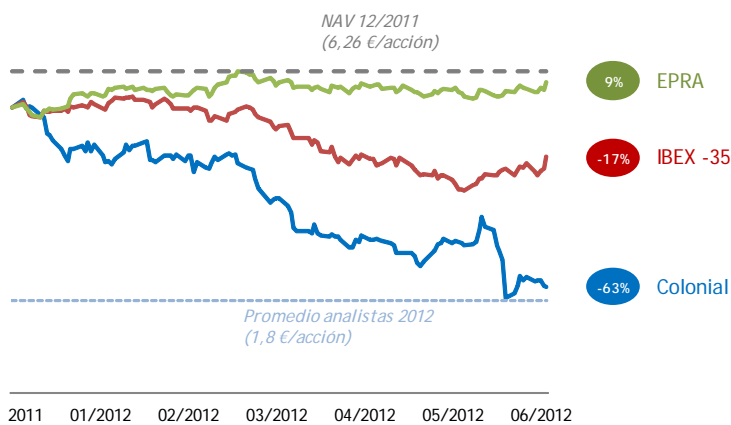
En el gráfico también se muestra el Net Asset Value "incl. transfer costs" que considera el valor de los activos antes de restar los costes de transacción, que se generarían en la compraventa de los inmuebles.

Evolución bursátil

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

En particular, destacar el reciente aumento de la prima de riesgo española alcanzando máximos históricos, hecho que ha provocado una fuerte corrección de la bolsa Española y en particular de compañías inmobiliarias.

En consecuencia la acción de Colonial se ha corregido significativamente y cotiza actualmente con un elevado descuento sobre el Net Asset Value.



Evolución de la cotización

Acción de Colonial	jun-12	dic-11
Capitalización a cierre (€m)	192	517
Precio de cierre (€/ acción)	0,9	2,3
Volumen medio diario (millones títulos)	0,08	0,42
Efectivo medio diario (€m)	0,1	2,0
Nº acciones (mm)	225,9	225,9

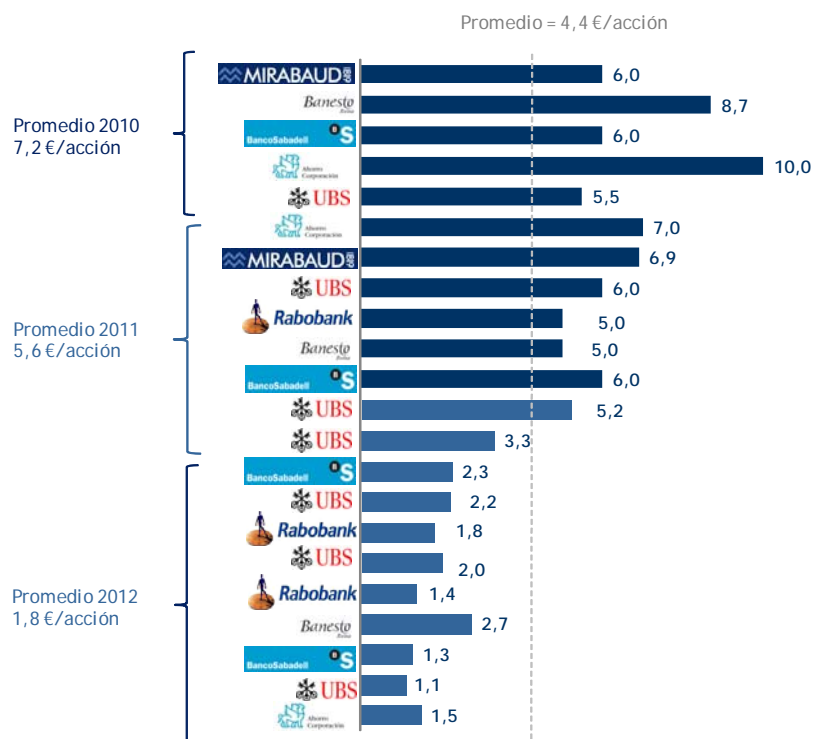
Colonial forma parte del índice de la European Public Real Estate Association (EPRA), índice inmobiliario de referencia para empresas cotizadas internacionales, así como del índice Investment Property Databank (IPD), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



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

Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

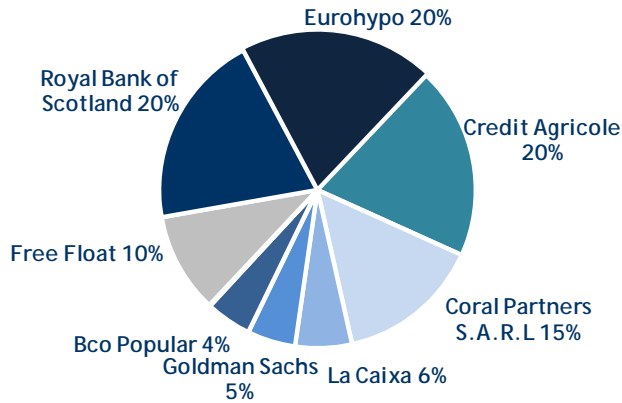
Recomendaciones analistas (€/acción)



Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo
Mirabaud	Juan Moreno	23/08/2010	Vender	6,0
Banesto	Marta Gómez	14/09/2010	Vender	8,7
Banco Sabadell	Ignacio Romero	01/10/2010	Vender	6,0
Ahorro Corporación	Javier Hombria	23/11/2010	Vender	10,0
UBS	Ignacio Carvajal	29/11/2010	Neutral	5,5
Ahorro Corporación	Javier Hombria	04/03/2011	Vender	7,0
Mirabaud	Juan Moreno	15/03/2011	Vender	6,9
UBS	Ignacio Carvajal	16/03/2011	Vender	6,0
Rabobank	Martijn van den Eijnden	15/06/2011	Reducir	5,0
Banesto	Marta Gómez	20/06/2011	Vender	5,0
Banco Sabadell	Ignacio Romero	22/06/2011	Vender	6,0
UBS	Ignacio Carvajal	11/07/2011	Neutral	5,2
UBS	Ignacio Carvajal	23/09/2011	Neutral	3,3
Banco Sabadell	Ignacio Romero	13/01/2012	Vender	2,3
UBS	Ignacio Carvajal	16/01/2012	Neutral	2,2
Rabobank	Martijn van den Eijnden	24/01/2012	Vender	1,8
UBS	Ignacio Carvajal	14/03/2012	Neutral	2,0
Rabobank	Martijn van den Eijnden	04/04/2012	Vender	1,4
Banesto	Marta Gómez	17/04/2012	Comprar	2,7
Banco Sabadell	Ignacio Romero	19/04/2012	Vender	1,3
UBS	Ignacio Carvajal	22/05/2012	Neutral	1,1
Ahorro Corporación	Juan Moreno	22/05/2012	Vender	1,5

Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial a 30/06/2012 (CNMV)



Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nominaciones y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugerá 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			Vocal	Presidente
Carlos Fernández-Lerga	Consejero Independiente			Presidente	Vocal
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera				

Órganos de Gobierno a 1 de agosto de 2012

5. Operaciones discontinuadas

Hechos relevantes - Actividades Mantenidoas para la Venta

- El Grupo Colonial desarrolla sus actividades de explotación y gestión de suelo, así como venta de unidades residenciales a través del Subgrupo Asentia, que a su vez tiene como principales filiales a Asentia Project y a Riofisa.
- La reserva de suelo residencial al cierre del semestre asciende a 1,7 millones de m². El 53% están ubicados en Andalucía y el 47% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Mallorca).

<i>Operaciones discontinuadas - Principales magnitudes</i>			
Junio acumulado - €m	2012	2011	Var. %
Variables de Negocio			
Superficie suelo residencial	1.683.874	1.710.081	(2%)
Superficie Riofisa	1.411.052	1.409.037	0%
Nº viviendas en stock	182	241	(24%)
Resultados del ejercicio			
Venta comercial (uds)	35	15	133%
Venta contable (uds)	22	11	100%
Ingresos por Ventas de Promociones	5,5	3,1	76%
Ingresos por Ventas de Suelo	-	-	-
Otros Ingresos	0,2	0,1	122%
Ingresos Riofisa	8,4	16,0	(48%)

- En el negocio residencial, el Grupo continúa con la estrategia de reducir progresivamente su presencia, por lo que el stock de viviendas ha disminuido un 24% respecto al mismo periodo del año anterior.
En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 182 unidades (vs. 241 unidades a finales del primer semestre del ejercicio anterior). De las 182 viviendas en stock, 16 viviendas corresponden a unidades pre-ventas, el resto (166 viviendas) están en proceso de venta, por lo que al cierre del semestre, el stock de viviendas pendientes de entregar asciende a 3,6€m.
- Durante el primer semestre del ejercicio 2012, las ventas de promociones han ascendido a 5,5€m. Asimismo, indicar que durante este ejercicio no se han producido ventas de suelo.
- La venta comercial de viviendas y locales comerciales en el transcurso del primer semestre del ejercicio 2012 ha ascendido a 8,4€m.

Valoración del negocio discontinuado

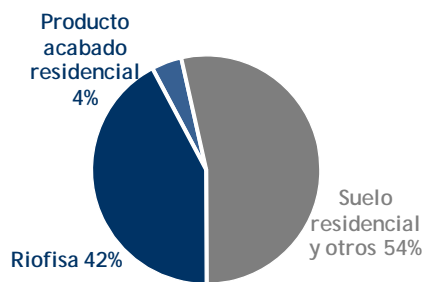
- El negocio residencial y comercial del Grupo Asentia al cierre del semestre del ejercicio 2012 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle en 1.388€m.

La disminución de valor de la cartera respecto a diciembre de 2011 ha sido de un 9,1%, un 8,6% en términos homogéneos.

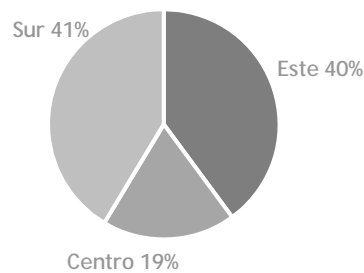
Negocio Residencial y Comercial

Valoración de Activos (€m)	30-jun-12	31-dic-11	30-jun-11	Jun 12 vs Dec11		Jun12 vs Jun11	
				Total	Like-for-like	Total	Like-for-like
Producto acabado residencial	59	70	87	(15,8%)	-	(32,2%)	-
Suelo residencial y otros	742	823	847	(9,8%)	(9,8%)	(12,4%)	(12,4%)
Activos comerciales	587	635	672	(7,5%)	(7,1%)	(12,7%)	(11,0%)
Total Negocio	1.388	1.528	1.607	(9,1%)	(8,6%)	(13,6%)	(11,8%)

Valoración - por tipo de producto



Valoración - Desglose suelo residencial



Estructura financiera actividades discontinuadas

El detalle de la deuda financiera del Grupo Asentia a 30 de Junio de 2012 es el siguiente:

Estructura de la deuda

30 Junio 2012 - €m	Asentia Project S.L	Riofisa	Otras filiales	Total	%
Préstamo Sindicado	877	0	0	877	60%
Deuda Hipotecaria	45	380	150	576	39%
Deuda No Hipotecaria	0	12	0	12	1%
Total Deuda bruta	923	392	150	1.465	100%
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(16)	(20)	(12)	(48)	
Total Deuda Neta	907	372	138	1.417	
Vida Media (años)	2,6	2,5	5,8	2,9	
Coste Financiero (sin comisiones)	4,69%	4,43%	4,44%	4,60%	
Gasto Financiero	21	11	0	32	

- El préstamo sindicado de Asentia proviene de la reestructuración del préstamo sindicado del Grupo Colonial formalizado el 19 de Febrero de 2010. El margen aplicable a la deuda sindicada de Asentia Project es de 400 p.b., acumulables al principal y liquidables en el vencimiento del crédito, el 31 de Diciembre de 2014. A 30 de Junio el importe de los intereses capitalizados asciende a 101,6€m.

Este préstamo tiene un tramo de 275€m garantizado con un "Warrant", convertible bajo determinadas circunstancias, en acciones de Colonial, a un precio de conversión mínimo de 12€/acción, lo que implica una dilución máxima en el capital de Colonial inferior al 10%.
- A 30 de junio de 2012, el patrimonio neto computable de Asentia Project a efectos de las causas legales de disolución ascendía a un importe negativo de -18,6€m. El préstamo sindicado de esta sociedad establece que, en caso de incurrir la sociedad en causa legal de disolución, los bancos del sindicato estarán obligados a convertir determinados componentes de dicho préstamo en préstamos participativos por el importe necesario para evitar la disolución de la sociedad. Dicha conversión es obligatoria y deberá materializarse como máximo 45 días después de la fecha de solicitud.
- Con fecha 1 de agosto de 2012, el Administrador Único de la sociedad ha solicitado a los bancos acreedores de Asentia bajo el préstamo sindicado la conversión en préstamo participativo de un importe de 59,6€m con el objetivo de evitar la disolución obligatoria de Asentia Project como mínimo hasta el final del ejercicio. De acuerdo con las estipulaciones del contrato de préstamo sindicado dicha conversión tendrá lugar previsiblemente en el mes de septiembre.

Adicionalmente, el préstamo sindicado prevé que, a partir de determinados ratios de apalancamiento (loan to value o net loan to value), los préstamos participativos puedan a su vez ser convertidos a voluntad de los bancos acreedores, en acciones de la sociedad. En caso de que los bancos ejerciten esta opción, Inmobiliaria Colonial, S.A. diluiría su participación en Asentia Project, que podría incluso llegar a no formar parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial.

- El Grupo Riofisa tiene una deuda hipotecaria de 380€m, con vencimiento en diciembre 2014, ampliable por 24 meses adicionales y con un spread medio de 275 pb.
- A 30 de Junio de 2012 hay contratada una cobertura Swap de tipos de interés de 165€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 -31,9€m de los cuales -21,3€m corresponden a gastos financieros de Asentia, que incluyen -20,1€m de gastos financieros capitalizables (PIK con vencimiento el 31 de Diciembre de 2014) del préstamo sindicado de Asentia y -10,6€m que corresponden al resultado financiero de Riofisa

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

- La deuda hipotecaria de 150€m incluida en el epígrafe "otras filiales" corresponde a un préstamo para financiar las obras de urbanización de un solar en Sevilla. Este préstamo prevé el cumplimiento de un plan de negocio, que incorpora a su vez un plan de ventas. El acuerdo con el banco financiador del proyecto prevé que Colonial se verá obligada a aportar nuevos fondos para cubrir las necesidades de dicho plan de negocio.
A 30 de junio de 2012, en caso de no producirse ninguna de las ventas previstas, las aportaciones de Colonial necesarias para ampliar el plan de negocio ascenderían a 117€m aproximadamente. El incumplimiento de estas obligaciones facultaría al banco financiador para declarar el vencimiento anticipado de sus créditos, ascendiendo el recurso a Colonial a un importe de 158€m por todos los conceptos.

6. Anexos

6.1 Balance Consolidado

6.2 Cartera de activos - Ubicación

6.3 Cartera de activos - Detalles

6.4 Estructura Societaria

6.5 Detalles Filiales

6.6 Glosario

6.7 Datos de contacto

6.8 Disclaimer

6.1 Anexo - Balance Consolidado

€m	1S 2012	2011		€m
ACTIVO			CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO	
Fondo de comercio de Consolidación	178	178	Valor contabilizado en Memoria	4.916
<i>En explotación</i>	4.360	4.297	Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	31
<i>En curso, anticipos</i>	391	321	Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	4.751
Inversiones Inmobiliarias	4.751	4.618	Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias ⁽³⁾	136
Inversiones método de participación	275	266	Ajustes	27
Resto activos no corrientes	852	854	Beneficios no realizados - uso propio	8
Activos no corrientes	6.056	5.916	No valorados	(16)
Deudores y otras cuentas a cobrar	64	59	Periodos de carencia	34
Otros activos corrientes	52	97	Valor de mercado según valoradores externos	4.943
Activos Disponibles para la Venta	1.708	1.865		
Activos corrientes	1.823	2.021		
TOTAL ACTIVO	7.879	7.937		
PASIVO				
<i>Capital Social</i>	226	226		
<i>Otras reservas</i>	1.123	1.110		
<i>Resultados del Ejercicio</i>	(178)	15		
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	2	2		
<i>Diferencias de Cambio</i>	0	(0)		
<i>Valores Propios</i>	(60)	(60)		
Fondos propios	1.113	1.293		
Minoritarios	1.082	1.038		
Patrimonio Neto	2.196	2.331		
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	497	497		
Deuda financiera no corriente	2.747	2.439		
Pasivos por impuestos diferidos	177	172		
Otros pasivos no corrientes	181	188		
Pasivos no corrientes	3.603	3.296		
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	0	13		
Deuda financiera corriente	216	457		
Acreedores y otras cuentas a pagar	82	72		
Otros pasivos corrientes	58	61		
Pasivos asociados a activos para la venta	1.725	1.706		
Pasivos corrientes	2.081	2.310		
TOTAL PASIVO	7.879	7.937		

⁽¹⁾ Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes"⁽²⁾ Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias"⁽³⁾ Incluidos en el epígrafe de "Activos disponibles para la venta"

6.2 Anexo - Ubicación activos

Barcelona



1
TORRE BCN

2
PG. DELS
TIL·LERS 2-6

3
AV. DIAGONAL 682

4
AV. DIAGONAL
609-615

5
BERLÍN 38-48 /
NUMÀNCIA 46



6
TRAVESSERA
DE GRÀCIA 11

7
AMIGÓ 11-17

8
AV. DIAGONAL
530-532

9
AV. DIAGONAL 409

10
VIA AUGUSTA 21-23



11
TORRE
MAREOSTRUM

12
AUSIÀS MARC 148

13
DIAGONAL
GLORIES

14
COMPLEJO
DE OFICINAS
PARC CENTRAL



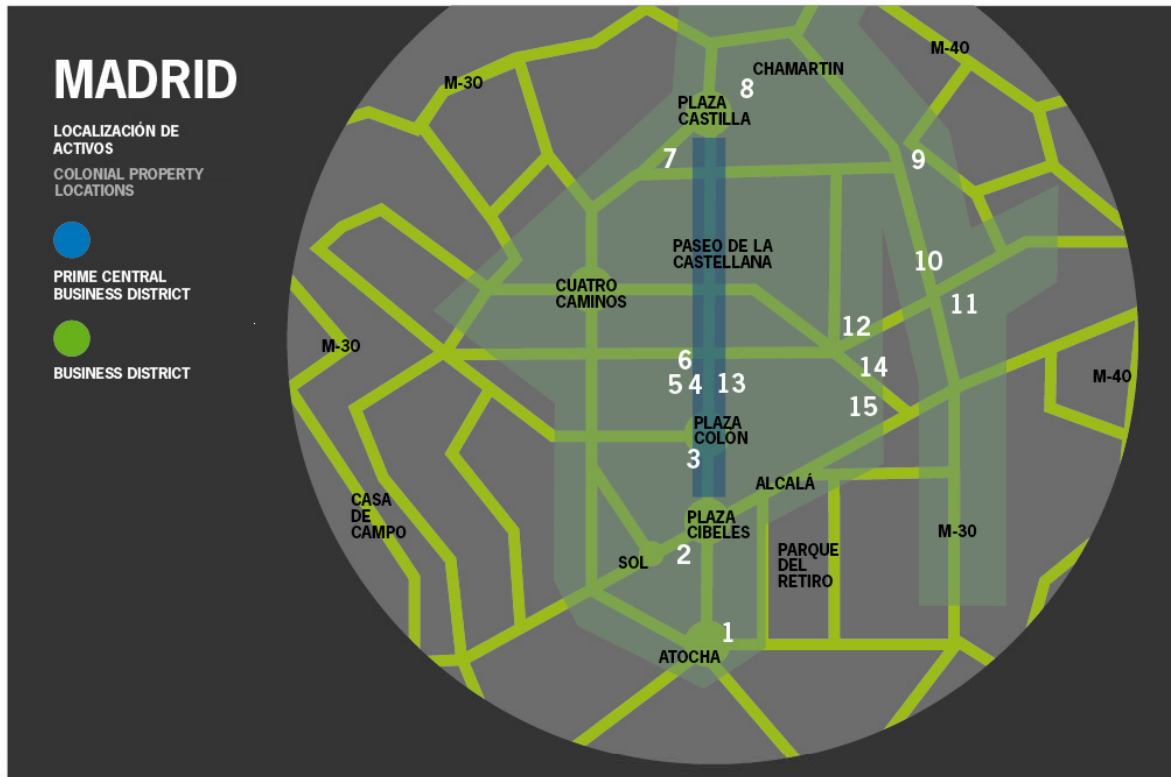
15
COMPLEJO
DE OFICINAS
ILLACUNA

16
COMPLEJO DE
OFICINAS
SANT CUGAT NORD

17
COMPLEJO
DE OFICINAS
SANT JOAN DESPI

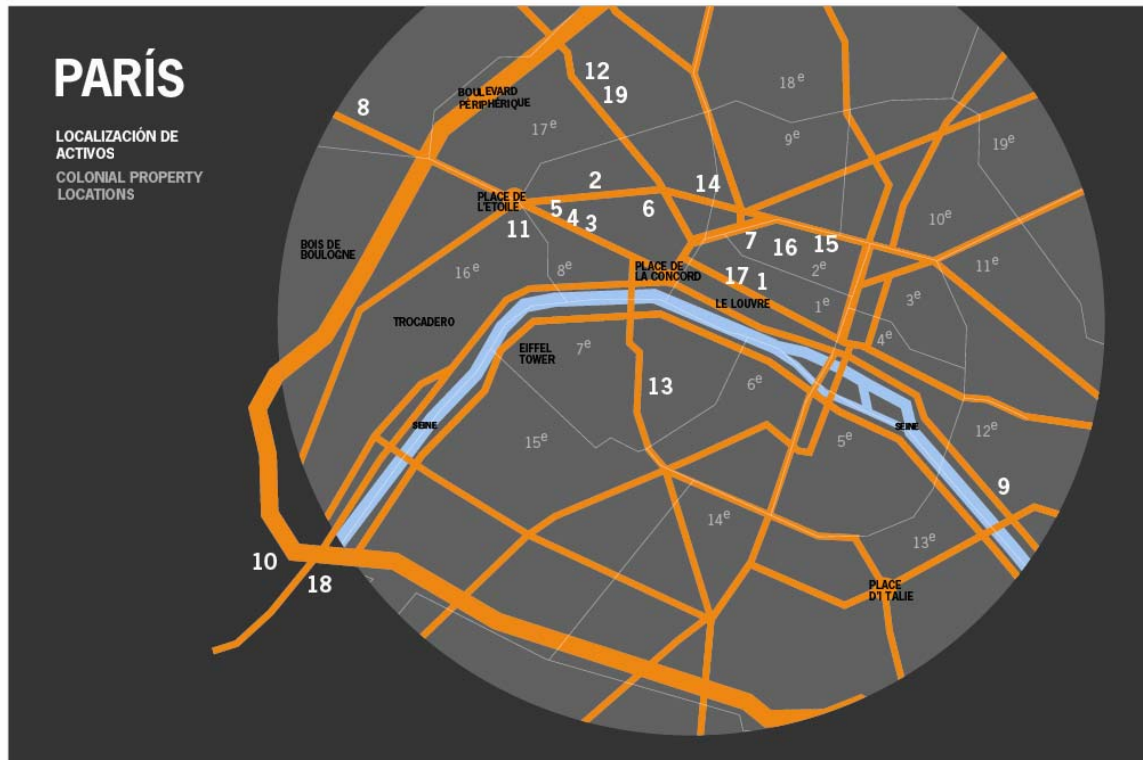
6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



1 CENTRE D'AFFAIRS LE LOUVRE

2 WASHINGTON PLAZA

3 GALERIE DES CHAMPELYSEES

4 CHAMPELYSEES, 90

5 CHAMPELYSEES, 92



6 CEZANNE SAINT HONORE

7 EDOUARD VII

8 CHARLES DE GAULLE, 176 (NEUILLY)

9 RIVES DE SEINE

10 LE GALLO, 46



11 IENA, 96

12 WAGRAM, 131

13 103 GRENELLE (TELEGRAPHE)

14 HAUSSMAN, 104-110

15 HANOVRE, 6



16 ILOT RICHELIEU

17 247 RUE SAINT HONORE

18 LE VAISSEAU (2 ALLÉ DES MOULINEAUX)

19 PRONY-WAGRAM (108-112 AVENUE DE WAGRAM)

6.3 Anexo - Detalles activos

España

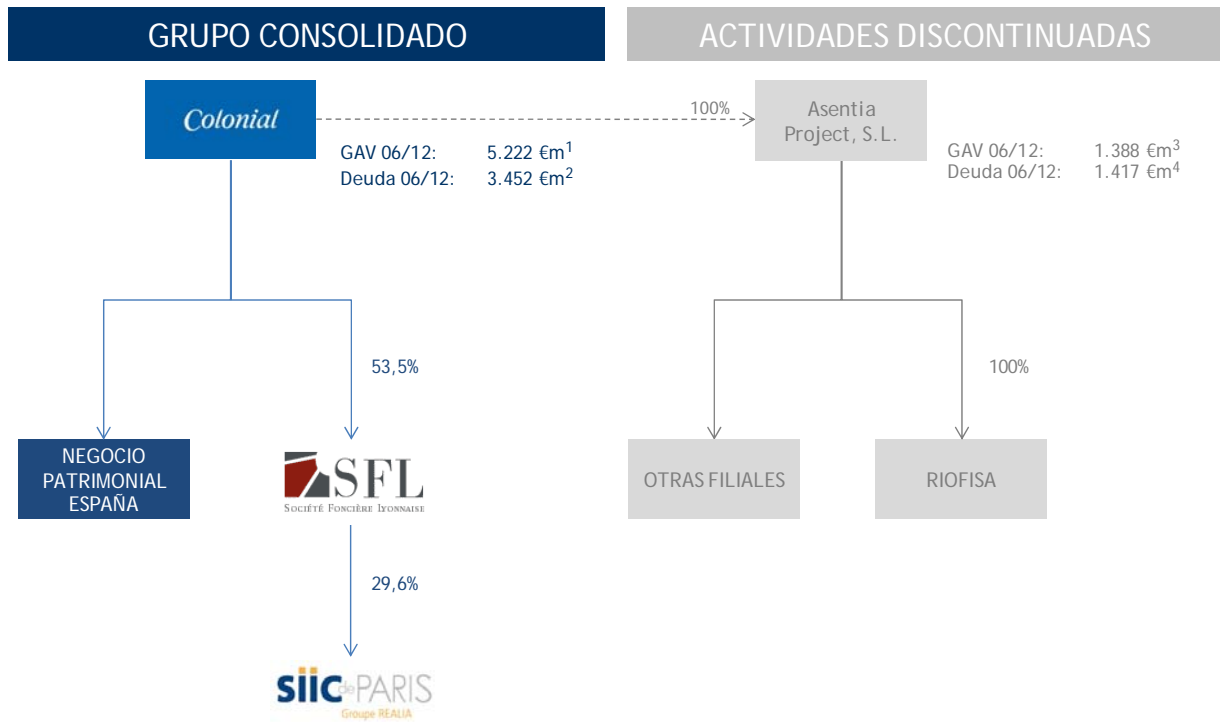
CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel			
AV. DIAGONAL, 409	4.531					4.531	0	4.531
AV. DIAGONAL, 530	11.781					11.781	1.689	13.470
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.872					21.872	18.989	40.861
AV. DIAGONAL, 682	8.622					8.622	600	9.222
PEDRALBES CENTRE	0	5.410				5.410	1.355	6.765
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	12.446					12.446	1.704	14.150
GLORIES - Diagonal	11.672					11.672	536	12.208
ILLACUNA	20.451					20.451	13.620	34.071
TILOS	5.143					5.143	3.081	8.224
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838					4.838	0	4.838
TORRE BCN	9.835					9.835	3.398	13.233
TORRE DEL GAS ⁽¹⁾	22.750					22.750	19.370	42.120
SANT CUGAT NORD	27.904					27.904	21.061	48.965
SAMONTA 21	11.464					11.464	9.846	21.309
P. CASTELLANA, 52	7.523					7.523	588	8.111
RECOLETOS, 37	17.202					17.202	5.340	22.542
MIGUEL ANGEL, 11	6.300					6.300	3.049	9.349
JOSE ABASCAL, 56	12.349					12.349	6.425	18.774
ALCALA, 30-32	9.088					9.088	1.700	10.788
ALFONSO XII, 62	13.135					13.135	2.287	15.422
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725					5.725	3.654	9.379
ORTEGA Y GASSET 100	7.792					7.792	2.563	10.355
CAPITAN HAYA	16.015					16.015	9.668	25.683
SERRANO GALVACHE	30.650					30.650	15.689	46.339
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140					7.140	4.105	11.245
CENTRO NORTE	12.212	4.832			8.073	25.117	41.912	67.029
MARTINEZ VILLER GAS, 49	24.135					24.135	13.912	38.047
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					5.988	4.923	10.911
SAMONTA 19	0			3.905		3.905	0	3.905
EDIFICIOS SINGULARES	348.561	10.242		3.905	8.073	370.781	211.065	581.847
RESTO LOCALES		6.024				6.024	1.752	7.776
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	348.561	16.267		3.905	8.073	376.806	212.817	589.623
PARC CENTRAL	14.737					14.737	14.737	29.474
TRAVESSERA DE GRACIA, 11	4.025	415				4.440	1.517	5.957
AMIGÓ	3.137	625				3.762	1.403	5.165
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	371					371	0	371
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	124					124	0	124
PEDRALBES CENTRE	0	53				53	0	53
AUSIAS MARC / LEPANT	6.379					6.379	1.792	8.171
HOTEL MARINA DE LA TORRE	0				11.519	11.519	0	11.519
CENTRO NORTE	576					576	0	576
CASTELLANA, 43	5.999					5.999	2.441	8.440
SAMONTA 21	5.404					5.404	2.655	8.060
PROYECTOS & REHABILITACIONES	40.753	1.093	0	0	11.519	53.365	24.546	77.912
TOTAL ESPAÑA	389.315	17.360	0	3.905	19.592	430.171	237.363	667.535

6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logst.	Hotel			
CALL-LDA	20.905	2.375			2.134	25.414	5.731	31.145
EDOUARD 7	19.721	16.032	4.509		4.502	44.765	9.933	54.698
247 ST HONORE	0	1.332			14.644	15.976	0	15.976
ILOT RICHELIEU	24.392				5.095	29.487	10.247	39.734
C. ELYSEES 8288	0	2.269				2.269	1.860	4.129
C. ELYSEES 90	1.612	491				2.102	0	2.102
CEZANNE SAINT HONORE	24.181	1.849	231			26.262	3.369	29.631
PRONY-WAGRAM	7.100				449	7.549	3.119	10.668
SAINT AUGUSTIN	0					0	163	163
IENA	7.505					7.505	4.695	12.201
108-112 WAGRAM	4.470	892				5.362	546	5.908
WASHINGTON PLAZ	38.107	460			2.241	40.808	13.272	54.079
HAUSS. 104-110	5.899	338				6.237	1.325	7.562
NEUILLY	5.749	389				6.138	2.739	8.876
QUAI LE GALLO	0					0	6.923	6.923
ISSY LES MOULINEAUX	6.026					6.026	2.321	8.347
RIVES DE SEINE	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619
ROME-VIENNE	0					0	163	163
103 GRENELLE	15.176	258				16.486	1.872	18.357
SAINT DENIS	0		60			60	16	76
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	201.112	26.685	4.800	0	31.877	264.474	74.883	339.358
WASHINGTON PLAZA	1.463					1.463	2.312	3.775
CALL-LDA	7.598	4.306				11.904	8.462	20.365
108-112 WAGRAM						0	562	562
247 ST HONORE						0	1.396	1.396
GRENELLE						0	2.996	2.996
C. ELYSEES 8288						0	1.093	1.093
C. ELYSEES 92	4.209	3.396				7.605	36	7.641
CEZANNE SAINT HONORE						0	1.504	1.504
C. ELYSEES 90	2.208					2.208		2.208
QUAI LE GALLO	31.003				1.275	32.278	1.511	33.789
NEULLY						0	861	861
PRONY-WAGRAM						0	532	532
IENA						0	930	930
EDOUARD 7	7.709					7.709		7.709
HANOVRE LB	3.003		61			3.065	1.697	4.762
PROYECTOS & REHABILITACIONES	57.192	7.702	61	0	1.275	66.231	23.890	90.120
TOTAL FRANCIA	258.305	34.387	4.861	0	33.152	330.704	98.774	429.479
TOTAL GRUPO COLONIAL	647.619	51.747	4.861	3.905	52.744	760.876	336.137	1.097.012

6.4 Anexo - Estructura societaria



Notes:

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

6.5 Anexo - Detalles Filiales

■ Principales Magnitudes filiales

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

	SFL			SIIC DE PARIS		
	jun-12	jun-11	Var. %	jun-12	jun-11	Var. %
GAV ⁽¹⁾	3.706	3.446	8%	1.439	1.417	2%
Nº Activos	19	20	(5%)	34	37	(8%)
Superficie Total	429.478	427.167	1%	187.252	188.693	(1%)
Ocupación oficinas	94%	92%	1,2 pp	92%	96%	(3,5 pp)
Ocupación total	95%	94%	0,8 pp	92%	96%	(3,5 pp)
Ingresos por rentas	75	72	4%	36	37	(2%)
EBITDA rentas	68	66	3%	33	34	(2%)
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas</i>	91%	92%	(0,9 pp)	92%	92%	(0,1 pp)
EBITDA recurrente	61	59	4%	31	32	(2%)
EBITDA venta de activos	(0)	(0)	-	4	13	(67%)
EBITDA Total	61	59	4%	35	45	(21%)
Resultado Financiero	(35)	(19)	(85%)	(10)	(11)	11%
Beneficio Neto	155	90	72%	22	28	(19%)
Deuda Financiera Neta	1.344	1.288	4%	475	506	(6%)
LTV ⁽²⁾	36%	37%	(0,9 pp)	31%	34%	(2,5 pp)
NAV (excluding transfer costs)	2.182	2.080	5%	1.023	960	7%
Nº acciones (millones)	46,5	46,5	0%	43,0	42,6	1%
NAV (excluding transfer costs) (€/acción)	46,9	44,7	5%	21,9	21,9	(0%)
NAV (including transfer costs) (€/acción)	47,4	46,1	3%	23,7	22,6	5%

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%)

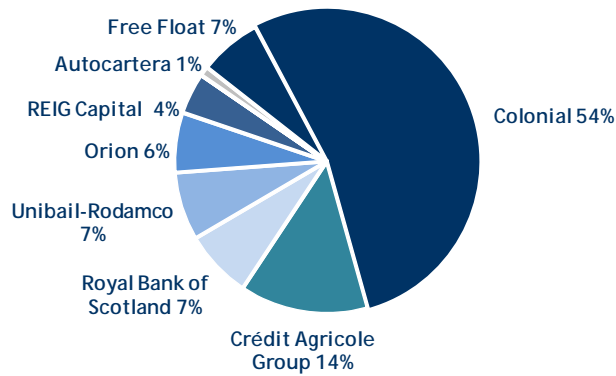
(1) GAV criterio consolidación excluyendo transfer costs + NAV participación SIIC de París

(2) LTV: Deuda Neta / (GAV atribuible incluyendo transfer costs + NAV particip. SIIC de París)












6.5 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

■ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 30/06/2012



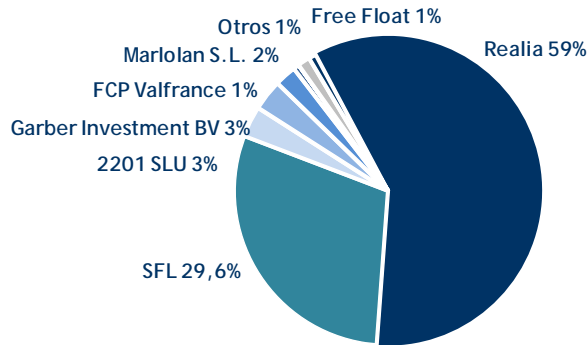
Consejo de Administración SFL

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente	Vocal	
Anne-Marie de Chalambert	Consejero Dominical				
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical				Presidente
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical		Vocal		
Bertrand Letamendia	Consejero Dominical				
Carlos Losada Marrodan	Consejero Dominical				
Luis Maluquer Trep�t	Consejero Dominical				
Pere Viñolas Serra	Consejero Dominical		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 30/06/2012



Consejo de Administración SIIC de París

Nombre	Título		Comisión Nominamientos 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-Laferrrière	Consejero Dominical			
Jean-Marie Soubrier	Consejero Independiente		Presidente	Presidente
Garber Investments BV (Carlos Cercadillo)	Consejero Independiente			Vocal

6.6 Anexo - Glosario

Beneficios por acción (BPA)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
BD	Business District (zona de negocios).
Capitalización bursátil	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.
CBD	Central Business District (zona "prime" de negocios).
Compañía property	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
Cartera/superficie en explotación	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha de cierre.
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
Free float	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlado por accionistas de forma estable.
GAV	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo transfer costs.
Holding	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
JV	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
Like for Like Rentas	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos.
Like for Like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
LTV	Loan to Value (deuda financiera neta / GAV del negocio).

6.6 Anexo - Glosario (cont.)

NAV	Net Asset Value corresponde al valor neto de los activos incluyendo el escudo fiscal registrado en balance y el fondo de comercio
NNAV	Corresponde al NAV, ajustado por impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado y el crédito fiscal latente.
NNNAV	Corresponde al NNAV incluyendo el valor de mercado de pasivos financieros (Mark-to-Market).
Ocupación - superficies	Porcentaje de metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera
Ocupación económica	Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado .
Potencial crecimiento de rentas	Resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes. No incluye proyectos
Proyectos en curso	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
Yield on cost	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido.
€m	Millones de euros

6.7 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

Tel. ++34 93 404 7898

inversores@inmocolonial.com

Oficina del Accionista

Tel. ++34 93 404 7910

accionistas@inmocolonial.com

Web Colonial

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales - Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM

Código ISIN: ES0139140042

Índices: EPRA, IPD

6.8 Anexo - Disclaimer

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

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

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

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

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

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