

---

# *Colonial*

---

## Resultados semestrales Enero - Junio 2013

2 de Agosto de 2013



El Grupo Colonial ha registrado unos resultados negativos atribuibles de (308)€m, debido principalmente a los impactos de consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia)

El resultado operativo del Grupo es positivo y asciende a 87€m.

El resultado neto recurrente (EPRA net profit recurrente)<sup>(3)</sup> es negativo y asciende a (1)€m

- Ingresos por rentas: 107€m, +1,2% Like-for-like vs año anterior
- EBITDA Recurrente Grupo: 79€m, -1% Like-for-like vs año anterior
- Resultado operativo del Grupo: 87€m, -9% vs año anterior
- Valor Activos Negocio Patrimonial: 5.343€m, +2,2% Like-for-like 6 meses
- EPRA NAV dilución plena (post warrant): 1,20€/acción
- Resultado neto Grupo: (308)€m

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras

Junio acumulado - €m	2013	2012	Var. %
Nº Activos <sup>(1)</sup>	50	52	(4%)
Superficie alquilable s/rasante	584.686	641.280	(9%)
Superficie proyectos s/rasante <sup>(2)</sup>	148.063	119.596	24%
Superficie b/rasante	319.286	336.137	(5%)
<b>Superficie Total</b>	<b>1.052.035</b>	<b>1.097.012</b>	<b>(4%)</b>
Ocupación oficinas	85,0%	85,2%	(0,3 pp)
Ocupación total	85,6%	85,7%	(0,1 pp)
Ingresos por rentas	107	112	(5%)
EBITDA rentas	95	101	(6%)
<b>EBITDA/ Ingresos por Rentas</b>	<b>89%</b>	<b>90%</b>	<b>(0,8 pp)</b>
EBITDA rentas	95	101	(6%)
Resultados por método de participación - SIIC de Paris	12	9	24%
EBITDA estructura y otros	(16)	(14)	(16%)
EBITDA venta de activos	(3,3)	(0,0)	-
<b>Resultado Operativo Grupo</b>	<b>87</b>	<b>96</b>	<b>(9%)</b>
Resultado Financiero (excl.rtdo.metodo participación)	(110)	(87)	(26%)
Resultado Neto EPRA recurrente <sup>(3)</sup>	(1)	7	-
Resultado de actividades Discontinuas	(257)	(160)	(60%)
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>(308)</b>	<b>(178)</b>	<b>(73%)</b>

Magnitudes de Balance

€m	6/2013	12/2012
GAV Negocio Patrimonialista <sup>(4)</sup>	5.343	5.535
GAV Activid. Discontinuas	930	1.159
Deuda Financiera Neta Consolidada	3.501	3.623
Deuda Financiera Neta España	2.100	2.076
LTV <sup>(5)</sup>	65%	65%
Coste Financiero %	3,51%	3,78%
Vida media (años) - saldos disponibles	1,8	2,9
EPRA NAV	300	359 <sup>(6)</sup>
Nº de acciones (m) - Dilución plena (post warrant)	251	251
EPRA NAV (€/acción) - Dilución plena (post warrant)	1,20	1,43 <sup>(6)</sup>
EPRA NNAV (€/acción) - Dilución plena (post warrant)	1,34	1,50 <sup>(6)</sup>
Free float %	15%	10%

<sup>(1)</sup> No incluye pequeños locales no estratégicos. El complejo Centro Norte se ha reclasificado en dos activos (Agustin de Foxá, 29 & Hotel Tryp Chamartin)

<sup>(2)</sup> Proyectos y rehabilitaciones

<sup>(3)</sup> Resultado neto EPRA recurrente post ajustes específicos compañía

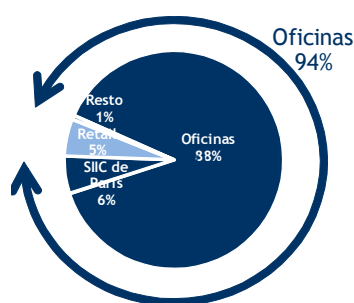
<sup>(4)</sup> Incluye NAV participación SIIC de Paris

<sup>(5)</sup> Deuda Financiera neta consolidada / GAV Negocio Estratégico

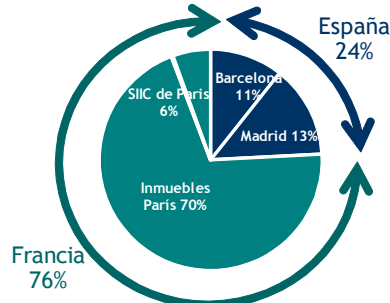
<sup>(6)</sup> El NAV a 31/12/2012 corresponde al NAV después de considerar posibles pasivos contingentes ya incluidos en el NAV a junio 2013

El GAV a 30 de junio de 2013 asciende a 5.343€m

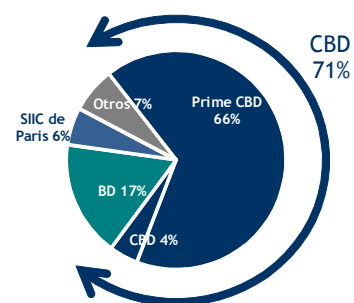
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



Valoración - por zona



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

## Aspectos clave

### 1 Resultados del Ejercicio

La contracción de la actividad económica de España se acentuó a finales de 2012 y el inicio del año 2013 sigue con la misma tendencia. No obstante, los indicadores adelantados de actividad y confianza del segundo trimestre dibujan una suave tendencia al alza que podría suponer el inicio de un escenario de paulatina recuperación.

Los mercados de oficinas de Barcelona y Madrid siguen con fundamentales débiles en particular respecto de la demanda. Los precios de alquiler se sitúan en niveles históricamente bajos. El mercado de oficinas de París empieza a notar los efectos del debilitamiento de la economía francesa, no obstante, los activos prime de momento, se mantienen con rentas estables.

En este contexto, la cartera de oficinas del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento defensivo, con un aumento de los ingresos por rentas del 1,2% like for like. En particular el aumento de los ingresos por rentas generados en el mercado de París ha compensado las reducciones de rentas del portfolio de Barcelona & Madrid.

El EBITDA recurrente de los primeros seis meses del año asciende a 79€m y el resultado neto recurrente (EPRA Net Profit)<sup>(2)</sup> es negativo y asciende a (1)€m debido al elevado apalancamiento del Grupo Colonial.

Análisis del Resultado - €m	2013	2012	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
EBITDA recurrente	79	87	(8)	(9%)
Resultados por método de participación - SIIC de Paris - recurrente	7	7	(0)	(2%)
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(61)	(65)	4	5%
Impuestos - resultado recurrente	(5)	(2)	(3)	(140%)
Minoritarios - resultado recurrente	(20)	(20)	(0)	(1%)
<b>EPRA Net Profit Recurrente<sup>(2)</sup></b>	<b>(1)</b>	<b>7</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>
Resultado Neto no recurrente	(307)	(185)	(122)	(66%)
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>(308)</b>	<b>(178)</b>	<b>(130)</b>	<b>(73%)</b>

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

(2) EPRA Net profit recurrente - post ajustes específicos compañía

El resultado neto atribuible del Grupo es negativo y asciende a (308)€m, principalmente debido a los impactos contables negativos atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico<sup>(3)</sup> (Grupo Asentia).

<sup>(3)</sup> Los impactos negativos atribuibles a la consolidación del Grupo Asentia no suponen un impacto en el Net Asset Value (NAV) de la compañía, ni una salida de caja para Colonial

## 2 Esfuerzo comercial

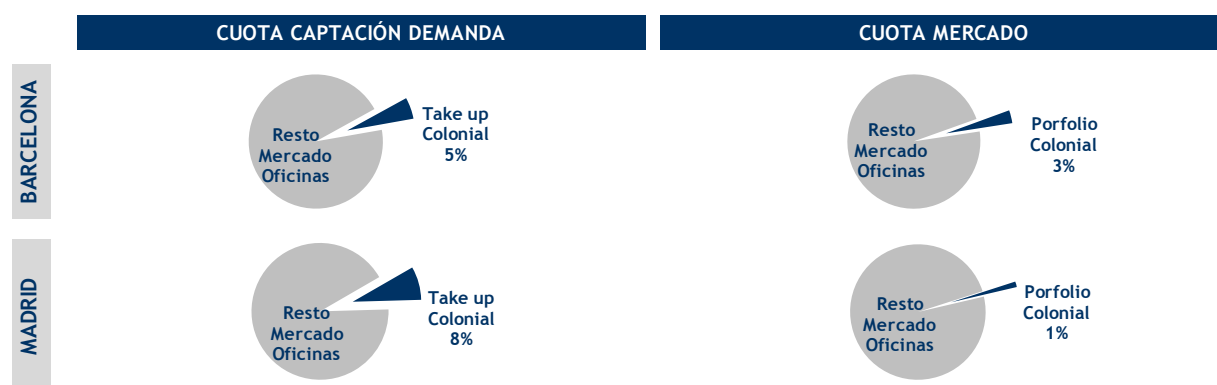
Durante el primer semestre del ejercicio 2013, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 84.819m<sup>2</sup>, de los cuales 21.201m<sup>2</sup> corresponden a comercialización de nuevas superficies y 63.618m<sup>2</sup> a renovaciones. Respecto del desglose por mercados, un 35% (29.497m<sup>2</sup>) del esfuerzo comercial total corresponden a contratos firmados en el mercado de Madrid, un 33% (28.369m<sup>2</sup>) corresponden a contratos firmados en el mercado de Barcelona y un 32% (26.953m<sup>2</sup>) corresponden a contratos firmados en París.

En España más de 44.000m<sup>2</sup> del esfuerzo comercial se han concentrado en cinco inmuebles y en París destaca la contratación de 22.000m<sup>2</sup> con Natixis en el inmueble Rives de Seine.

La tabla siguiente muestra las principales actuaciones del esfuerzo comercial realizado durante el primer semestre de 2013:

<i>Principales actuaciones</i>			
Activo	Ciudad	Arrendatarios	Superficie
Rives de Seine	París	Natixis Immo Explotation	22.030
Martínez Villergas, 49	Madrid	Iberia, Líneas Aéreas de España	15.935
BCN Glories Diagonal-Llacuna	Barcelona	Ajuntament de Barcelona	11.672
Alcala, 30-32	Madrid	Comunidad de Madrid	9.088
Sant Cugat Nord	Barcelona	Accenture	4.882
ILlacuna 22@	Barcelona	Konecta BTO	3.091
Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Barcelona	Silk	2.462
Louvre des Antiquaires CALL-LDA	París	Hugo Boss	2.426
Louvre des Antiquaires CALL-LDA	París	Ariba	1.630
<b>PRINCIPALES ACTUACIONES</b>			<b>73.216</b>

Durante los 6 primeros meses del año, el Grupo Colonial ha sido uno de los principales actores en captar demanda en los mercados de oficinas de Barcelona y Madrid, debido al buen posicionamiento de sus inmuebles que ofrecen prestaciones de alta calidad y máxima eficiencia energética en ubicaciones atractivas.



### 3 Cartera en explotación

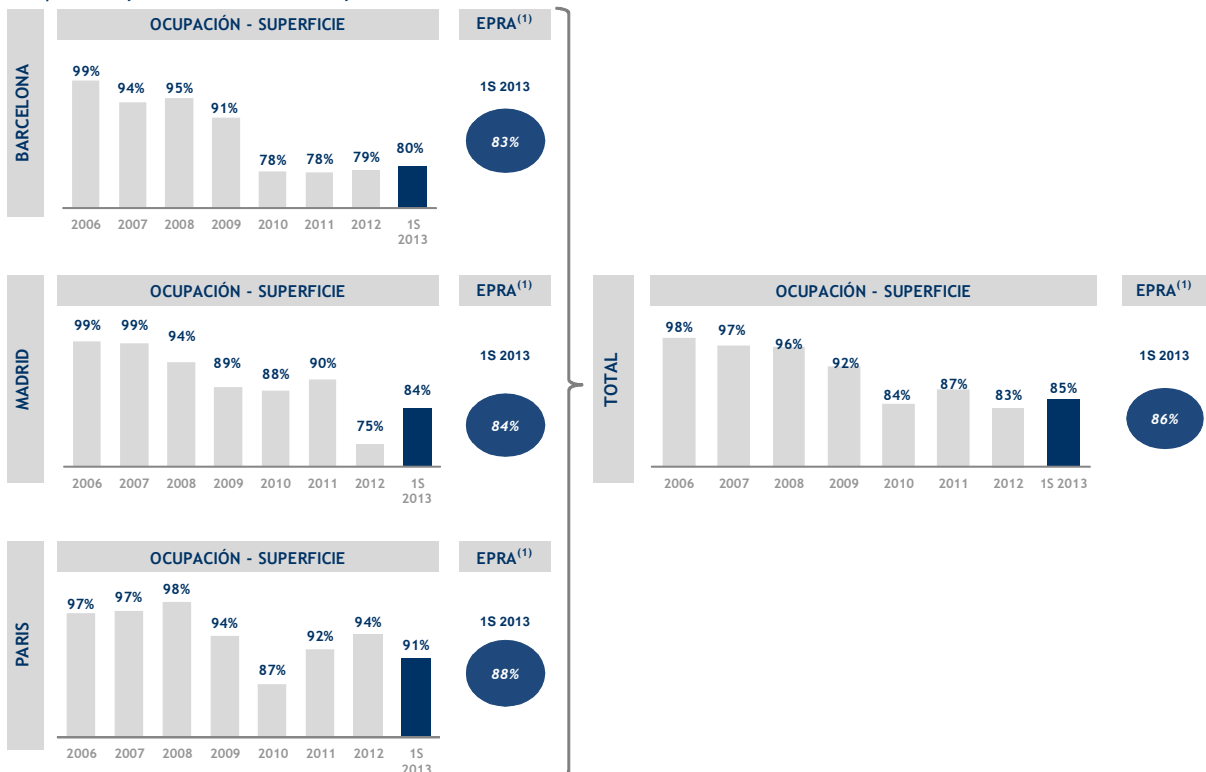
El elevado esfuerzo comercial realizado durante el primer semestre de 2013 ha permitido mejorar la ocupación del portfolio de oficinas en España respecto de la situación a diciembre de 2012. Destaca en particular la mejora del ratio de ocupación en el portfolio de Madrid, debido principalmente a la firma del contrato de arrendamiento de 15.935m<sup>2</sup> en Martínez Villergas.

En consecuencia, los **portfolios de oficinas de Madrid y Barcelona** alcanzan una ocupación financiera EPRA<sup>(1)</sup> del 84% y 83%, respectivamente. Esta mejora de la ocupación supone un ligero cambio de tendencia, no obstante los niveles actuales aún se sitúan muy por debajo de los ratios del portfolio de Colonial antes de la crisis.

En **Madrid**, durante el primer semestre del ejercicio ha entrado en rehabilitación el inmueble Alfonso XII, complejo de oficinas en el que se realizará un proyecto de rehabilitación integral. Adicionalmente, destacar la entrada en explotación del inmueble Castellana, 43, inmueble ocupado al 100% y alquilado íntegramente a un inquilino de primer nivel.

En **París**, el portfolio de oficinas alcanza una ocupación del 91% (88% según EPRA<sup>(1)</sup>), cifra ligeramente inferior a la de finales del año anterior.

Ocupación Oficinas - Evolución Portfolio Colonial



Finalmente, el portfolio total de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 85% (86% de ocupación financiera según metodología EPRA<sup>(1)</sup>)

<sup>(1)</sup> Ocupación EPRA: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

## 4 Estructura de Capital

### Valor de los Activos

El valor de los activos del Grupo Colonial a 30 de junio de 2013 es de 5.343€m<sup>(1)</sup>, un 2,2% superior en términos homogéneos a la valoración de diciembre de 2012.

Cabe destacar, que caídas del portfolio de España (-3,1% en términos comparables) se han visto compensadas por incrementos en el portfolio en Francia (+4,1% términos comparables), confirmando el elevado interés de los inversores por oficinas prime en el mayor mercado de la Eurozona.

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 se ha formalizado la venta del Hotel Mandarin en París por un importe de 290€m, con una prima del 15% sobre la valoración a junio de 2012 y en España se ha vendido el complejo de oficinas de Sant Joan Despí en Barcelona por un importe de 18€m, valor en línea con la última tasación.

### Estructura Financiera

Durante el primer semestre del año, la Compañía ha iniciado conversaciones con sus principales bancos acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su apalancamiento y extender el vencimiento de su deuda en España, que se sitúa mayoritariamente en diciembre de 2014.

En este sentido se están valorando diferentes opciones estratégicas que permitan optimizar la estructura de capital y reducir el nivel de apalancamiento, entre ellas la venta de activos (incluida la posibilidad de la venta total o parcial de su participación en SFL), o la posibilidad de realizar aumentos de capital, sin que se haya adoptado ninguna decisión firme al respecto.

Asimismo resaltar que en el marco de la reestructuración se está trabajando en la ejecución de la desconsolidación del Grupo Asentia con el fin de mejorar la percepción del Grupo Colonial en la comunidad inversora. En este sentido, se ha formalizado durante el mes de junio un acuerdo de refinanciación de la deuda hipotecaria de una filial de Asentia que ha permitido la cancelación total del potencial recurso contingente de dicha deuda sobre Colonial.

En cuanto al negocio en Francia, la filial SFL ha refinanciado con fecha 4 de julio de 2013 un préstamo sindicado de nominal 300€m, incrementando el nominal hasta 400€m y alargando el vencimiento hasta julio de 2018.

La disponibilidad a 30 de junio del Grupo Colonial asciende a 831€m (cuentas corrientes y depósitos por 58€m y deuda no dispuesta por 773€m) de los cuales 77€m corresponden a Colonial y 754€m a SFL).

<sup>(1)</sup> Valor de los activos incluyendo el valor de la participación de SFL en SIIC de París

# Índice

---

1. Resumen de los estados financieros
2. Evolución del negocio
3. Estructura financiera
4. EPRA Net Asset Value y Evolución en bolsa
5. Operaciones discontinuadas
6. Anexos

# 1. Resumen de los estados financieros

## Cuenta de Resultados Consolidada

Junio acumulado - €m	2013	2012	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por rentas	107	112	(5)	(5%)
Ingresos por repercusión gastos	21	20	2	9%
Gastos repercutibles a los inquilinos	(23)	(22)	(1)	(5%)
Gastos no repercutibles	(10)	(9)	(1)	(12%)
<b>EBITDA rentas</b>	<b>95</b>	<b>101</b>	<b>(6)</b>	<b>(6%)</b>
Otros ingresos	2	3	(1)	(25%)
Gastos estructura	(18)	(17)	(2)	(10%)
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>79</b>	<b>87</b>	<b>(8)</b>	<b>(9%)</b>
<b>EBITDA "like for like"</b>	<b>62</b>	<b>63</b>	<b>(1)</b>	<b>(1%)</b>
<b>Resultados por método de participación - SIIC de Paris</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>24%</b>
Ventas de Activos en renta	308	0	308	-
Coste de Ventas	(311)	(0)	(311)	-
<b>EBITDA venta de activos en renta</b>	<b>(3)</b>	<b>(0)</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses</b>	<b>87</b>	<b>96</b>	<b>(9)</b>	<b>(9%)</b>
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	34	56	(22)	(39%)
Amortizaciones y Provisiones	(1)	4	(5)	-
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(110)</b>	<b>(87)</b>	<b>(22)</b>	<b>(26%)</b>
<b>Resultado de act.continuadas antes de impuestos</b>	<b>11</b>	<b>68</b>	<b>(58)</b>	<b>-</b>
Impuesto de sociedades	(19)	(7)	(11)	(157%)
Resultado de actividades Discontinuas	(257)	(160)	(96)	(60%)
Socios minoritarios	(43)	(79)	36	45%
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>(308)</b>	<b>(178)</b>	<b>(130)</b>	<b>(73%)</b>
<b>Analisis del Resultado - €m</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Var.</b>	<b>Var. %<sup>(1)</sup></b>
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>79</b>	<b>87</b>	<b>(8)</b>	<b>(9%)</b>
<b>Resultados por método de participación - SIIC de Paris - recurrente</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>(0)</b>	<b>(2%)</b>
<b>Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)</b>	<b>(61)</b>	<b>(65)</b>	<b>4</b>	<b>5%</b>
<b>Impuestos - resultado recurrente</b>	<b>(5)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>	<b>(140%)</b>
<b>Minoritarios - resultado recurrente</b>	<b>(20)</b>	<b>(20)</b>	<b>(0)</b>	<b>(1%)</b>
<b>EPRA Net Profit Recurrente<sup>(2)</sup></b>	<b>(1)</b>	<b>7</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>
EBITDA - Ventas de activos	(3)	0	-	-
Resultados por método de participación - SIIC de Paris - no recurrente	5	2	2	98%
Amortizaciones, provisiones & variación valor de los activos	33	59	(26)	(44%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(8)	(7)	(1)	(19%)
Gasto financiero no recurrente	(40)	(15)	(25)	(159%)
Impuestos - resultado no recurrente	(13)	(5)	(9)	(176%)
Actividades discontinuadas	(257)	(160)	(96)	(60%)
Minoritarios - resultado no recurrente	(23)	(59)	36	61%
<b>Resultado Neto no recurrente</b>	<b>(307)</b>	<b>(185)</b>	<b>(122)</b>	<b>(66%)</b>
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>(308)</b>	<b>(178)</b>	<b>(130)</b>	<b>(73%)</b>

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

(2) EPRA Net profit recurrente - post ajustes específicos compañía



## Resultado operativo recurrente

- A 30 de junio de 2013, el Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 79€m, un 9% inferior al del mismo periodo del año anterior. Ajustando las desinversiones realizadas, variaciones en la cartera de proyectos y otros efectos extraordinarios, el EBITDA recurrente “like for like” es de 62€m, cifra un 1% inferior a la del mismo periodo del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 1,6% en términos homogéneos.

Este incremento se debe principalmente a un aumento de los ingresos por rentas en Francia que compensa la bajada de rentas en España. Esta variación se analiza con más detalle en el apartado de ‘Evolución del negocio’.

### Resultado Operativo

Junio acumulado - €m	2013	2012	Var. % <sup>(1)</sup>
EBITDA rentas Like for Like	79	78	1,6%
EBITDA Estructura	(18)	(17)	(10%)
EBITDA Otros ingresos Like for Like	1	2	(30%)
<b>EBITDA recurrente Like for Like</b>	<b>62</b>	<b>63</b>	<b>(1%)</b>
EBITDA No comparable	17	24	(30%)
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>79</b>	<b>87</b>	<b>(9%)</b>

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

- Adicionalmente, la participación en SIIC de París ha aportado un beneficio atribuible de 12€m, registrado en Resultados por método de participación, un aumento de un 24% respecto al año anterior. Dicho aumento se debe principalmente a la venta realizada por SIIC de París, de dos inmuebles durante este primer semestre (191 Avenue du Général-Leclerc y 4-10 Avenue de la Grande Armée).

## Resultados financieros

- El gasto financiero recurrente del Grupo asciende a 69€m, 3€m inferior al año anterior. La parte de gasto financiero recurrente correspondiente a la deuda en España asciende a 37€m.

### Resultado Financiero

Junio acumulado - €m	2013	2012	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingreso financiero recurrente	2	2	(9%)
Gasto financiero recurrente España	(37)	(38)	3%
Gasto financiero recurrente Francia	(32)	(34)	5%
Activación de financieros	6	5	27%
Coste financiero %	3,51%	3,77%	(0,26 pp)
<b>Resultado financiero recurrente (excl.rtdo.metodo participación)</b>	<b>(61)</b>	<b>(65)</b>	<b>6%</b>
Gasto financiero no recurrente	(40)	(15)	(159%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(8)	(7)	(13%)
<b>Resultado financiero (excl.rtdo.metodo participación)</b>	<b>(110)</b>	<b>(87)</b>	<b>(26%)</b>

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

- El tipo de interés medio hasta el 30 de junio de 2013 ha sido del 3,51% (3,66% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) con un spread medio de financiación de 183p.b., mientras que la media para el mismo periodo de 2012 fue del 3,77% (3,87% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) y un spread medio de financiación de 169p.b.

El desglose del tipo de interés por país es el siguiente:

Junio acumulado - €m	2013	2012	Var. %
Coste financiero % España	3,06%	3,26%	(0,20 pp)
Coste financiero % Francia	4,19%	4,60%	(0,41 pp)
<b>Coste financiero % Total</b>	<b>3,51%</b>	<b>3,77%</b>	<b>(0,26 pp)</b>

- Los gastos financieros activados ascienden a 6€m, correspondientes a la financiación de dos proyectos en España y dos en Francia.
- El Gasto financiero no recurrente corresponde, principalmente, al registro contable en el mes de junio por importe de (37,5)€m, de los intereses capitalizables de 450p.b. sobre el principal del préstamo sindicado con efecto retroactivo 1 de enero de 2013 (este efecto se analiza con más detalle en el capítulo de estructura financiera). Adicionalmente se ha registrado en la cuenta de resultados, el deterioro de la cartera de FCC por importe de (3)€m, como consecuencia de la caída de la cotización registrada durante el primer semestre del ejercicio, en aplicación de lo previsto en la Norma 39 de las IFRS.

## Resultado operativo no recurrente y operaciones discontinuadas

- En febrero de 2013 se escrituró la venta del Hotel Mandarin en París por un importe de 290€m, un precio un 30% superior a los costes del edificio reformado. Asimismo, el precio de venta supone una prima del 15% sobre la valoración a junio 2012 (valoración antes de acordar la venta). El impacto de incremento de valor debido al precio de venta de dicha operación ya se registró en diciembre 2012 en la cuenta de resultados (la valoración a diciembre consideró como valor del Hotel Mandarin el precio del preacuerdo de la venta).

En España se ha vendido el complejo de oficinas de Sant Joan Despí en Barcelona por un importe de 17,7€m, precio en línea con la última valoración

El resultado negativo por ventas de activos corresponde principalmente a los costes de transacción en relación con la venta del Hotel Mandarin, que no fueron provisionados en el ejercicio 2012.

- Respecto al resto de resultados extraordinarios, cabe destacar que el Grupo Colonial ha registrado un resultado negativo antes de minoritarios, debido a los impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia).

En el ejercicio 2010, Colonial registró una provisión con la finalidad de valorar a cero su participación en el negocio de suelo y promociones (Grupo Asentia). Esta provisión fue aplicada íntegramente, y desde el ejercicio 2012 dichas pérdidas tienen impacto contable en los estados consolidados del Grupo.

Los impactos negativos contables en relación con el negocio no estratégico continuarán afectando a los resultados consolidados, mientras el Grupo Asentia siga formando parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial. En este sentido cabe destacar, que la financiación sindicada de Asentia prevé, que el tramo del préstamo participativo, pueda ser convertido a voluntad de los bancos, en participaciones de la propia Sociedad Asentia. En caso de que los bancos ejerciten esta opción, Inmobiliaria Colonial, S.A. diluiría su participación en Asentia, que podría incluso llegar a no formar parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial.

En todo caso, los impactos negativos atribuibles a la consolidación del Grupo Asentia no suponen un impacto en el Net Asset Value (NAV)<sup>(1)</sup> de la compañía, ni una salida de caja para Colonial.

<sup>(1)</sup> 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) y se excluyó del cálculo del Net Asset Value.

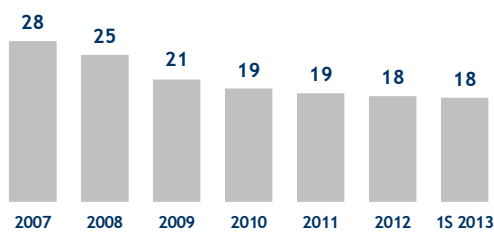
## 2. Evolución del Negocio

### Situación del mercado de oficinas <sup>(1)</sup>

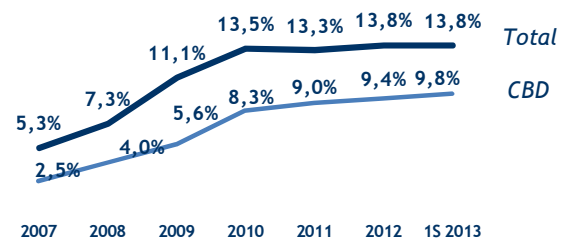
#### Mercado de alquiler

#### Barcelona

Precios Prime CBD (€/m<sup>2</sup>/mes)

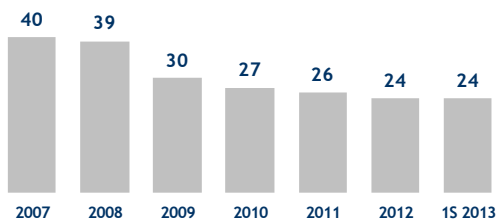


Desocupación (%)

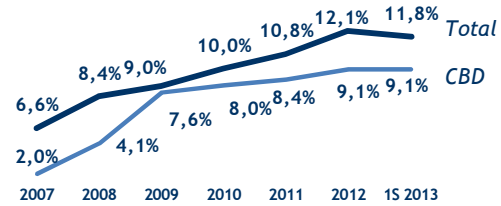


- La contratación de oficinas entre abril y junio de 2013 ha sido de más de 50.000m<sup>2</sup>. Dicha contratación ha estado ligeramente por encima de los últimos tiempos, más acorde con la media de los años 2010 y 2011 que con la del año anterior. En total, se han producido 75 operaciones (72 en alquiler y 3 en venta).
- La tasa de disponibilidad media en Barcelona se sitúa en un 13,8% y en un 9,8% en la zona CBD. Durante este segundo trimestre del año, no se han entregado nuevos edificios de oficinas en el mercado. Por su parte, el stock de oficinas en la ciudad se mantiene estable y cada vez se acentúa más el fenómeno de reconversión de inmuebles de oficinas en hoteles o apartamentos turísticos en el centro de la ciudad.
- La renta de Paseo de Gracia/Diagonal ha bajado de la barrera de los 18€/m<sup>2</sup>/mes, situándose en 17,75€/m<sup>2</sup>/mes. Los brokers prevén que las rentas continúen con ligeros descensos hasta final de año llegando a la estabilización en 2014.
- Los principales brokers prevén que el año 2013 sea un año de transición. Gradualmente se asistirá a una consolidación de la absorción neta positiva y al fin de los descensos en precios.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, Aguirre Newman a Junio de 2013

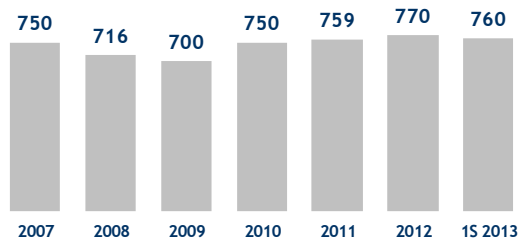
**Madrid** <sup>(1)</sup>Precios Prime CBD (€/m<sup>2</sup>/mes)

Desocupación (%)

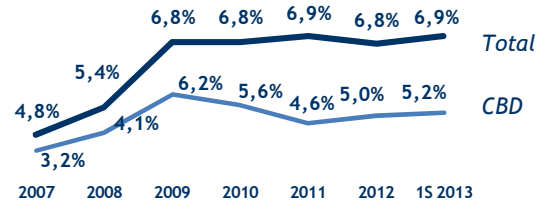


- Frente a un excelente primer trimestre, la contratación de oficinas en el mercado de Madrid ha sufrido un importante recorte en el segundo trimestre, situándose en torno a 51.000m<sup>2</sup>. Sin embargo, las perspectivas para finales de año siguen siendo de superación de la contratación del año pasado.
- El bajo tono actual de la demanda se comprueba también en el escaso número de operaciones. No obstante, gracias a la absorción comentada de los primeros tres meses de 2013 y a la previsión de posibles grandes operaciones antes del término de este año, el volumen anual de m<sup>2</sup> se acercará más al de 2011 (por encima de 300.000m<sup>2</sup>) que al más discreto de 2012.
- Es destacable la cada vez más acusada demora en la toma de decisiones y el incremento en los tiempos medios de maduración de las negociaciones.
- La tasa de disponibilidad se sitúa en un 11,8% y en la zona CBD en un 9,1%.
- La oferta futura a corto plazo se mantiene en niveles muy similares a los de los meses anteriores, con el único movimiento reseñable en el año 2013, en el que se espera que se entreguen un par de edificios.
- La gran escasez de producto de calidad prime en CBD ha mantenido los precios máximos por cuarto trimestre en 24,25€/m<sup>2</sup>/mes.
- Los principales brokers prevén en los próximos dos trimestres una mayor actividad en la contratación y un progresivo estancamiento de precios hasta que la absorción neta se consolide en cifras positivas.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman &amp; Wakefield, CBRE, Aguirre Newman a Junio de 2013

París <sup>(1)</sup>Precios Prime CBD (€/m<sup>2</sup>/año)

Desocupación (%)

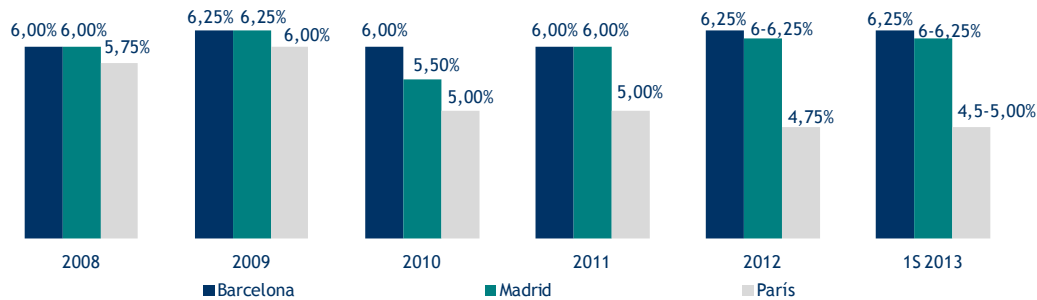


- La contratación acumulada en la región de París durante el primer semestre de 2013 ha alcanzado la cifra de 832.874m<sup>2</sup>, lo que supone un descenso del 19% con respecto al mismo semestre del ejercicio anterior. En la zona CBD la contratación acumulada durante este primer semestre ha alcanzado los 146.171m<sup>2</sup>.
- En el mercado de París la tasa de disponibilidad asciende ligeramente, con una oferta inmediata de 3.684.000m<sup>2</sup>, lo que supone una tasa de desocupación del 6,9% para la región de París. En la zona CBD la tasa de desocupación se sitúa en el 5,2%, con un reducido volumen de oferta de calidad.
- Los precios prime de alquiler en el área CBD se mantienen como en el primer trimestre del ejercicio situándose en 760€/m<sup>2</sup>/año, si bien los propietarios han tenido que aumentar los incentivos para los clientes, hecho que repercute en las rentas económicas.
- La incertidumbre económica actual seguirá afectando al mercado de oficinas manteniendo la demanda débil. No obstante, los activos en ubicaciones prime y de alta calidad, podrán tener un comportamiento más defensivo ante la falta de proyectos significativos en la zona CBD.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman &amp; Wakefield, CBRE a Junio de 2013

## Mercado de inversiones <sup>(1)</sup>

### Prime Yields - Barcelona, Madrid, París



- Barcelona:** La actividad por parte de los inversores internacionales sigue acelerándose durante el año 2013. Ya no es sólo el interés por activos core, sino que se empiezan a materializar las compras por parte de inversores value added en el centro de Barcelona. Todo tipo de inversores están siguiendo de cerca el mercado de Barcelona al ver que el final del ciclo bajista podría estar cerca. El volumen total para este segundo trimestre asciende a 181€m que sumados a los 58€m del primer trimestre hacen un total de 239€m este primer semestre del año, cifra muy cercana a la que se alcanzó para la totalidad del año 2012 (266€m). Las rentabilidades prime se mantienen en entornos del 6,25% en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal.
- Madrid:** El volumen de operaciones firmadas durante este segundo trimestre de 2013 ayuda a mejorar el clima de confianza de los inversores en el mercado. Los principales actores siguen siendo en su mayoría inversores privados o family offices, tanto nacionales como latinoamericanos. Muchos son los inversores internacionales procedentes de los distintos continentes los que poco a poco están mostrando interés en el mercado inmobiliario español. Aún así, existe una escasez latente de producto de calidad a precios de mercado. El sentimiento generalizado de la demanda es que a corto/medio plazo saldrá al mercado nuevo producto. Las rentabilidades en zona prime se mantienen en entornos del 6-6,25%, y podrían situarse, en caso de activos singulares, por debajo del 6%.
- París:** La inversión en el segundo trimestre del ejercicio 2013 ha alcanzado los 2.500€m que suponen una inversión acumulada de 4.300€m durante los primeros seis meses del año. El segundo trimestre confirma la tendencia constante de principios de año, con una fuerte actividad en las transacciones de tamaño mediano (aquellas que se comprenden entre 50€m y 100€m) con un total de 18 transacciones que suman más de 1.000€m. La rentabilidad prime se mantiene estable en la horquilla del 4,5-5,0%.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, Aguirre Newman a Junio de 2013

## Hechos relevantes del negocio

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 107€m, un 4,9% inferiores 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 1,2% like for like.

En París, los ingresos por rentas han aumentado un 5,7% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han disminuido un 7,5%.

Var. Rentas (2013 vs. 2012) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2012R	15	22	75	112
<i>Like for Like</i>	(0,3)	(1,9)	3,3	1,0
<i>Proyectos / Rehab.</i>	(0,1)	(2,5)	(5,3)	(7,9)
<i>Desinversiones</i>	(0,1)	(0,6)	(4,4)	(5,1)
<i>Indemnizaciones y Otros</i>	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)
<i>Var. Perímetro consolidación</i>	0,0	0,0	6,5	6,5
Ingresos Rentas 2013R	15	17	75	107
<i>Variación Total (%)</i>	(3,3%)	(22,7%)	0,1%	(4,9%)
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(2,3%)	(12,1%)	5,7%	1,2%

- El EBITDA de los inmuebles (rentas netas) ha alcanzado los 95€m, aumentando un 2% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 89%.

### Cartera de Inmuebles

Junio acumulado - €m	2013	2012	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	15	15	(3%)	(2%)
Ingresos por rentas Madrid	17	22	(23%)	(12%)
Ingresos por rentas París	75	75	0%	6%
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>107</b>	<b>112</b>	<b>(5%)</b>	<b>1%</b>
Ingresos por repercusión gastos	21	20	9%	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(23)	(22)	(5%)	
Gastos no repercutibles <sup>(1)</sup>	(10)	(9)	(12%)	
<b>EBITDA rentas</b>	<b>95</b>	<b>101</b>	<b>(6%)</b>	<b>2%</b>
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>86%</i>	<i>87%</i>	<i>(0,5 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>82%</i>	<i>89%</i>	<i>(7,4 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>91%</i>	<i>91%</i>	<i>0,6 pp</i>	
<b>EBITDA/ Ingresos por Rentas</b>	<b>89%</b>	<b>90%</b>	<b>(0,8 pp)</b>	

<sup>(1)</sup>Incluye gastos relacionados directamente con los inmuebles

Pp: puntos porcentuales

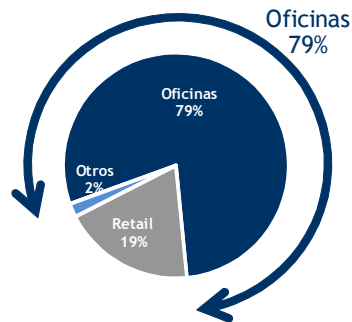


- **Distribución - Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 79%, se concentra en edificios de oficinas.

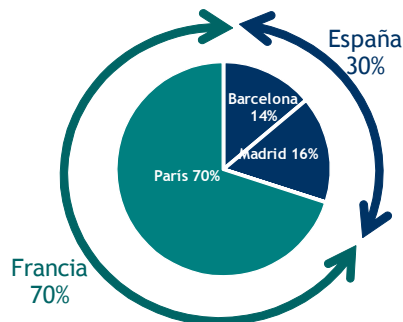
Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (74%). Un 70% de los ingresos por rentas (75€m) provienen de la filial en París y un 30% ha sido generado por inmuebles en España.

En términos atribuibles, aproximadamente el 50% del cash flow se produce en Francia y el resto en España.

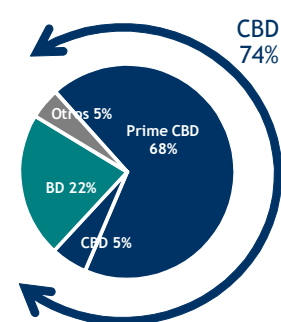
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados



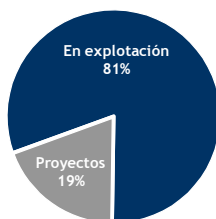
Ingresos - por zona



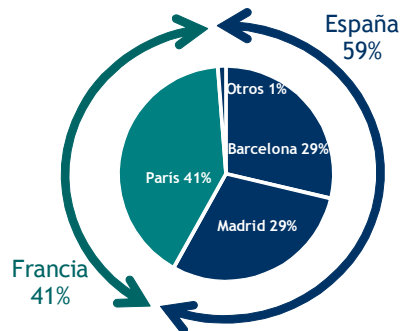
- **Superficie:** Al cierre del primer semestre del ejercicio 2013, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.052.035m<sup>2</sup> (732.749m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 81% de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de junio de 2013 y el 19% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

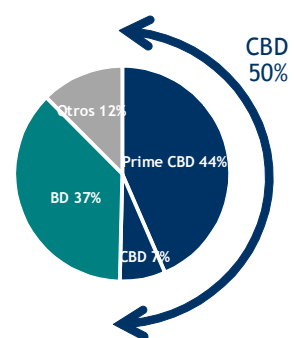
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona



- **Gestión de contratos:** Durante el primer semestre del ejercicio 2013 el Grupo ha formalizado un total de 84.819m<sup>2</sup> de **nuevos contratos** -altas y renovaciones a mercado- (68% en España y 32% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 13% respecto a rentas anteriores.

### Gestión de Contratos

Junio acumulado - m <sup>2</sup>	2013	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Altas y renovaciones - Barcelona	23.103	(30%)	3
Altas y renovaciones - Madrid	13.562	(22%)	4
Altas y renovaciones - París	26.953	(6%)	7
<b>Total altas y renovaciones</b>	<b>63.618</b>	<b>(13%)</b>	<b>5</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	5.266		4
Nuevos Contratos - Madrid	15.935		6
Nuevos Contratos - París	-		-
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>21.201</b>	<b>na</b>	<b>6</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>84.819</b>	<b>na</b>	<b>5</b>

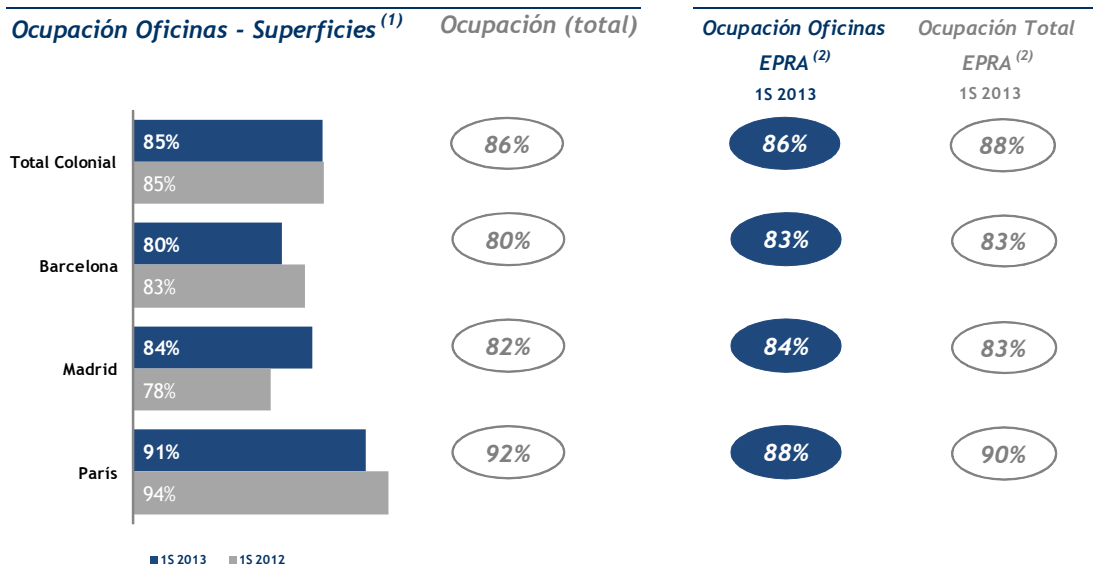
- La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial, se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía.

En **Madrid**, destacamos el contrato de 15.935m<sup>2</sup> firmado en el inmueble de Martínez Villergas con Iberia, así como el contrato de 9.088m<sup>2</sup> firmado en el inmueble Alcalá con Comunidad de Madrid.

En **Barcelona**, destacamos el contrato de 3.091m<sup>2</sup> firmado en el complejo de oficinas de Illacuna con Konecta BTO, así como los contratos firmados con Ajuntament de Barcelona en el inmueble BCN Glories Diagonal de 11.672m<sup>2</sup>, con Accenture en el inmueble de Sant Cugat Nord de 4.882m<sup>2</sup> y con Silk en el inmueble de El DAU (Av. Diagonal 609-615) de 2.462m<sup>2</sup>.

En **París**, destacamos el contrato de 22.030m<sup>2</sup> firmado con Natixis en el inmueble de Rives de Seine, así como los dos contratos firmados en el inmueble Louvre des Antiquaires con Hugo Boss (2.426m<sup>2</sup>) y con Ariba (1.630m<sup>2</sup>).

- **Ocupación:** La ocupación del portfolio de oficinas a junio de 2013 es del 85% y la ocupación financiera calculada según recomendaciones de la EPRA es del 86%.



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

(2) Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA

El portfolio de oficinas de **Barcelona** alcanza un ratio de ocupación del 80%, cifra inferior a la del primer semestre del año anterior (83%), aunque superior a la alcanzada a finales del ejercicio 2012 (79%). El nuevo complejo de oficinas de Illacuna está ocupado en un 78% y el inmueble Ausiàs March está en fase de comercialización.

En **Madrid**, el ratio de ocupación total del portfolio de oficinas a cierre del primer semestre del ejercicio es del 84%. Cabe destacar, la firma de 15.935m<sup>2</sup> en Martínez Villergas con un inquilino de primer nivel.

Durante el primer semestre del ejercicio ha entrado en rehabilitación el inmueble Alfonso XII, complejo de oficinas en el que se realizará un proyecto de rehabilitación integral. Adicionalmente destacar la entrada en explotación del inmueble Castellana, 43, inmueble ocupado al 100%, alquilado íntegramente a Abengoa (5.998m<sup>2</sup>).

En **París**, el ratio de ocupación del portfolio de oficinas se ha situado en un 91%, cifra inferior a la alcanzada en el primer semestre del ejercicio 2012 y a la de finales del año anterior. Esto es debido principalmente a 6.500m<sup>2</sup> de oficinas rehabilitadas que han entrado en explotación en el inmueble de Edouard VII durante el transcurso del primer trimestre del ejercicio.

Finalmente, el portfolio total de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 85% (86% de ocupación financiera EPRA), cifra superior a la alcanzada a finales del ejercicio 2012.

- **Portfolio de arrendatarios:** A cierre del primer semestre del ejercicio 2013, Colonial cuenta con una base de clientes solvente y diversificada. Los veinte primeros clientes concentran el 47% de la facturación total del Grupo.

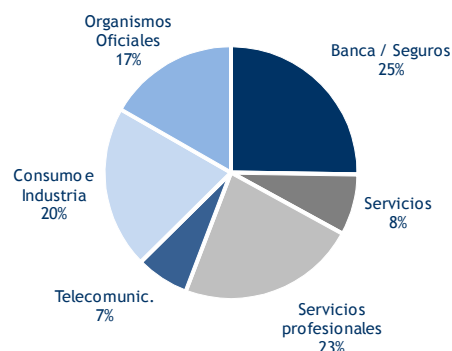
Cabe destacar, la fuerte capacidad de retención de la cartera de Colonial que se refleja en elevadas antigüedades de los principales clientes.

*Ranking de los 20 principales arrendatarios (47% Renta Total)*

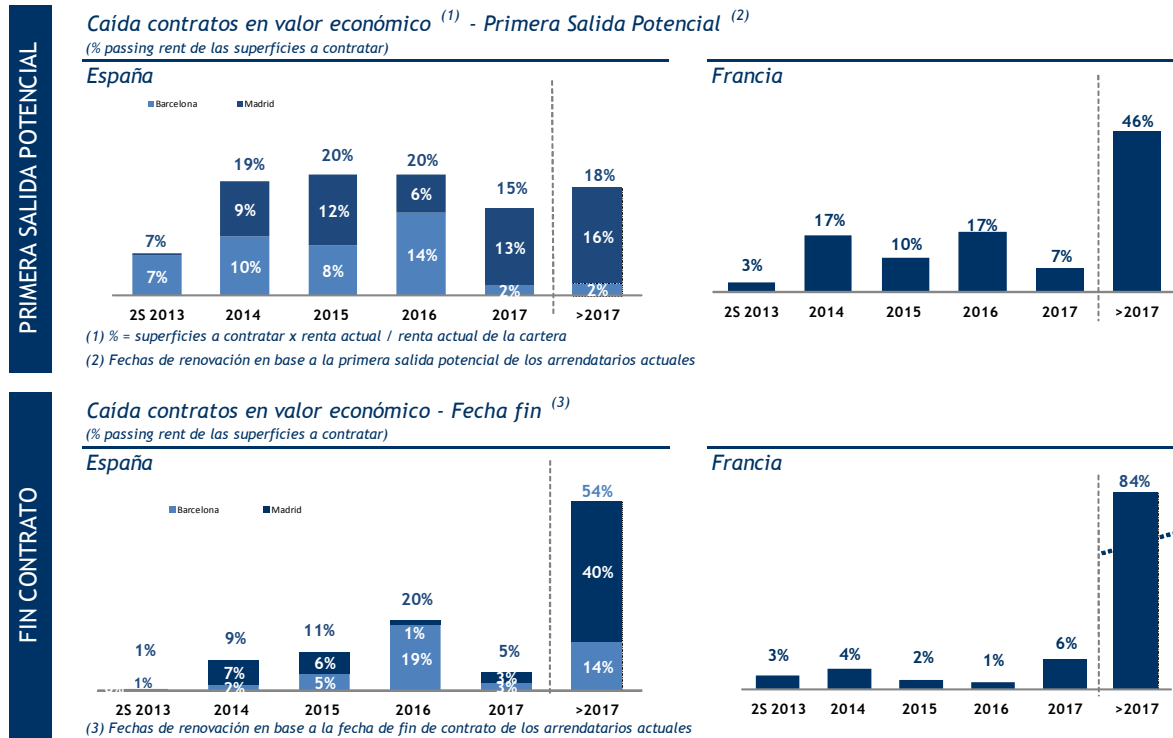
RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado	Antigüedad - Años
1	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	6%	6%	9
2	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	4%	10%	9
3	GAS NATURAL SDG, S.A	Barcelona	3%	14%	7
4	MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES	Madrid	3%	17%	9
5	ZARA FRANCE	París	3%	20%	1
6	TV5 MONDE SA	París	3%	23%	8
7	GRUPO CAIXA	Barcelona	3%	26%	21
8	LA MONDIALE GROUPE	París	3%	29%	6
9	COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	2%	31%	17
10	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL ESTADO	Madrid	2%	33%	8
11	HENNES & MAURITZ / H & M	París	2%	35%	3
12	ESMA	París	2%	37%	2
13	CITIBANK INTERNATIONAL PLC	París	2%	39%	8
14	ASHURST LLP	París	2%	40%	8
15	SJ BERWIN	París	2%	42%	na
16	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Madrid	1%	44%	9
17	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	44%	16
18	SOL MELIA S.A.	Madrid	1%	45%	10
19	ACCENTURE, S.L.	Barcelona	1%	46%	21
20	GAMESA INNOVATION AND TECHNOLOGY S.L.U	Madrid	1%	47%	6

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 56% de las rentas del grupo a junio de 2013.

*Distribución de Clientes - por sector de actividad*



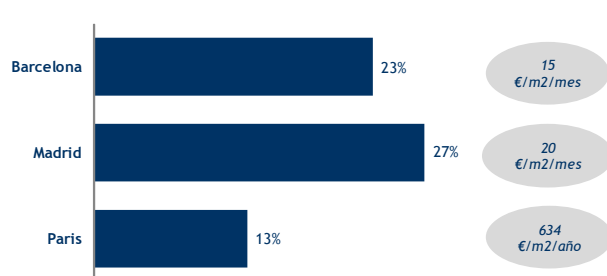
- Caída de contratos:** Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años en los portfolios de España y Francia. El primer gráfico muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin contrato). El segundo gráfico refleja la evolución de la cartera de contratos si los inquilinos se mantienen hasta el vencimiento final del contrato.



- Potencial de Reversión:** El potencial de crecimiento orgánico de las rentas de los inmuebles en explotación del Grupo a cierre del primer semestre de 2013 se sitúa en el +23% en Barcelona, +27% en Madrid y +13% en París.

**Cifras Junio 2013**

Potencial de crecimiento de rentas



(1) Renta actual de las superficies ocupadas de oficinas

Vencimiento medio de los contratos (años) <sup>(2)</sup>



(2) Vencimiento medio hasta primera salida potencial

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 2013 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos y rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de crecimiento supondría aproximadamente 32€m de ingresos anuales por rentas adicionales (15,5€m correspondientes a España y 16,5€m a Francia).

- **Desinversiones:** Durante el primer semestre del ejercicio 2013 se formalizó la venta del Hotel Mandarin en París por un importe de 290€m, con una prima del 15% sobre la valoración a junio de 2012. En España se ha vendido el complejo de oficinas de Sant Joan Despí en Barcelona por un importe de 17,7€m, valor en línea con la última tasación.

Inmuebles vendidos 2013 €m	Uso	Mercado	Fecha venta	Precio
Complejo de Oficinas Sant Joan Despí	Oficinas	Barcelona	2T 2013	17,7
247 Saint Honoré	Hotel	París	1T 2013	290,0
Otros	Parking	París	1T 2013	0,4
<b>Total</b>				<b>308,0</b>

- **Inversiones:** En cuanto a las inversiones, subrayar que la compañía tiene en cartera proyectos de más de 104.000m<sup>2</sup> sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2013-2018 y supondrán unos ingresos por rentas adicionales de 47€m<sup>(\*)</sup>

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

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>
Travessera de Gràcia / Amigó	2S 2014	100%	Barcelona	Oficinas	8.202
Alfonso XII	1S 2014	100%	Madrid	Oficinas	13.135
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	>2016	100%	Barcelona	Oficinas	14.737
<b>España</b>					<b>36.074</b>
In/Out - Quai Le Gallo	2S 2013	100%	Paris	Oficinas	35.000
Cardinal - Richelieu	2S 2015	100%	Paris	Oficinas	33.200
<b>Francia</b>					<b>68.200</b>
<b>Total</b>					<b>104.274</b>
<b>Yield on cost<sup>2</sup></b>					<b>7,1%</b>

(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

En **España**, durante el primer semestre del ejercicio ha entrado en rehabilitación el inmueble Alfonso XII en Madrid, en el que se realizará un proyecto de rehabilitación integral para obtener la certificación “BREEAM” (edificio sostenible). Adicionalmente, destacamos la entrada en explotación del inmueble Castellana, 43, inmueble ocupado al 100% y alquilado íntegramente a un inquilino de primer nivel. En Barcelona, destacamos el proyecto de Travessera de Gràcia / Amigó, un complejo de oficinas ubicado en zona prime, con acabados de máxima calidad y energéticamente eficiente, que ha permitido obtener la certificación LEEDs (“Green Building”).

En **Francia**, durante este semestre se ha seguido avanzando en la rehabilitación de los proyectos, destacando el inmueble In/Out, proyecto de oficinas que se entregará durante el segundo semestre del ejercicio. A finales del ejercicio anterior, entró en rehabilitación el inmueble Rue de Richelieu. En este complejo de oficinas se realizará un proyecto de rehabilitación integral, “Proyecto Cardinal”, que supondrá la creación de 33.200m<sup>2</sup> de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango.

Más detalles respecto de cada uno de los proyectos se describen en el anexo 6.4.

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.

(\*) Rentas estimadas a precios de mercados actuales

## Valoración del negocio patrimonial

- El negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del primer semestre de 2013 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.343€m. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

### Negocio Patrimonial

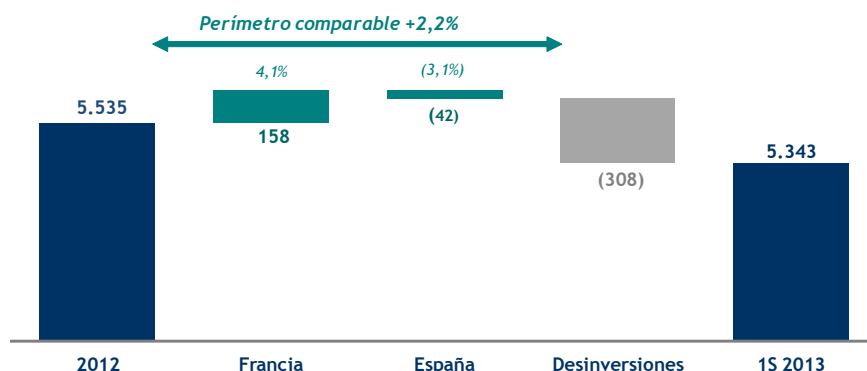
Valoración de Activos (€m)	30-jun-13	31-dic-12	30-jun-12	Jun 13 vs Dic 12		Jun 13 vs Jun 12	
				Total	Like-for-like <sup>(1)</sup>	Total	Like-for-like <sup>(1)</sup>
Barcelona	538	579	622	(7,2%)	(4,2%)	(13,6%)	(12,9%)
Madrid	681	705	787	(3,3%)	(2,5%)	(13,4%)	(9,6%)
París	3.288	3.240	3.075	1,5%	3,0%	7,0%	4,3%
<b>Cartera en Explotación <sup>(2)</sup></b>	<b>4.508</b>	<b>4.525</b>	<b>4.484</b>	<b>(0,4%)</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,5%</b>	<b>(0,7%)</b>
<b>Proyectos</b>	<b>528</b>	<b>708</b>	<b>444</b>	<b>(25,4%)</b>	<b>9,9%</b>	<b>18,9%</b>	<b>40,9%</b>
Otros	11	11	15	2,0%	2,0%	(24,0%)	(24,0%)
<b>Total Negocio Patrimonial</b>	<b>5.047</b>	<b>5.244</b>	<b>4.943</b>	<b>(3,7%)</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,7%</b>
Valor participación SIIC de París	296	292	279	1,5%	1,5%	6,0%	6,0%
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>5.343</b>	<b>5.535</b>	<b>5.222</b>	<b>(3,5%)</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,9%</b>
España	1.302	1.362	1.516	(4,4%)	(3,1%)	(14,1%)	(11,7%)
Francia	4.041	4.173	3.706	(3,2%)	4,1%	9,0%	9,1%

<sup>(1)</sup> Cartera en términos comparables

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

- La valoración de los activos del Grupo Colonial a junio de 2013 ha aumentado un 2,2% en términos comparables respecto a finales del año anterior (+2,9% vs. Junio 2012).

### Análisis variación valor

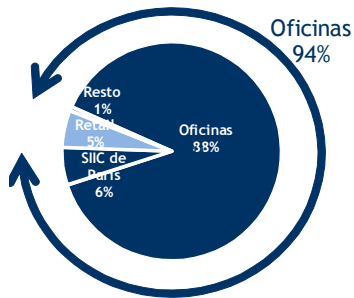


El valor del negocio francés ha aumentado en estos últimos 6 meses un 4,1% en términos comparables (+9,1% vs. Junio 2012) hecho que ha permitido compensar la caída de valor del portfolio en España, de -3,1% en términos comparables vs. Diciembre 2012 (-11,7% vs. Junio 2012).

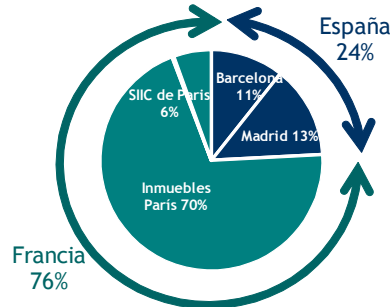
Las desinversiones corresponden al inmueble 247 Saint Honoré (Hotel Mandarin) en Francia y a la venta del Complejo de oficinas de Sant Joan Despí en Barcelona.

- Del total de la valoración del negocio patrimonial, 5.047€m corresponden a la cartera de activos del Grupo Colonial y 296€m corresponden al valor de la participación de SFL en SIIC de París (NAV atribuible a 30 de junio de 2013), inmobiliaria cotizada en el mercado de París con un portfolio de oficinas de más de 1.400€m.

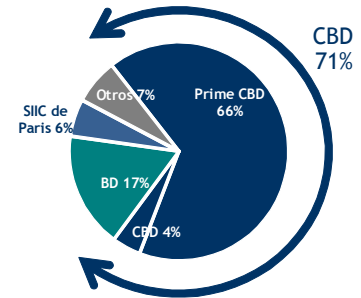
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



Valoración - por zona



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

- Respecto a la valoración del portfolio en explotación, las cifras de repercusión (valor/m<sup>2</sup>) y las yields de valoración son las siguientes:

Valoración de Activos	Repercusión promedio (€/m <sup>2</sup> )			Valuation Yield		
	30-jun-13	31-dic-12	30-jun-12	30-jun-13	31-dic-12	30-jun-12
Barcelona	3.082	2.970	3.298	6,4%	6,4%	6,1%
Madrid	3.857	3.835	4.059	6,3%	6,3%	6,1%
París	11.210	10.317	9.214	5,1%	5,0%	5,1%
<b>Cartera en Explotación <sup>(1)</sup></b>	<b>6.994</b>	<b>6.385</b>	<b>6.260</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>
<b>Cartera de inmuebles</b>	<b>6.653</b>	<b>6.551</b>	<b>6.180</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,5%</b>

(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

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 30 de junio de 2013 a 3.501€m, (3.623€m a 31 de diciembre de 2012), ambas cifras sin incorporar la deuda del subgrupo Asentia, al estar dicho grupo registrado contablemente como Actividad Mantenido para la Venta.

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

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Junio 2013			Diciembre 2012			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	1.714	0	1.714	1.714	45	1.759	(45)
Deuda Hipotecaria / Leasings	367	287	654	357	295	652	2
Deuda Subordinada	41	0	41	41	0	41	0
Deuda No Hipotecaria y Otros	11	139	149	8	232	240	(91)
<b>Total Deuda Bruta Entidades de Crédito</b>	<b>2.133</b>	<b>426</b>	<b>2.559</b>	<b>2.120</b>	<b>572</b>	<b>2.692</b>	<b>(133)</b>
Bonos	0	1.000	1.000	0	1.000	1.000	0
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>2.133</b>	<b>1.426</b>	<b>3.559</b>	<b>2.120</b>	<b>1.572</b>	<b>3.692</b>	<b>(133)</b>
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(33)	(25)	(58)	(44)	(25)	(69)	11
<b>Deuda neta consolidada</b>	<b>2.100</b>	<b>1.401</b>	<b>3.501</b>	<b>2.076</b>	<b>1.547</b>	<b>3.623</b>	<b>(122)</b>
Vida media de los saldos dispuestos (años)	1,8	3,2	2,7	2,2	3,4	2,6	0,1
Vida media de los saldos disponibles (años)	1,5	1,8	1,8	2,2	3,0	2,9	(1,1)
Coste financiero %	3,06%	4,19%	3,51%	3,24%	4,61%	3,78%	0,27 pp

La Compañía ha iniciado conversaciones con sus principales bancos acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su apalancamiento y extender el vencimiento de su deuda en España, que se sitúa mayoritariamente en diciembre de 2014.

En este sentido se están valorando diferentes opciones estratégicas que permitan optimizar la estructura de capital y reducir el nivel de apalancamiento, entre ellas la venta de activos (incluida la posibilidad de venta total o parcial de su participación en SFL) o la posibilidad de realizar aumentos de capital, sin que a fecha actual, se haya adoptado ninguna decisión firme al respecto.

Las principales características de la deuda son:

Una deuda bruta, de 3.559€m, que recoge principalmente:

1. Un préstamo sindicado de Colonial, de 1.714€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 2013 es de 175 p.b.

El préstamo sindicado contempla incentivos para alcanzar un Loan to Value (LTV) del 50%. En este sentido prevé amortizaciones parciales, que en caso de no producirse a partir del 30 de junio de 2013 generarán unos intereses adicionales de 450 p.b. capitalizables sobre el principal del préstamo, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2013.

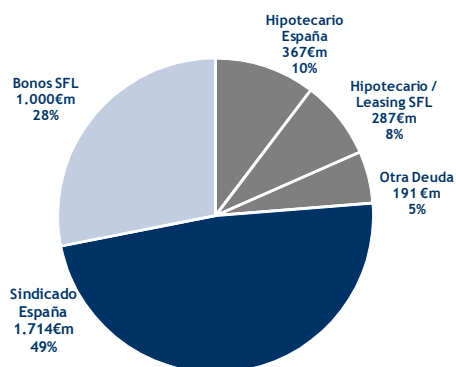
Dado que a 30 de junio no se ha alcanzado el nivel de LtV mencionado, se ha registrado en el epígrafe “Gasto financiero no recurrente” un importe correspondiente a dichos intereses por un total de 37,5€m, que se capitalizarán como incremento de deuda financiera durante el segundo semestre de 2013.

El préstamo tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios en España, así como prenda sobre las acciones de SFL titularidad de Colonial y sobre las participaciones sociales de la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L.

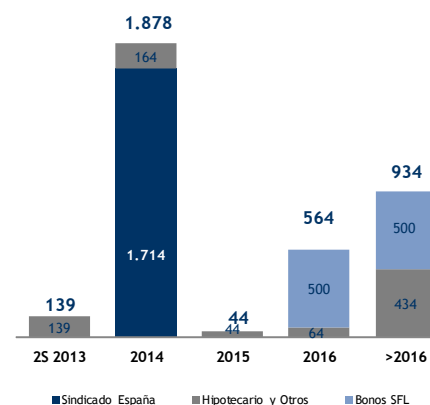
2. Dos préstamos sindicados de SFL, por importe total de 650€m que no se han dispuesto a 30 de junio de 2013:
  - a) Un préstamo sindicado de nominal 300€m, formalizado el 8 de octubre de 2009 y vencimiento octubre 2014, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”. El margen aplicable es de 270 p.b. Con fecha 4 de julio de 2013 dicho préstamo ha sido refinanciado con la entidad, incrementando el nominal hasta 400€m y alargando el vencimiento hasta julio de 2018 con un margen aplicable comprendido entre 180 p.b. y 230 p.b., sujeto al nivel del LtV.
  - b) Un préstamo sindicado, formalizado el 17 de diciembre de 2010, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires” por importe 350€m y vencimiento diciembre 2015. El margen aplicable es de 215 p.b.
3. Obligaciones de SFL por importe de 1.000€m, de las cuales 500€m fueron emitidas el 17 de mayo de 2011 y 500€m el 28 de noviembre de 2012. Devengan un cupón fijo de 4,625% y 3,50%, respectivamente, pagadero anualmente y siendo sus vencimientos respectivos el 25 de mayo de 2016 y el 28 de noviembre de 2017. 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 367€m en préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre diversos activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,31 años y el spread medio de financiación asciende a 163 p.b.
  - b) SFL mantiene un total de 287€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,26 años y el spread medio de financiación asciende a 168 p.b.
5. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:
  - a) Colonial mantiene por importe de 11€m un único préstamo sin garantía hipotecaria con una vida media de 3,4 años y un spread medio de financiación de 175 p.b.
  - b) SFL mantiene un total de 213€m de los cuales se encuentran dispuestos 139€m desglosados en diversos préstamos con una vida media de 0,5 años y un spread medio de financiación de 59 p.b., ambos calculados sobre el saldo dispuesto.

- La disponibilidad a 30 de junio asciende a 831€m (cuentas corrientes y depósitos por 58€m y deuda no dispuesta por 773€m), de los cuales 77€m corresponden a Colonial y 754€m a SFL).
- El detalle de la deuda, por tipo, compañía y vencimiento es el siguiente:

Estructura de la Deuda Dispuesta



Vencimiento de la Deuda Dispuesta (€m)



	25 2013	2014	2015	2016	>2016
España	25	1.798	39	34	237
Francia	114	80	5	530	697

## Coberturas

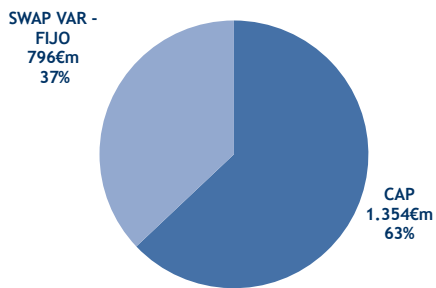
- La estructura actual de la cartera de derivados a 30 de junio 2013 es la siguiente:

30 Junio 2013	Clase de protección	España	Francia	Total	%	MTM (Excupón)
Instrumento derivado - €m						
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	570	226	796	37%	(20)
CAP	Tipo variable con un máximo	1.354	0	1.354	63%	0
<b>Total nominal coberturas variable- fijo</b>		<b>1.924</b>	<b>226</b>	<b>2.150</b>	<b>100%</b>	<b>(20)</b>
<b>Vida Media (años)</b>		<b>1,3</b>	<b>3,5</b>	<b>1,5</b>		

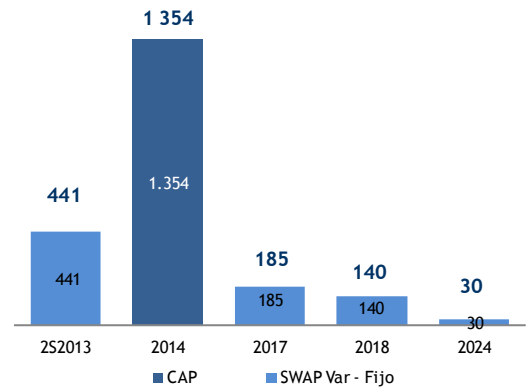
- El ratio de cobertura efectivo al cierre del primer semestre de 2013 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 84% (90% en España y 53% en Francia).
- A 30 de junio de 2013, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 88% considerando las emisiones de obligaciones de SFL.
- El 94% del nominal de la cartera de derivados del Grupo a cierre del primer semestre cumple con lo previsto en la Norma IFRS 39, registrándose la variación del valor de mercado (MTM) de los derivados directamente en patrimonio neto. Durante el primer semestre, las variaciones del MTM de la cartera de derivados (sin incorporar el cupón corrido) han ascendido a (20)€m de los cuales (8)€m se han registrado bajo el epígrafe "Variaciones de valor instrumentos financieros" en la cuenta de resultados.

- Durante el primer semestre de 2013, como consecuencia de la emisión de obligaciones a tipo fijo y la reducción de la deuda de Francia, se han cancelado instrumentos de cobertura por un nominal de 250€m con la finalidad de adaptar el ratio de cobertura de riesgo de tipo de interés al nominal de deuda dispuesta a tipo variable.
- La estructura de la cartera de derivados y de sus vencimientos por producto y país es la siguiente:

Estructura del portfolio de derivados



Vencimiento del portfolio derivados (€m)



España	400	1.354	0	140	30
Francia	41	0	185	0	0

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

### EPRA Net Asset Value (NAV)

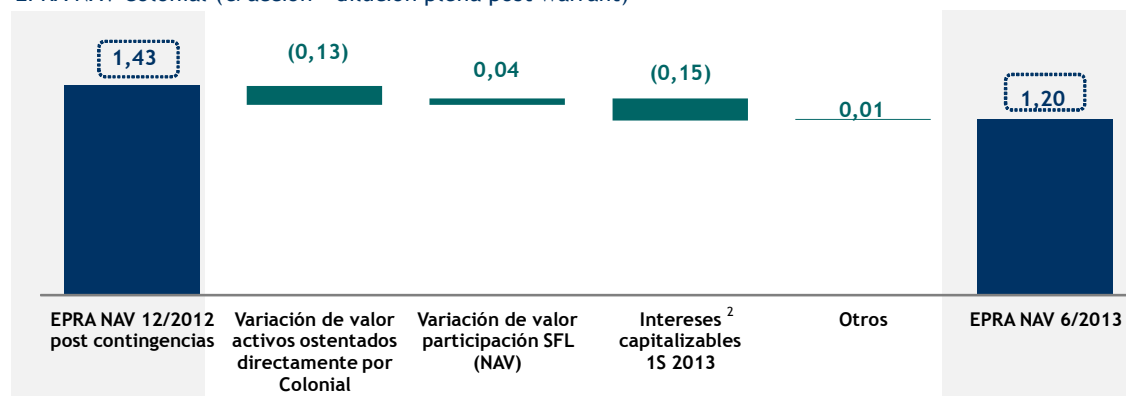
El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.

EPRA Net Asset value	6/2013	12/2012
Fondos Propios Consolidados <sup>(1)</sup>	(109) <sup>(1)</sup>	172
Ajuste de impactos de consolidación de actividades discontinuadas y de otras actividades sin recurso a Colonial - ajustes específicos compañía	583	427
<b>NAV ajustado, después de los impactos de actividades discontinuadas</b>	<b>474</b>	<b>600</b>
Incluye:		
(i.a) Revalorización de inversión (si aplica la NIC 40)	4	9
(i.b) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	12	13
Excluye:		
(ii) Valor de mercado de instrumentos financieros	14	19
(iii.a) Impuestos diferidos	71	94
(iii.b) Créditos fiscales registrados en Balance	(158)	(157)
(iii.c) Fondo de Comercio	(120)	(120)
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas	3	3
<b>EPRA NAV</b>	<b>300</b>	<b>460</b>
<b>EPRA NAV por acción</b>	<b>1,33</b>	<b>2,03</b>
Nº de acciones (m) - pre ejecución de warrants	226	226
<b>EPRA NAV post warrant y post contingencias</b>	<b>300</b>	<b>359</b>
<b>EPRA NAV post warrant y post contingencias por acción</b>	<b>1,20</b>	<b>1,43</b>
Nº de acciones (m) - Dilución plena (post ejecución de warrants)	251	251

El EPRA NAV a 30 de junio de 2013 del Grupo Colonial asciende a 300€m, lo que equivale a 1,33€/acción, **1,20€/acción en caso de ejecución de los warrants**. El NAV a 30 de junio de 2013 considera ya, los otros posibles pasivos contingentes reportados a diciembre de 2012.

Las principales variaciones del NAV a 30/06/2013 vs diciembre 2012, se muestran en el gráfico a continuación:

EPRA NAV Colonial (€/acción - dilución plena post warrant)



(1) Los fondos propios individuales a 30/06/2013 son positivos y ascienden a 396€m (ver detalle en anexo 6.1.), no obstante debido a los impactos negativos atribuibles a la consolidación del Grupo Asentia, el Grupo reporta unos fondos propios consolidados de (109)€m

(2) El préstamo sindicado contempla incentivos para alcanzar un Loan to Value (LtV) del 50%. En este sentido prevé amortizaciones parciales, que en caso de no producirse a partir del 30 de junio de 2013 generarán unos intereses adicionales de 450 p.b. capitalizables sobre el principal del préstamo, que a Junio 2013 ascienden a 37,5€m, registrado en gasto financiero no recurrente

**Cálculo del EPRA NAV:** Partiendo de los fondos propios consolidados de (109)€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Ajuste de impactos de consolidación de las actividades discontinuadas y de otras filiales sin recurso a Colonial: 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 del cálculo del NAV, así como los impactos en relación a otras filiales sin recurso a Colonial.
2. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y asciende a 4€m.
3. Revalorización de otras inversiones no recurrentes: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinadas inversiones no recurrentes, principalmente autocartera de España y Francia, y asciende a 12€m.
4. Ajuste de MTM contabilizados: Para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM (“mark-to-market”) de los instrumentos de cobertura (+14€m), registrados en el balance, de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) y siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
5. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+71€m), registrados en el balance, de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) y siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
6. Ajuste del Crédito Fiscal registrado y del Fondo de Comercio: Con el fin de calcular el EPRA NAV, se ha ajustado el efecto del crédito fiscal registrado (158€m) y del fondo de comercio (120€m).

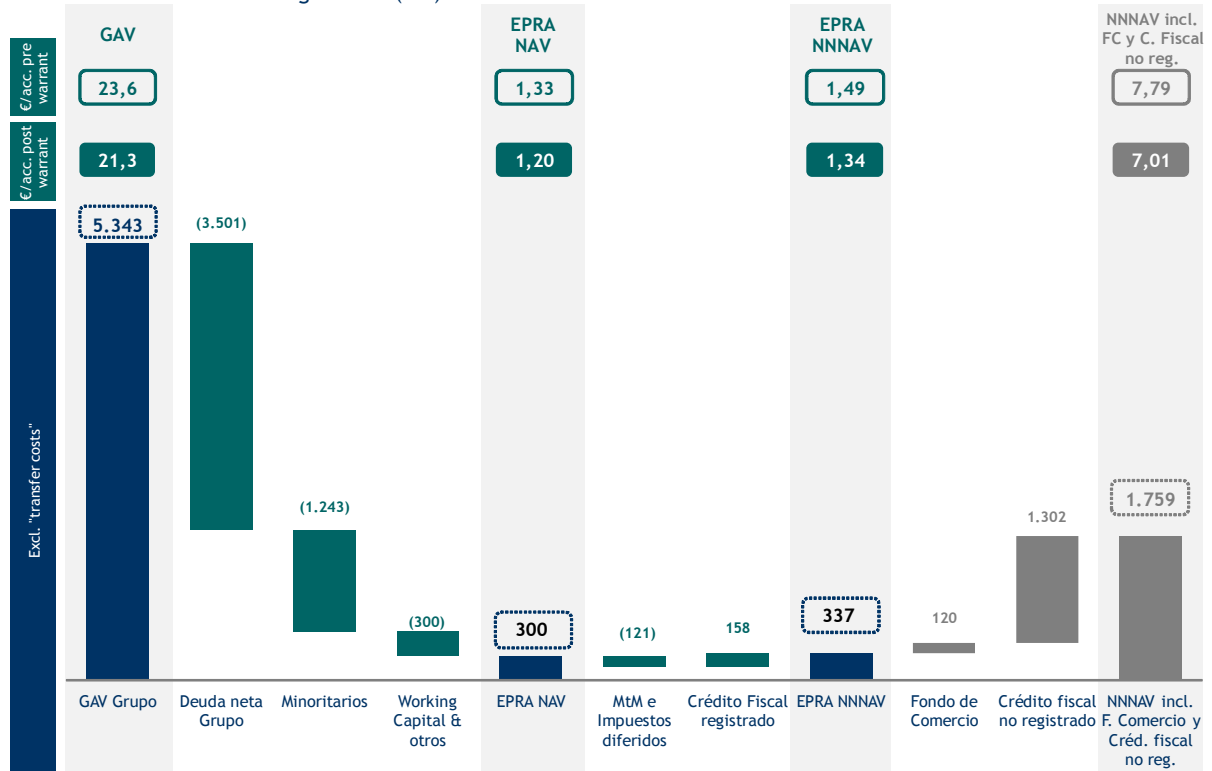
El EPRA NNNAV a junio de 2013 asciende a 337€m, lo que corresponde a 1,49€/acción, **1,34€/acción en caso de ejecución de los warrants.**

EPRA Triple Net Asset value (NNNAV)	6/2013	12/2012
EPRA NAV	300	460
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(14)	(19)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(44)	(42)
(iii) Impuestos diferidos	(63)	(65)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	158	157
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>337</b>	<b>491</b>
<b>EPRA NNNAV por acción</b>	<b>1,49</b>	<b>2,17</b>
<i>Nº de acciones (m) - pre ejecución de warrants</i>	226	226
<b>EPRA NNNAV post warrant y post contingencias</b>	<b>337</b>	<b>377</b>
<b>EPRA NNNAV post warrant y post contingencias por acción</b>	<b>1,34</b>	<b>1,50</b>
<i>Nº de acciones (m) - Dilución plena (post ejecución de warrants)</i>	251	251

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-14€m), el valor de mercado de la deuda (-44€m), los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-63€m), aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance (+158€m), considerando el criterio de empresa en funcionamiento.

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

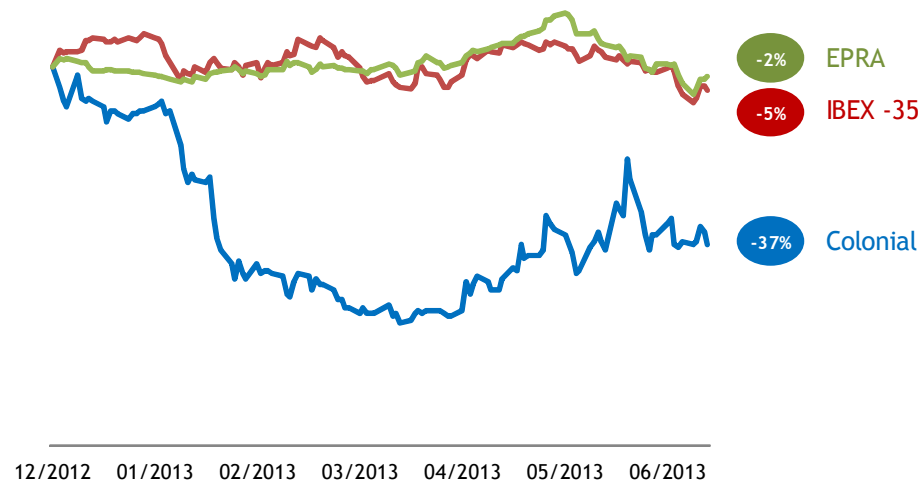
EPRA NAV Colonial - "Building Blocks" (€m)



Las columnas en color gris, muestran el NNAV en el caso de considerar adicionalmente el valor del fondo de comercio (atribuible en su totalidad al negocio francés) así como, los créditos fiscales no registrados en balance que ascienden a 1.302€m y que se podrían aplicar en los próximos 18 años en caso de que el Grupo Colonial genere suficientes resultados positivos.

## Evolución bursátil

La evolución de la cotización ha estado marcada por la difícil situación de los mercados de capitales y riesgos de recesión en Europa y particularmente en España.



### Evolución de la cotización

Acción de Colonial	jun-13	dic-12
Capitalización a cierre (€m)	230	368
Precio de cierre (€/ acción)	1,02	1,63
Volumen medio diario (millones títulos)	0,38	0,10
Efectivo medio diario (€m)	0,4	0,1
Nº acciones (m)	225,9	225,9

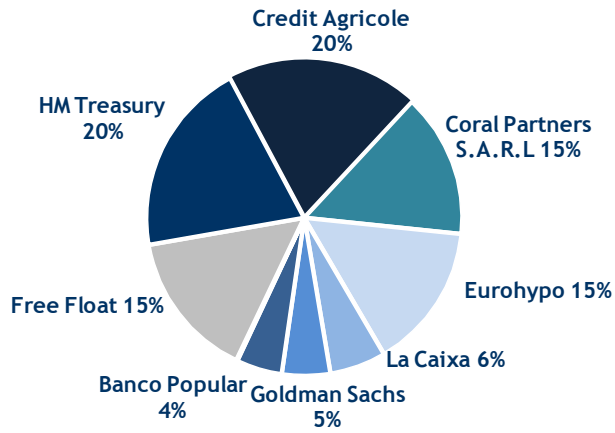
Colonial forma parte del índice Investment Property Databank (IPD), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.





## Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial a 30/06/2013 (CNMV)



### Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente		
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal		
Xavier Faus Santasusana	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Alberto Ibáñez González	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Alain Chetrit	Consejero Dominical		Vocal		Vocal
Luis Maluquer Trepas	Otro Consejero				
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 31 de julio de 2013

## 5. Operaciones discontinuadas

### Hechos relevantes - Actividades Mantenidas para la Venta

- El Grupo Colonial desarrolla sus actividades de explotación y gestión de suelo, así como la venta de unidades residenciales a través del Subgrupo Asentia, cuya sociedad cabecera es Asentia Project que a su vez tiene a Riofisa como principal filial.
- La reserva de suelo residencial al cierre del primer semestre del ejercicio 2013 asciende a 1,7 millones de m<sup>2</sup>. 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	2013	2012	Var. %
<b>Variables de Negocio</b>			
Superficie suelo residencial	1.685.062	1.683.874	0%
Superficie Riofisa <sup>(1)</sup>	1.516.373	1.522.412	(0%)
Nº viviendas en stock	49	182	(73%)
<b>Resultados del ejercicio</b>			
Venta comercial (uds)	45	35	29%
Venta contable (uds)	45	22	105%
Ingresos por Ventas de Promociones	13,6	5,5	148%
Ingresos por Ventas de Suelo	0,1	-	-
Otros Ingresos	-	0,2	-
Ingresos Riofisa	12,1	8,4	45%

(1) Incluyen suelos residenciales.

- Durante el primer semestre del ejercicio 2013, las ventas de promociones han ascendido a 13,6€m, cifra altamente superior a las ventas del mismo periodo del año anterior. Asimismo, los ingresos que provienen del Grupo Riofisa ascienden a 12,1€m.
- 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 73% respecto al mismo periodo del año anterior.

En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 49 unidades (vs. 182 unidades a finales del primer semestre del ejercicio anterior). De las 49 viviendas en stock, 1 vivienda corresponde a unidades pre-vendidas, el resto (48 viviendas) están en proceso de venta.

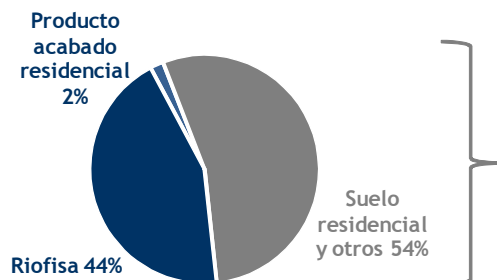
## Valoración del negocio discontinuado

- El negocio residencial y comercial del Grupo Asentia al cierre del primer semestre del ejercicio 2013 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle en 930€m.  
La disminución de valor de la cartera ha sido de un 19,8% respecto diciembre 2012 (un 33,0% respecto al mismo periodo del año anterior).

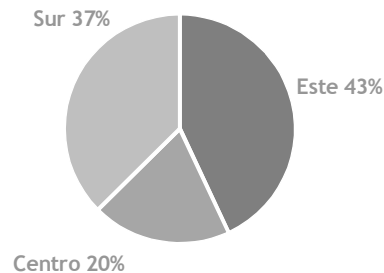
### Negocio Residencial y Comercial

Valoración de Activos (€m)	30-jun-13	31-dic-12	30-jun-12	Jun 13 vs Dic 12		Jun 13 vs Jun 12	
				Total	Like-for-like	Total	Like-for-like
Producto acabado residencial	17	35	59	(50,6%)	-	(70,5%)	-
Suelo residencial y otros	504	606	742	(16,8%)	(16,8%)	(32,1%)	(32,1%)
Activos comerciales	408	518	587	(21,2%)	(19,4%)	(30,5%)	(29,0%)
<b>Total Negocio</b>	<b>930</b>	<b>1.159</b>	<b>1.388</b>	<b>(19,8%)</b>	<b>(18,0%)</b>	<b>(33,0%)</b>	<b>(30,7%)</b>

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 2013 es el siguiente:

<i>Estructura de la deuda Grupo Asentia</i>					
30 Junio 2013 - €m	Asentia Project S.L	Grupo Riofisa	Otras filiales	Total	%
Préstamo Sindicado	680	0	0	680	47%
Préstamo Sindicado (tramo participativo)	237	0	0	237	16%
Deuda Hipotecaria	53	322	92	467	32%
Deuda No Hipotecaria	0	72	0	72	5%
<b>Total Deuda bruta</b>	<b>970</b>	<b>394</b>	<b>92</b>	<b>1.456</b>	<b>100%</b>
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(22)	(10)	(9)	(42)	
<b>Total Deuda Neta</b>	<b>948</b>	<b>384</b>	<b>83</b>	<b>1.415</b>	
Vida Media (años)	1,5	1,4	3,7	1,6	
<b>Coste Financiero ( sin comisiones )</b>	<b>4,59%</b>	<b>4,40%</b>	<b>5,44%</b>	<b>4,63%</b>	
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(22)</b>	<b>(9)</b>	<b>(11)</b>	<b>(41)</b>	

- El resultado financiero neto de las entidades clasificadas bajo el epígrafe de actividades discontinuadas es de (41)€m de los cuales (22)€m corresponden a gastos financieros de Asentia íntegramente capitalizados. El resultado financiero de Riofisa asciende a (9)€m de los cuales (6)€m han sido capitalizados y (11)€m corresponden al resultado financiero de otras filiales como consecuencia de la cancelación de un contrato de cobertura.
- El préstamo sindicado de Asentia proviene de la reestructuración del préstamo sindicado de 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 15€m.  
Este préstamo tiene un tramo convertible de 275€m garantizado con un “Warrant”, convertible, bajo determinadas circunstancias, en acciones de Colonial, a un precio de conversión mínimo de 12€/acción, lo que implica una dilución máxima en el capital de Colonial inferior al 10%.

El préstamo sindicado prevé un mecanismo mediante el cual, en caso de encontrarse la Sociedad en situación mercantil de disolución, se convertirán los tramos de intereses capitalizados así como el tramo convertible en préstamo participativo (PPL), en el importe necesario para restituir los Fondos Propios de la Sociedad. Durante el primer semestre de 2013 se han convertido 171€m en préstamo participativo (60€m de los tramos PIK y 111€m del tramo convertible). A 30 de junio de 2013 el PPL asciende a 237€m siendo su tipo fijo aplicable del 6,5% íntegramente capitalizable.

Adicionalmente, el préstamo prevé que a partir de un determinado ratio de apalancamiento (LtV) dicho préstamo participativo pueda ser convertido, a voluntad de los bancos, en participaciones de la Sociedad.

- Adicionalmente, Asentia tiene contratado un préstamo hipotecario de 45€m cuyos intereses son capitalizables. A 30 de junio de 2013 el importe acumulado de dichos intereses asciende a 7,7€m, liquidables al vencimiento del préstamo el 19 de febrero de 2015.
- El Grupo Riofisa tiene una deuda con diversas entidades bancarias por un importe total de 394€m, de los cuales 322€m tienen garantía hipotecaria. El spread medio de financiación del Grupo asciende a 220p.b.  
En base al acuerdo de refinanciación alcanzado en 2011, el 75% de la deuda financiera total tiene vencimiento entre diciembre de 2014 y enero de 2015, ampliable por 24 meses adicionales sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones, entre ellas:
  - I. Que se hayan llevado a cabo las gestiones urbanísticas necesarias para incrementar el valor de los activos
  - II. Que el importe de los fondos propios de la Sociedad se encuentre como mínimo un 10% por encima del importe requerido para evitar la entrada de la Sociedad en causa de disolución
- La deuda hipotecaria de 92€m incluida en el epígrafe “Otras filiales” corresponde a un préstamo destinado a financiar un solar en Sevilla.

Durante el mes de junio de 2013 se ha firmado un acuerdo de refinanciación de dicha deuda (por importe total de 154€m previo a la refinanciación), así como de otros pasivos por importe de 12€m, consistente en la cancelación parcial de la misma, por importe de 74€m, mediante la entrega de determinados activos y la subrogación de determinados pasivos por parte de Colonial y Asentia.

La formalización del acuerdo ha permitido:

- I. La cancelación total del recurso a Colonial, estimado en 166€m
- II. El acuerdo sobre un nuevo plan de negocio acorde a la actual situación de mercado y al nuevo convenio urbanístico firmado con el ayuntamiento local
- III. La financiación por parte de la entidad financiera de las obras necesarias para cumplir los nuevos compromisos adquiridos.

## 6. Anexos

---

6.1 Balance Consolidado & FFPP Individuales

6.2 Cartera de activos - Ubicación

6.3 Cartera de activos - Detalles

6.4 Cartera de proyectos

6.5 Estructura Societaria

6.6 Detalles Filiales

6.7 Información adicional

6.8 Glosario

6.9 Datos de contacto

6.10 Disclaimer

## 6.1 Anexo - Balance Consolidado & FFPP Individuales

### Balance consolidado

€m	30/06/2013	31/12/2012
<b>ACTIVO</b>		
Fondo de comercio de Consolidación	120	120
<i>En explotación</i>	4.469	4.391
<i>En curso, anticipos</i>	433	391
Inversiones Inmobiliarias	4.902	4.782
Inversiones método de participación	291	287
Resto activos no corrientes	290	291
<b>Activos no corrientes</b>	<b>5.603</b>	<b>5.480</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	79	65
Otros activos corrientes	74	85
Activos Disponibles para la Venta	1.069	1.624
<b>Activos corrientes</b>	<b>1.222</b>	<b>1.773</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.825</b>	<b>7.253</b>

### PASIVO

<i>Capital Social</i>	226	226
<i>Otras reservas</i>	33	1.135
<i>Resultados del Ejercicio</i>	(308)	(1.129)
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	2	2
<i>Diferencias de Cambio</i>	(1)	(1)
<i>Valores Propios</i>	(60)	(60)
Fondos propios	(109)	172
Minoritarios	1.243	1.220
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.134</b>	<b>1.392</b>
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	995	994
Deuda financiera no corriente	2.311	2.499
Pasivos por impuestos diferidos	235	226
Otros pasivos no corrientes	121	124
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>3.662</b>	<b>3.843</b>
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	11	14
Deuda financiera corriente	275	189
Acreedores y otras cuentas a pagar	101	91
Otros pasivos corrientes	53	69
Pasivos asociados a activos para la venta	1.589	1.656
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>2.029</b>	<b>2.018</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6.825</b>	<b>7.253</b>

### Fondos propios individuales

€m	30/06/2013	31/12/2012
Capital	226	226
Reservas	246	1.084
Acciones Propias	(38)	(38)
Resultado del Ejercicio	(43)	(837)
Otros instrumentos de patrimonio neto	4	4
<b>Fondos Propios</b>	<b>396</b>	<b>438</b>
Ajustes por cambios de valor	(10)	(16)
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>386</b>	<b>422</b>
Ajuste según RDL	358	332
<b>Patrimonio Neto Mercantil</b>	<b>744</b>	<b>755</b>

### CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO

	€m
Inmovilizado material - uso propio <sup>(1)</sup>	30
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) <sup>(2)</sup>	4.892
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias <sup>(3)</sup>	79
<b>Valor contabilizado en balance</b>	<b>5.002</b>
Beneficios no realizados - uso propio	7
No valorados	2
Periodos de carencia	36
<b>Ajustes</b>	<b>45</b>
<b>Valor de mercado según valoradores externos <sup>(4)</sup></b>	<b>5.047</b>

<sup>(1)</sup> Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes"

<sup>(2)</sup> Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias"

<sup>(3)</sup> Incluidos en el epígrafe de "Activos disponibles para la venta"

<sup>(4)</sup> No incluyen valor de la participación en SIC de París

## 6.2 Anexo - Ubicación activos

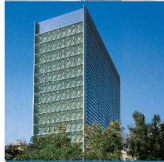
### Barcelona



**1**  
TORRE BCN



**2**  
PG. DELS  
TIL·LERS 2-6



**3**  
AV. DIAGONAL 682



**4**  
AV. DIAGONAL  
609-615



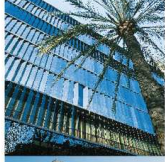
**5**  
BERLÍN 38-48 /  
NUMANCIA 46



**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  
MARENOSTRUM



**12**  
AUSIÀS MARC 148



**13**  
DIAGONAL GLÒRIES



**14**  
COMPLEJO DE OFICINAS  
PARC CENTRAL



**15**  
COMPLEJO  
DE OFICINAS  
ILLACUNA

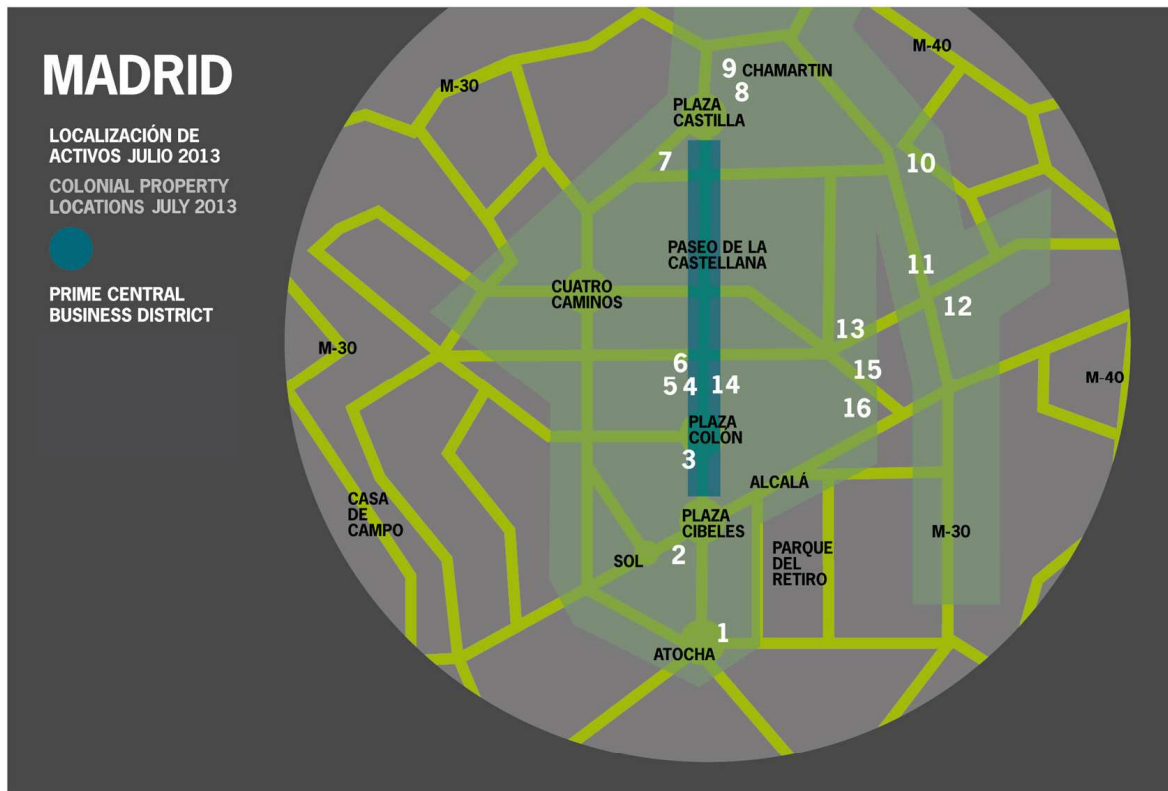


**16**  
COMPLEJO DE  
SANT OFICINAS  
CUGAT NORD



## 6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

### Madrid



1 ALFONSO XII, 62



2 ALCALÁ, 30-32



3 PASEO DE RECOLETOS, 37-41



4 PASEO DE LA CASTELLANA, 43



5 MIGUEL ÁNGEL, 11



6 JOSÉ ABASCAL, 56



7 CAPITÁN HAYA, 53



8 AGUSTÍN DE FOXÁ, 29



9 HOTEL TRYP CHAMARTÍN



10 TORRES ÁGORA/M-30



11 RAMÍREZ DE ARELLANO, 37



12 MV 49 BUSINESS PARK



13 LÓPEZ DE HOYOS, 35



14 PASEO DE LA CASTELLANA, 52



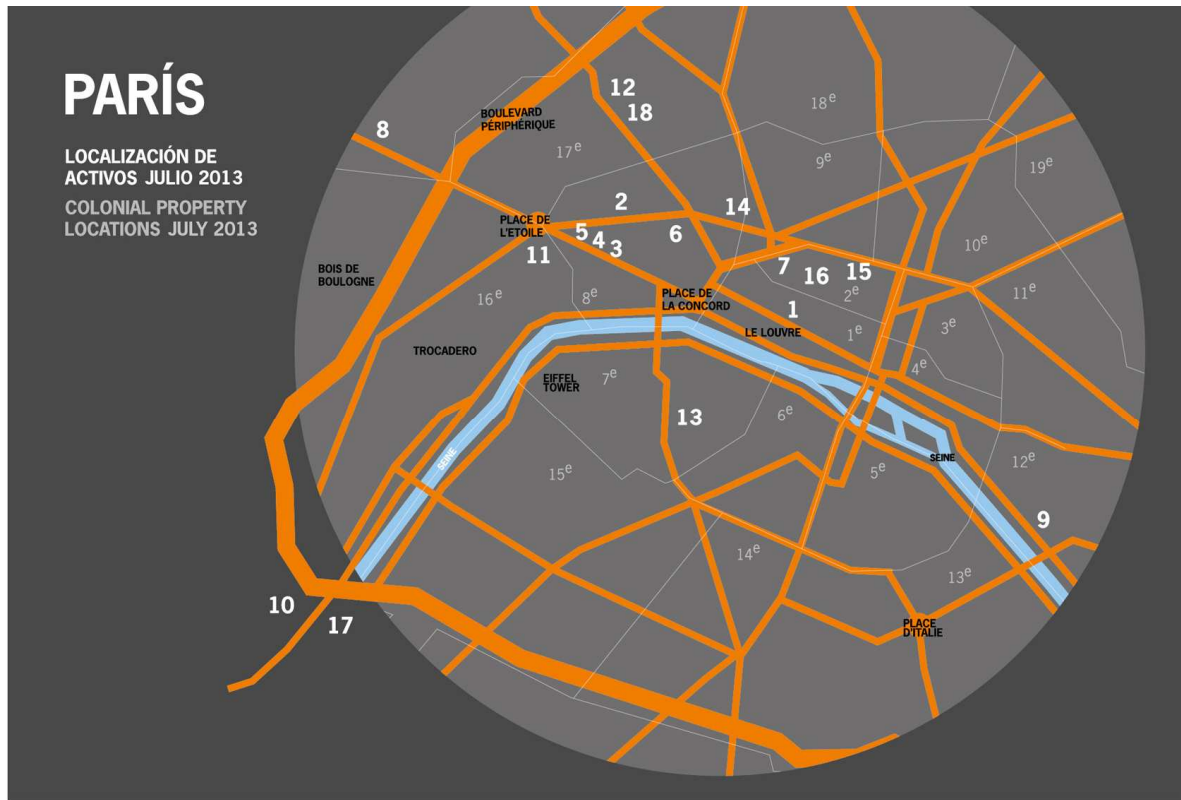
15 FRANCISCO SILVELA, 42



16 ORTEGA Y GASSET, 100

## 6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

### París



**1**  
LDE-LDA



**2**  
WASHINGTON  
PLAZA



**3**  
GALERIE DES  
CHAMPS-ÉLYSÉES



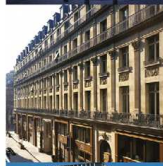
**4**  
90,  
CHAMPS-ÉLYSÉES



**5**  
92,  
CHAMPS-ÉLYSÉES-  
OZONE



**6**  
CÉZANNE  
SAINT-HONORÉ



**7**  
EDOUARD VII



**8**  
176, CHARLES  
DE GAULLE



**9**  
RIVES DE SEINE



**10**  
IV/OUT



**11**  
96, IENA



**12**  
131, WAGRAM



**13**  
103, GRENELLE



**14**  
104-110, HAUSSMANN



**15**  
6, HANOVRE



**16**  
ILOT RICHELIEU



**17**  
LE VAISSEAU



**18**  
112, 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	851					851	0	851
AV. DIAGONAL, 530	11.781					11.781	1.688	13.469
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.482					21.482	18.989	40.471
AV. DIAGONAL, 682	8.622					8.622	600	9.222
PEDRALBES CENTRE	0	5.562				5.562	1.325	6.887
AUSIAS MARC / LEPANT	6.430					6.430	1.521	7.951
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	11.345					11.345	1.704	13.049
GLORIES - Diagonal	11.672					11.672	536	12.208
GLORIES - Llacuna	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	8.235					8.235	3.398	11.633
TORRE DEL GAS (1)	22.750					22.750	19.370	42.120
SANT CUGAT NORD	27.904					27.904	21.061	48.965
P. CASTELLANA, 52	7.523					7.523	588	8.111
RECOLETOS, 37	17.202					17.202	5.340	22.542
CASTELLANA, 43	5.998					5.998	2.442	8.440
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
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 (1)	6.402	1.216			8.073	15.691	41.606	57.297
MARTINEZ VILLER GAS, 49	24.135					24.135	13.912	38.047
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					5.988	4.923	10.911
<b>EDIFICIOS SINGULARES</b>	<b>323.811</b>	<b>6.778</b>		<b>0</b>	<b>8.073</b>	<b>338.661</b>	<b>202.558</b>	<b>541.219</b>
<b>RESTO LOCALES</b>		<b>6.039</b>				<b>6.039</b>	<b>1.737</b>	<b>7.776</b>
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>323.811</b>	<b>12.817</b>		<b>0</b>	<b>8.073</b>	<b>344.700</b>	<b>204.295</b>	<b>548.996</b>
PARC CENTRAL	14.737					14.737	14.737	29.474
TRAVESSERA DE GRACIA, 11	4.440					4.440	1.517	5.957
AMIGÓ	3.762					3.762	1.403	5.165
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	1.472					1.472	0	1.472
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	514					514	0	514
TORRE BCN	1.600					1.600	0	1.600
ALFONSO XII, 62	13.135					13.135	2.287	15.422
AV. DIAGONAL, 530	1					1	0	1
HOTEL MARINA DE LA TORRE	0				11.519	11.519	0	11.519
AV. DIAGONAL, 409	3.680					3.680	0	3.680
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>	<b>43.341</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.519</b>	<b>54.860</b>	<b>19.945</b>	<b>74.805</b>
<b>TOTAL ESPAÑA</b>	<b>367.152</b>	<b>12.817</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.592</b>	<b>399.560</b>	<b>224.240</b>	<b>623.800</b>

(1) El complejo Centro Norte se ha reclasificado en dos activos (Agustín de Foxá, 29 & Hotel Tryp Chamartín)

## 6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

### Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel			
CALL-LDA	20.434	1.504			2.134	24.072	5.730	29.803
EDOUARD 7	27.430	15.997	4.509		4.502	52.438	10.145	62.583
C. ELYSEES 8288	0	4.539				4.539	3.849	8.387
C. ELYSEES 90	2.387	981				3.368	0	3.368
C. ELYSEES 92	4.110	3.089				7.199	0	7.199
CEZANNE SAINT HONORE	23.370	1.849	0			25.219	3.337	28.556
PRONY-WAGRAM	7.100				449	7.549	3.119	10.668
IENA	7.505					7.505	4.711	12.217
108-112 WAGRAM	4.470	892				5.362	546	5.908
WASHINGTON PLAZ	36.821	460			2.241	39.522	13.271	52.793
HAUSS. 104-110	11.683	791				12.474	2.650	15.124
NEULLY	5.749	389				6.138	2.739	8.876
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	0	0	0
103 GRENELLE	15.176	258				16.486	1.872	18.357
SAINTE DENIS	0		60			60	16	76
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>192.530</b>	<b>30.748</b>	<b>4.569</b>	<b>0</b>	<b>12.138</b>	<b>239.986</b>	<b>60.896</b>	<b>300.882</b>
WASHINGTON PLAZA	2.384					2.384	2.678	5.061
CALL-LDA	8.069	5.177				13.245	8.462	21.708
108-112 WAGRAM						0	562	562
GRENELLE						0	2.996	2.996
C. ELYSEES 8288						0	2.304	2.304
C. ELYSEES 92						0	493	493
CEZANNE SAINT HONORE	812		231			1.043	1.504	2.546
C. ELYSEES 90	5.252					5.252	0	5.252
QUAI LE GALLO	34.992				0	34.992	9.523	44.515
ILOT RICHELIEU	33.187				0	33.187	1.609	34.796
NEULLY						0	861	861
PRONY-WAGRAM						0	532	532
IENA						0	930	930
EDOUARD 7		35				35	0	35
HANOVRE LB	3.003		61			3.065	1.697	4.762
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>	<b>87.699</b>	<b>5.212</b>	<b>292</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93.203</b>	<b>34.149</b>	<b>127.352</b>
<b>TOTAL FRANCIA</b>	<b>280.229</b>	<b>35.960</b>	<b>4.861</b>	<b>0</b>	<b>12.138</b>	<b>333.188</b>	<b>95.046</b>	<b>428.234</b>
<b>TOTAL GRUPO COLONIAL</b>	<b>647.380</b>	<b>48.778</b>	<b>4.861</b>	<b>0</b>	<b>31.730</b>	<b>732.749</b>	<b>319.286</b>	<b>1.052.035</b>



## 6.4 Anexo - Cartera de proyectos

### Travessera de Gràcia / Amigó



Proyecto de dos edificios de oficinas de un total de 8.202m<sup>2</sup> sobre rasante, situado en Travessera 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 200m<sup>2</sup> hasta 540m<sup>2</sup> por planta. Instalaciones y calidades de altas prestaciones y eficientes energéticamente que han permitido obtener la Pre-Certificación LEED GOLD (“green building”).

### Alfonso XII



Proyecto de oficinas que cuenta con más de 13.000m<sup>2</sup>, distribuidos en 8 plantas de hasta 2.000m<sup>2</sup>, ofreciendo espacios totalmente diáfanos y flexibles, además el inmueble posee un alto nivel de luminosidad y excepcionales vistas sobre la ciudad. El activo está situado en una zona privilegiada de Madrid, frente al Parque del Retiro, a escasos metros del Paseo del Prado y del eje de la 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. El activo ofrecerá alta calidad, con altas prestaciones y será un activo energéticamente eficiente, obteniendo la certificación “BREEAM” (edificio sostenible).

## 6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

### 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 15.000m<sup>2</sup> integrados dentro de un Complejo. El inicio del proyecto está previsto para el medio plazo.

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.

### 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.

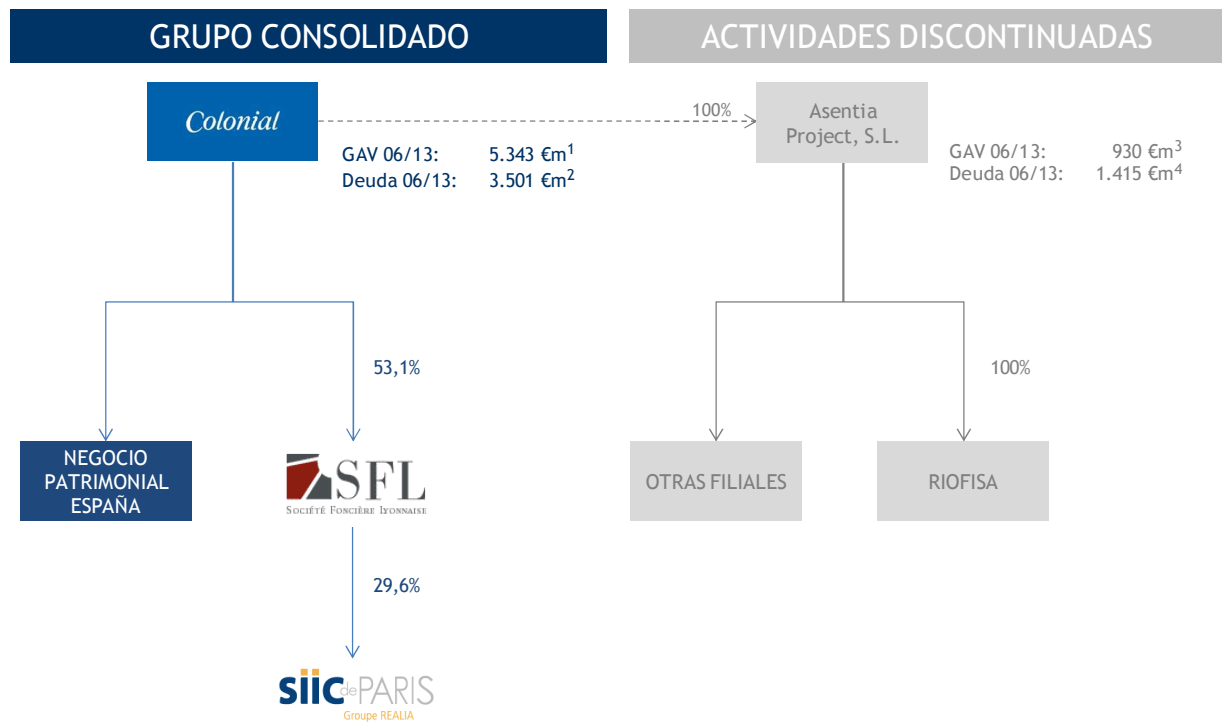
## 6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

### Ilot Richelieu



Inmueble adquirido por SFL en abril de 2004, y que se encuentra situado a dos pasos del Palais Brongniart, dentro de la “Cité Financière” y que estaba ocupado por un gran banco francés. Durante el tercer trimestre del ejercicio 2012 ha entrado en rehabilitación. En este complejo de oficinas se realizará un proyecto de rehabilitación integral, “Proyecto Cardinal”, que supondrá la creación de 33.200m<sup>2</sup> de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango.

## 6.5 Anexo - Estructura societaria



**Notas:**

- (1) GAV de activos ostentados directamente + GAV filiales España+ 100% GAV Grupo SFL + % NAV SIIC de Paris
- (2) Deuda Holding + Deuda filiales España + 100% deuda Grupo SFL
- (3) GAV de activos ostentados directamente + GAV otras filiales+ GAV Riofisa
- (4) Deuda Asentia individual + Deuda otras filiales + Deuda Riofisa, incluye un préstamo participativo de 60€m



## 6.6 Anexo - Detalles Filiales

### ■ Principales Magnitudes filiales

#### Principales Magnitudes

	SFL			SIIC DE PARIS		
	jun-13	jun-12	Var. %	jun-13	jun-12	Var. %
GAV inmuebles <sup>(1)</sup>	3.745	3.427	9%	1.482	1.439	3%
Nº Activos	18	19	(5%)	30	34	(12%)
Ocupación oficinas	91%	94%	(3,0 pp)	-	92%	-
Ocupación total	92%	95%	(2,7 pp)	96%	92%	3,5 pp
Ingresos por rentas	75	75	0%	37	36	1%
EBITDA rentas	68	68	1%	34	33	2%
<b>EBITDA/ Ingresos por Rentas</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>	<b>0,6 pp</b>	<b>92%</b>	<b>92%</b>	<b>0,5 pp</b>
<b>EBITDA Total</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>(4%)</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>12%</b>
Beneficio Neto	82	155	(47%)	21	22	(7%)
Deuda Financiera Neta	1.401	1.344	-	434	475	(9%)
LTV <sup>(2)</sup>	33%	36%	-	28%	31%	(3,3 pp)
NAV EPRA (excluding transfer costs)	2.267	2.182	4%	1.000	943	6%
Nº acciones (millones)	47	47	(0%)	43,1	43,0	0%
NAV EPRA (excluding transfer costs) (€/acción)	48,7	46,9	4%	23,2	21,9	6%
NNNAV EPRA (excluding transfer costs) (€/acción)	45,9	43,9	5%	-	-	-

Datos calculados considerando criterio consolidación

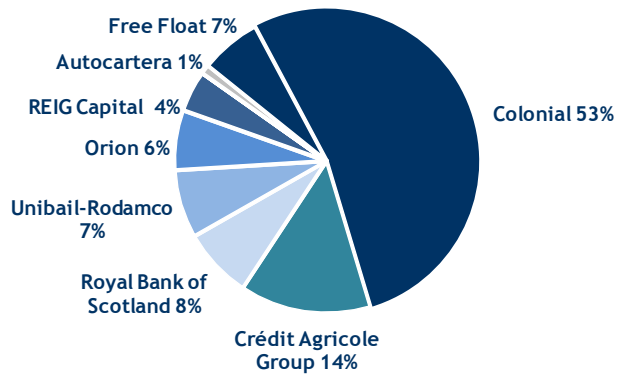
(1) GAV criterio consolidación excluyendo transfer costs (no incluye SIIC de Paris)

(2) LTV: Deuda Neta / (GAV consolidado incluyendo transfer costs + particip.SIIC de Paris)




## 6.6 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

### ▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

**SFL** - Estructura accionarial a 30/06/2013



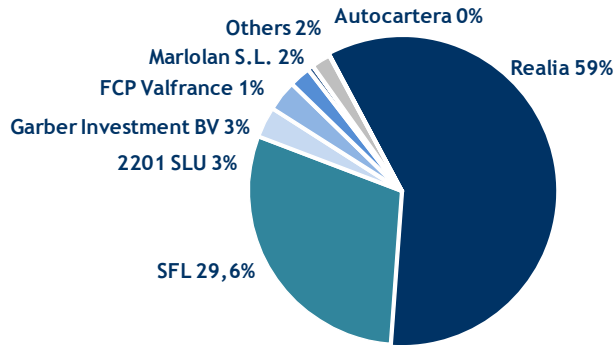
**Consejo de Administración SFL**

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente	<i>Colonial</i>	Presidente	Vocal	
Anne-Marie de Chalambert	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			Presidente
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal		
Bertrand Letamendia	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Carlos Losada Marrodan	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Luis Maluquer Trepas	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			
Pere Viñolas Serra	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal	Presidente	
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical		Vocal		Vocal
Aref H. Lahham	Consejero Dominical		Vocal		
Reig Capital Group Luxembourg SARL (Alejandro Hernandez-Puertolas)	Consejero Dominical				
Jean Arvis	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
Jacques Calvet	Consejero Independiente				Vocal
Tony Wyand	Consejero Independiente			Vocal	

## 6.6 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

### ▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SIIC de París

**SIIC de París** - Estructura accionarial a 29/05/2013



**Consejo de Administración SIIC de París**

Nombre	Título		Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Ignacio Bayón Mariné	Presidente			
Agustín González Sánchez	Consejero Dominical		Vocal	
Jaime Lloréns Coello	Consejero Dominical			
Realia Business S.A. (Iñigo Aldaz Barrera)	Consejero Dominical			
Juan Antonio Franco Díez	Consejero Dominical			Vocal
Carmina Ganyet i Cirera	Consejero Dominical			
Pere Viñolas Serra	Consejero Dominical			
Bertrand Julien-Laferrière	Consejero Dominical			
Jean-Marie Soubrier	Consejero Independiente		Presidente	Presidente
Garber Investments BV (Carlos Cercadillo)	Consejero Independiente			Vocal

Órganos de Gobierno a diciembre de 2012

## 6.7 Anexo - Información adicional

Resultado EPRA - Junio acumulado - €m	6/2013	6/2012
Resultado neto atribuible al Grupo según NIIF	(308)	(178)
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(33)	(59)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses	3	0
(iii) Impactos de deterioro del crédito fiscal	13	5
(iv) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	48	23
(v) Ajustes de (i) a (iv) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(5)	(2)
(vi) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	23	59
<b>EPRA NET PROFIT pre ajustes específicos compañía</b>	<b>(258)</b>	<b>(153)</b>
(vii) Ajuste específico compañía: Impactos de actividades discontinuadas	257	160
<b>EPRA NET PROFIT recurrente post ajustes específicos compañía</b>	<b>(1,0)</b>	<b>7,0</b>

## 6.8 Anexo - Glosario

<b>Beneficios por acción (BPA)</b>	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
<b>BD</b>	Business District, distrito de negocios.
<b>Capitalización bursátil</b>	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.
<b>CBD</b>	Central Business District, distrito central de negocios.
<b>Compañía property</b>	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
<b>Cartera/superficie en explotación</b>	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha de cierre.
<b>EBITDA</b>	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
<b>Free float</b>	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
<b>GAV</b>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo transfer costs.
<b>Holding</b>	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
<b>IFRS</b>	<b>International Financial Reporting Standards.</b> Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
<b>JV</b>	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
<b>Like for Like Rentas</b>	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos.

## 6.8 Anexo - Glosario (cont.)

<b>Like for Like Valoración</b>	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
<b>LTV</b>	Loan to Value (deuda financiera neta / GAV del negocio).
<b>EPRA NAV</b>	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA
<b>EPRA NNNAV</b>	El EPRA NNNAV se calcula ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento
<b>Ocupación - superficies</b>	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera
<b>Ocupación EPRA</b>	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).
<b>Potencial de Reversión</b>	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
<b>Proyectos en curso</b>	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
<b>RICS</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors.
<b>Yield on cost</b>	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido.
<b>€m</b>	Millones de euros

## 6.9 Anexo - Datos de Contacto

### Relación con Inversores

Tel. ++34 93 404 7898  
[inversores@inmocolonial.com](mailto:inversores@inmocolonial.com)

### Oficina del Accionista

Tel. ++34 93 404 7910  
[accionistas@inmocolonial.com](mailto:accionistas@inmocolonial.com)

### Web Colonial

[www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

### Datos de registro Mercado de Capitales - Mercado Continuo

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

## 6.10 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.