
Colonial

Resultados trimestrales Enero - Marzo 2013

15 de Mayo de 2013



El Grupo Colonial ha registrado unos resultados negativos atribuibles de (24)€m, debido principalmente a los impactos de consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia)

El resultado operativo del Grupo es positivo y asciende a 41€m.

El resultado neto recurrente (EPRA net profit recurrente)⁽³⁾ es de (0,2)€m

- Ingresos por rentas: 54€m, +1,3% Like for Like
- EBITDA Recurrente Grupo: 40€m, like for like en línea con año anterior
- Resultado operativo del Grupo: 41€m, -11,3% vs. año anterior
- Resultado neto Grupo: (24)€m

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras

Marzo acumulado - €m	2013	2012	Var. %
Nº Activos ⁽¹⁾	51	52	(2%)
Superficie alquilable s/rasante	595.631	617.878	(4%)
Superficie proyectos s/rasante ⁽²⁾	151.240	142.466	6%
Superficie b/rasante	339.476	331.986	2%
Superficie Total	1.086.347	1.092.331	(1%)
Ocupación oficinas	84,5%	88,2%	(3,6 pp)
Ocupación total	84,6%	88,1%	(3,5 pp)
Ingresos por rentas	54	56	(3%)
EBITDA rentas	48	51	(6%)
EBITDA/ Ingresos por Rentas	88%	90%	(2,3 pp)

Magnitudes de Balance

31 Marzo - €m	2013	2012
Deuda Financiera Neta Consolidada	3.396	3.381
Deuda Financiera Neta España	2.093	2.132
Coste Financiero %	3,57%	3,95%
Vida media (años) - saldos disponibles	1,9	3,0

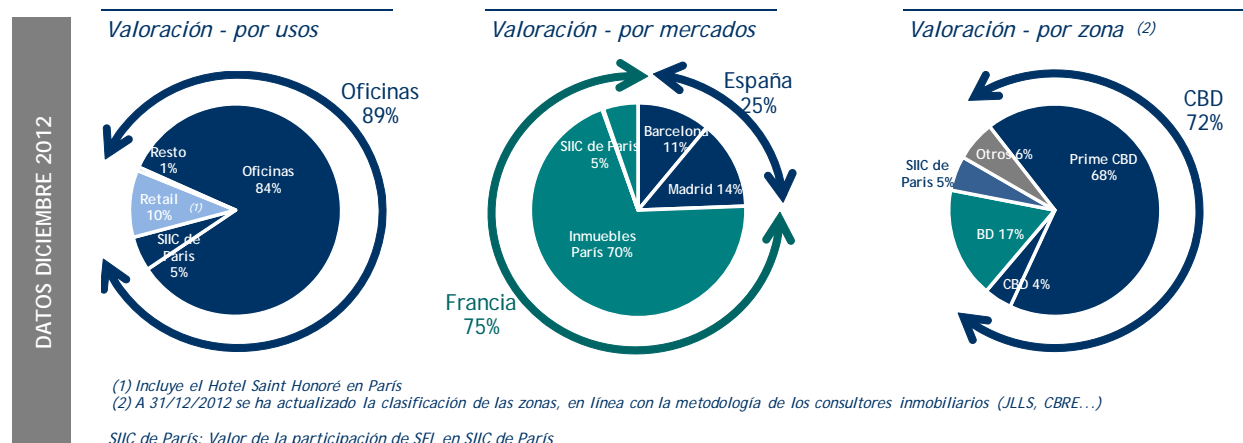
EBITDA rentas	48	51	(6%)
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	3,3	2,8	17%
EBITDA estructura y otros	(8)	(7)	(7%)
EBITDA venta de activos	(2,2)	0,0	-
Resultado Operativo Grupo	41	46	(11%)
Resultado Financiero (excl.puesta equivalencia)	(38)	(38)	1%
Resultado Neto EPRA ⁽³⁾	(0,2)	(0,7)	75%
Resultado de actividades Discontinuadas	(21)	(10)	(100%)
Resultado neto atribuible al Grupo	(24)	(13)	(88%)

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

⁽²⁾ Proyectos y rehabilitaciones

⁽³⁾ Resultado neto EPRA post ajustes específicos compañía

El GAV a 31 de diciembre de 2012 asciende a 5.535€m



Aspectos clave

1 Resultados del Ejercicio

La caída del PIB en 2012 se situó en el 1,4%, ligeramente menor a lo previsto a principios del año anterior. A pesar de ello, la contracción de la actividad económica de España se ha acentuado en el último trimestre de 2012, y el año 2013 se ha iniciado con la misma tendencia.

En consecuencia los mercados de oficinas de Barcelona y Madrid siguen con fundamentales muy débiles, si bien, los precios de alquiler se sitúan en niveles históricamente bajos. El comportamiento más defensivo se observa para activos prime en zonas céntricas.

En este contexto el Grupo Colonial ha sido capaz de mantener las rentas estables, en particular gracias a las rentas generadas en el mercado de París que compensan las reducciones de rentas del portfolio de Barcelona & Madrid. El EBITDA recurrente de los primeros tres meses del año asciende a 40€m y el resultado neto recurrente (EPRA Net Profit)⁽²⁾ es de (0,2)€m debido al elevado apalancamiento del Grupo Colonial.

Analisis del Resultado - €m	2013	2012	Var.	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA recurrente	40	44	(3)	(8%)
Puesta en equivalencia SIIC de Paris - recurrente	3,3	2,8	0,5	18%
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(32)	(36)	4	11%
Impuestos - resultado recurrente	(1,9)	(1,6)	(0,4)	(24,8%)
Minoritarios - resultado recurrente	(10)	(10)	(0)	(1%)
EPRA Net Profit Recurrente⁽²⁾	(0,2)	(0,7)	0,5	75%
Resultado Neto no recurrente	(24)	(12)	(12)	(98%)
Resultado neto atribuible al Grupo	(24)	(13)	(11)	(88%)

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

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

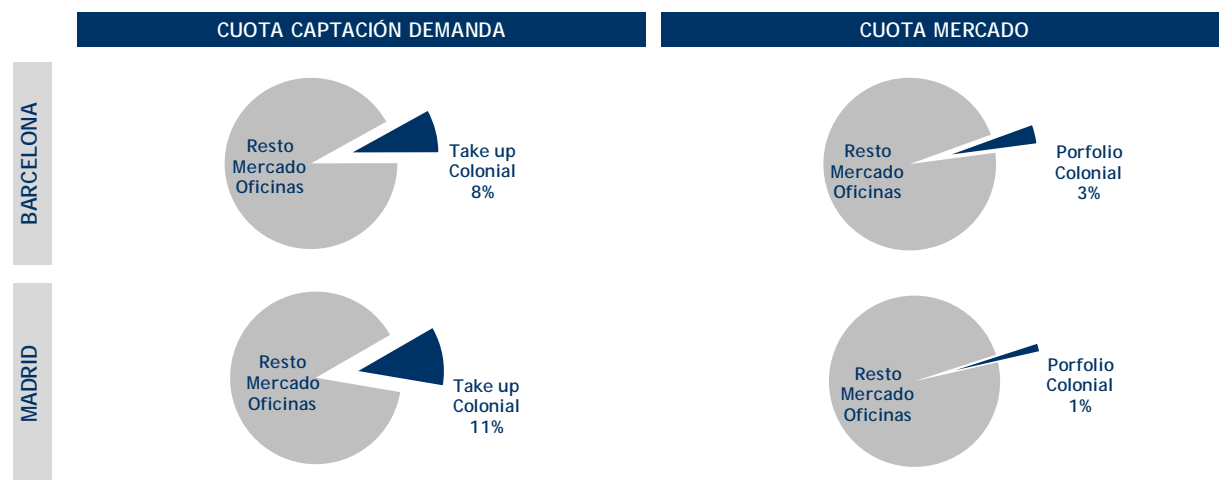
El resultado neto atribuible del Grupo es negativo y asciende a (24)€m, principalmente debido a los impactos contables negativos atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico⁽³⁾ (Grupo Asentia).

⁽³⁾ 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 trimestre del ejercicio 2013, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 49.978m², de los cuales 19.757m² corresponden a comercialización de nuevas superficies y 30.221m² a renovaciones.

Respecto al mercado de oficinas español, Colonial ha captado en el primer trimestre de 2013 un 11% de la absorción total (“take up”) en el mercado de Madrid y el 8% del “take up” en el mercado de Barcelona. Estos ratios de captación son muy superiores a la cuota de mercado de Colonial en ambos mercados e ilustra la capacidad de la compañía de atraer demanda de calidad.



Del esfuerzo comercial total, un 54% (26.916m²) corresponden a contratos firmados en el mercado de Madrid, un 42% (20.985m²) corresponden a contratos firmados en el mercado de Barcelona y un 4% (2.077m²) corresponden a contratos firmados en París.

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

<i>Principales actuaciones</i>			
Activo	Ciudad	Arrendatarios	Superficie
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
ILlacuna 22@	Barcelona	Konecta BTO	3.091
Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Barcelona	Silk	2.462
Louvre des Antiquaires CALL-LDA	París	Ariba	1.630
PRINCIPALES ACTUACIONES			43.878

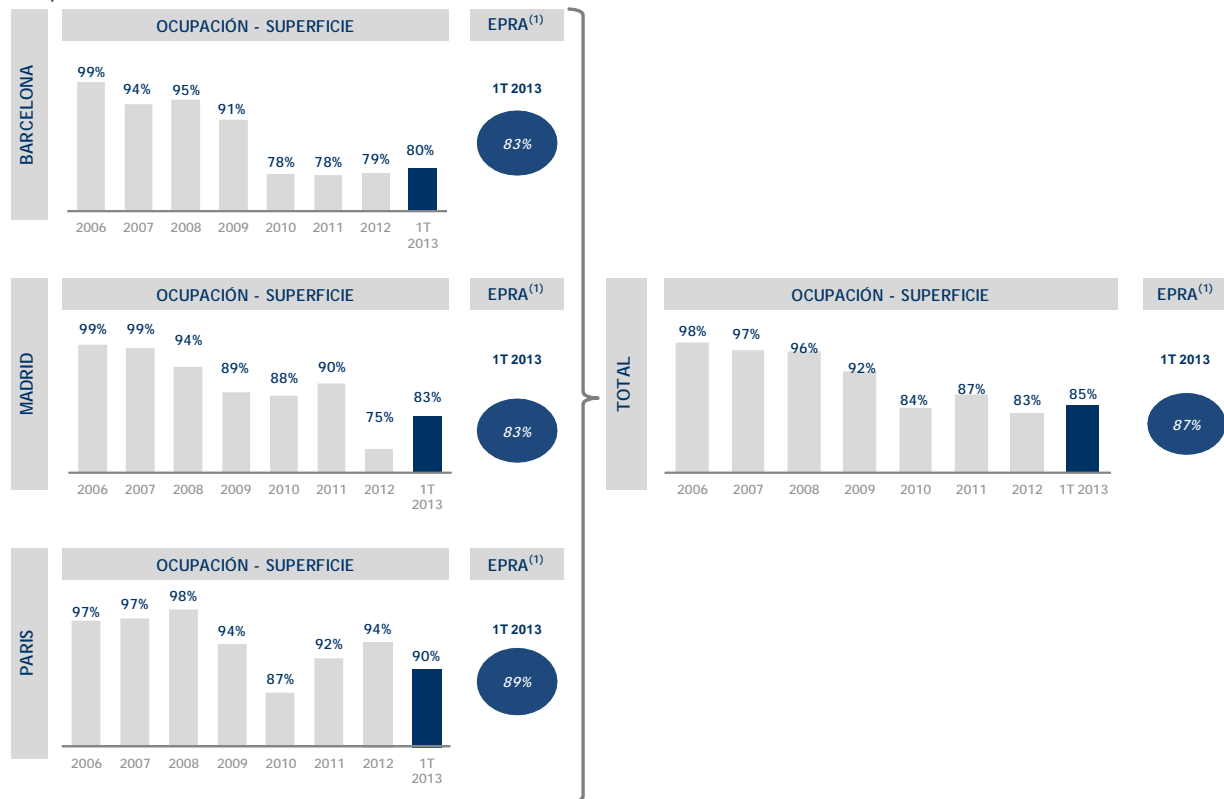
3 Cartera en explotación

El elevado esfuerzo comercial realizado durante el primer trimestre de 2013 ha permitido mejorar la ocupación del portfolio de oficinas en España respecto de la situación a diciembre de 2012. Destacan en particular la mejora del ratio de ocupación en el portfolio de Madrid, debido principalmente a la firma de 15.935m² en Martínez Villergas.

En consecuencia, los portfolios de oficinas de Madrid y Barcelona alcanzan una ocupación financiera EPRA⁽¹⁾ del 83%. 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 París, el portfolio de oficinas alcanza una ocupación del 90% (89% según EPRA⁽¹⁾), cifra ligeramente inferior a la de finales del año anterior.

Occupación Oficinas - Evolución Portfolio Colonial



Finalmente, el portfolio total de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 85% (87% de ocupación financiera según metodología EPRA⁽¹⁾)

⁽¹⁾ 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

Durante el mes de febrero del ejercicio 2013 se ha escriturado la venta del Hotel Mandarin por un importe de 290€m. Los ingresos de dicha desinversión, así como los bonos emitidos a finales del año 2012, sitúan la disponibilidad del Grupo Colonial (cuentas corrientes y depósitos y deuda no dispuesta) en 907€m, de los cuales 833€m corresponden a la filial SFL y los 74€m restantes a Colonial España.

A 31 de Marzo de 2013, la deuda neta del Grupo Colonial asciende a 3.396€m, de los cuales 1.714€m corresponden a un préstamo sindicado de Colonial. Dicho préstamo sindicado contempla incentivos para alcanzar un LTV del 50%. En este sentido prevé amortizaciones parciales, que en caso de no producirse a partir de Julio de 2013 generarán unos intereses adicionales de 450 p.b. con efectos retroactivos a 1 de enero de 2013. La potencial contingencia a cierre del primer trimestre en caso de no alcanzarse el mencionado nivel de apalancamiento ascendería a 19€m en concepto de intereses capitalizables, con el equivalente impacto en la Cuenta de Resultados y en los Fondos Propios del Grupo.

Durante el primer trimestre del año, el Grupo Colonial ha iniciado conversaciones con la finalidad de revisar los términos de su deuda sindicada que vence en diciembre de 2014. En este mismo sentido, destacar que se han iniciado conversaciones para refinanciar los principales préstamos bilaterales. A fecha de cierre de este trimestre se ha formalizado ya la refinanciación de uno de ellos.

Con posterioridad al cierre, durante el mes de abril se ha firmado un acuerdo de refinanciación de un préstamo hipotecario de una filial de Asentia con la finalidad de cancelar el potencial recurso contingente sobre Colonial. La formalización del acuerdo va a permitir la cancelación total del recurso a Colonial. Los impactos derivados de dicho acuerdo ya han sido considerados en el "NAV después de posibles pasivos contingentes" publicado en diciembre de 2012.

Índice

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

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Marzo acumulado - €m	2013	2012	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	54	56	(2)	(3%)
Ingresos por repercusión gastos	10	10	(0)	(1%)
Gastos repercutibles a los inquilinos	(11)	(11)	(0)	(2%)
Gastos no repercutibles	(5)	(4)	(1)	(16%)
EBITDA rentas	48	51	(3)	(6%)
Otros ingresos	1	1	1	59%
Gastos estructura	(9)	(8)	(1)	(13%)
EBITDA recurrente	40	44	(3)	(8%)
<i>EBITDA "like for like"</i>	<i>35</i>	<i>35</i>	<i>(0)</i>	<i>(0%)</i>
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	3	3	0	17%
Ventas de Activos en renta	290	0	290	-
Coste de Ventas	(292)	0	(292)	-
EBITDA venta de activos en renta	(2)	0	(2)	-
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	41	46	(5)	(11%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	0	0	0	-
Amortizaciones y Provisiones	1	(1)	2	205%
Resultado Financiero	(38)	(38)	0	1%
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	5	8	(3)	-
Impuesto de sociedades	(2)	(2)	(0)	(15%)
Resultado de actividades Discontinuas	(21)	(10)	(10)	(100%)
Socios minoritarios	(6)	(8)	2	25%
Resultado neto atribuible al Grupo	(24)	(13)	(11)	(88%)
Analisis del Resultado - €m	2013	2012	Var.	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA recurrente	40	44	(3)	(8%)
Puesta en equivalencia SIIC de Paris - recurrente	3,3	2,8	0,5	18%
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(32)	(36)	4	11%
Impuestos - resultado recurrente	(2)	(2)	(0)	(25%)
Minoritarios - resultado recurrente	(10)	(10)	(0)	(1%)
EPRA Net Profit Recurrente ⁽²⁾	(0,2)	(0,7)	0,5	75%
EBITDA - Ventas de activos	(2)	0	-	-
Puesta en equivalencia SIIC de Paris - no recurrente	(0)	0	-	-
Amortizaciones, provisiones & variación valor de los activos	1	(1)	2	205%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(4)	(2)	(2)	(94%)
Gasto financiero no recurrente	(2)	0	-	-
Impuestos - resultado no recurrente	(0)	(0)	-	-
Actividades discontinuadas	(21)	(10)	(10)	(100%)
Minoritarios - resultado no recurrente	3	1	2	181%
Resultado Neto no recurrente	(24)	(12)	(12)	(98%)
Resultado neto atribuible al Grupo	(24)	(13)	(11)	(88%)

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

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

Resultado operativo recurrente

- A 31 de marzo de 2013, el Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 40€m, un 8,0% 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 35€m, cifra en línea con el mismo periodo del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 1,4% 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

Marzo acumulado - €m	2013	2012	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA rentas Like for Like	43	42	1,4%
EBITDA Estructura	(9)	(8)	(13%)
EBITDA Otros ingresos Like for Like	0,7	0,3	134%
EBITDA recurrente Like for Like	35	35	-
EBITDA No comparable	6	9	(38%)
EBITDA recurrente	40	44	(8%)

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

- Adicionalmente, la participación en SIIC de París ha aportado un beneficio atribuible de 3€m, registrado en Resultados por Puesta en Equivalencia, un aumento de un 17% respecto al año anterior.

Resultados financieros

- El tipo de interés medio hasta el 31 de marzo de 2013 ha sido del 3,57% (3,74% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación), con un spread medio de financiación de 217pb. La media para el mismo periodo de 2012 fue del 3,95% (4,16% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación), con un spread medio de financiación de 167pb.

Estos tipos incluyen la parte correspondiente a Francia que asciende a 31 de marzo de 2013 al 3,86% (4,64% incluyendo comisiones).

Resultado Financiero

Marzo acumulado - €m	2013	2012	Var. % ⁽¹⁾
Ingreso financiero recurrente	0	1	-
Gasto financiero recurrente	(35)	(39)	10%
Activación de financieros	3	2	50%
Coste financiero %	3,57%	3,95%	(38 pb)
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(32)	(36)	11%
Gasto financiero no recurrente	(2)	0	-
Variaciones de valor instrumentos financieros	(4)	(2)	-
Resultado financiero (excl. puesta equivalencia)	(38)	(38)	0%

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

- Los gastos financieros activados ascienden a 3€m, correspondientes a la financiación de tres proyectos en España y dos en Francia.
- El Gasto financiero no recurrente corresponde en su totalidad al registro en la cuenta de resultados del deterioro acumulado de la cartera de FCC, como consecuencia de la caída de la cotización registrada durante el primer trimestre del ejercicio, en aplicación de lo previsto en la Norma 39 de las IFRS.

Resultado no recurrente y operaciones discontinuadas

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

En febrero de 2013 se escrituró la venta del Hotel Mandarín en París por un importe de 290€m, un precio un 30% superior a los costes del edificio reformado. Así mismo, 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 Mandarín el precio del preacuerdo de la venta).

- Respecto al resto de resultados extraordinarios, cabe destacar que el Grupo Colonial ha registrado un resultado negativo antes de minoritarios de (21)€m, 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)⁽¹⁾ de la compañía, ni una salida de caja para Colonial.

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

2. Evolución del Negocio

Situación del mercado de oficinas ⁽¹⁾

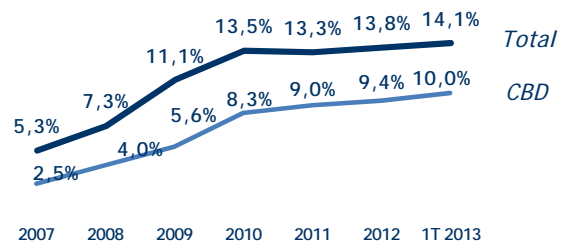
Mercado de alquiler

Barcelona

Precios Prime CBD (€/m2/mes)



Desocupación (%)

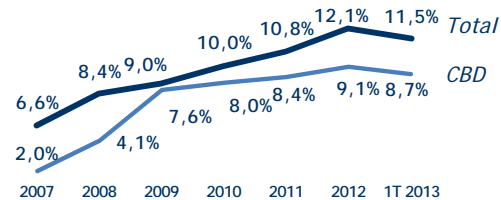


- El mercado de oficinas de Barcelona, sigue en niveles de actividad muy reducidos. La contratación de oficinas en el primer trimestre de 2013 ha sido de 46.553m², un 11% menos que la registrada en el mismo trimestre del año anterior. En cuanto a la ubicación, el 61% de las operaciones se han cerrado en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal y el Centro Ciudad. En este trimestre la zona de 22@ ha protagonizado las operaciones de mayor tamaño, destacando los 3.091m² firmados por Colonial con el Grupo Konecta en el complejo de oficinas Illacuna.
- La tasa de disponibilidad media en Barcelona ha repuntado ligeramente hasta un 14,1% debido básicamente a la liberalización de espacio por parte de las grandes compañías. No obstante, cabe destacar que en el centro de la ciudad en los últimos dos años el stock de oficinas ha disminuido en casi 27.000m² debido a la reconversión a hotel de varios inmuebles. En la zona prime, la tasa de disponibilidad se sitúa en el 10,0%.
- En cuanto a la ubicación de la disponibilidad, las zonas de Barcelona que acumulan más oferta vienen siendo las Nuevas Áreas de Negocio y la Periferia. Cabe destacar que del total de metros disponibles, tan sólo el 34,7% corresponde a inmuebles denominados de Clase A (activos con los mejores estándares de calidad y eficiencia).
- Las rentas prime en el mercado de oficinas se han mantenido estables durante este trimestre, aunque podrían no haber tocado fondo. Las rentas prime de oficinas en Paseo de Gracia/Diagonal se sitúan en 18€/m²/mes. En las Nuevas Áreas de Negocio y en la Periferia, las rentas han descendido un 1,67% y un 2,78% respectivamente.

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

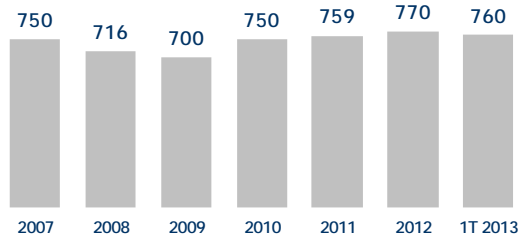
Madrid ⁽¹⁾Precios Prime CBD (€/m²/mes)

Desocupación (%)

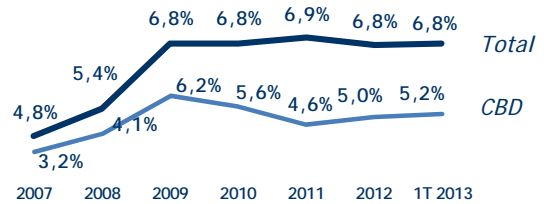


- Durante el primer trimestre de 2013 se han contratado más de 151.000m² de espacio de oficinas. Esta cifra supone un incremento de más del 170% respecto al mismo periodo del año anterior y supone más de la mitad de la contratación total del año 2012 (297.000m²).
- Esta elevada contratación viene marcada por las operaciones de Vodafone (50.000m²) y por el contrato de 15.935m² que el Grupo Colonial ha firmado en el inmueble Martínez Villergas con Iberia. Este volumen de actividad supone volver a niveles de contratación que no se habían observado desde los años 2009 y 2010. En cuanto al número de operaciones, se sitúa en torno de las 80, niveles similares a los del segundo y tercer trimestre del año pasado.
- Por primera vez desde el segundo trimestre de 2007, la tasa de disponibilidad ha disminuido hasta el 11,5%. En la zona prime, la tasa de disponibilidad se sitúa en el 8,7%.
- Los proyectos de oferta futura siguen retrasándose, con una casi inexistencia de proyectos de oficinas para 2014 con una previsión de algo más de 30.000m² entre oficinas y high-tech. El año 2015 probablemente no ofrecerá oferta nueva de calidad.
- La renta máxima en zona prime sigue manteniéndose en 24,25€/m²/mes por tercer trimestre consecutivo debido a la escasez de producto de calidad. La situación es bien distinta fuera de las mejores calles del CBD, donde la debilidad de la demanda y la alta oferta siguen presionando las rentas a la baja. Numerosas sub-zonas de la periferia cercana y lejana siguen ajenas al interés de la demanda.

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

París ⁽¹⁾Precios Prime CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)

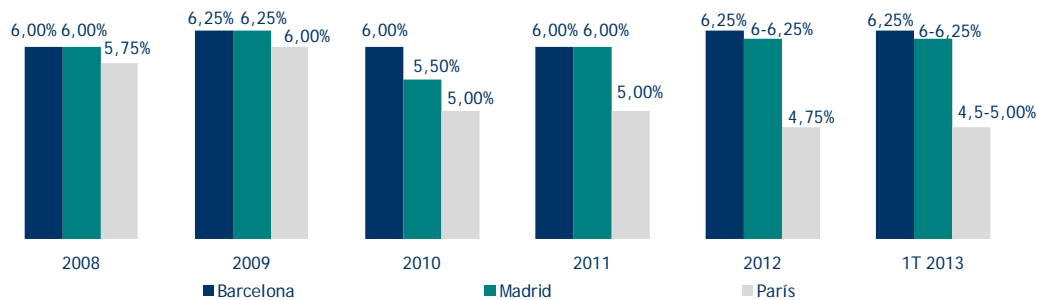


- La contratación acumulada en la región de París durante el primer trimestre de 2013 ha alcanzado la cifra 393.477m², cifra que supone un descenso de un 24% con respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior.
En el triángulo de oro la contratación durante este primer trimestre ha alcanzado los 61.036m².
- En el mercado de París la tasa de disponibilidad se mantiene estable, con una oferta inmediata de 3.581.000m², lo que supone una tasa de desocupación del 6,8% para la región de París.
En la zona CBD la tasa de desocupación se sitúa en el 5,2%, con una oferta inmediata de 352.000m².
- Los precios prime de alquiler en el área CBD han descendido ligeramente en el primer trimestre del ejercicio situándose en 760€/m²/año.
- Los brokers prevén que el año 2013 estará caracterizado por ajustes de rentas, siendo un año de transición hasta que se puedan recuperar los precios de alquiler en 2014 y 2015.

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

Mercado de inversiones ⁽¹⁾

Prime Yields - Barcelona, Madrid, París



- Barcelona:** El primer trimestre del año ha empezado con mayor actividad por parte de los inversores. A los compradores de activos “core”, se les han añadido inversores “value added”, que empiezan a identificar producto a su medida en el centro de la ciudad. El creciente interés por parte de inversores extranjeros se debe a que España y en particular el mercado inmobiliario patrimonialista es percibido como un mercado que presenta buenas oportunidades de negocio. Las tres operaciones realizadas este trimestre han supuesto un volumen de 58€m. Las rentabilidades prime se han mantenido estables.
- Madrid:** El volumen de operaciones firmadas a finales del año 2012 ayudó a mejorar sustancialmente el clima de confianza de los inversores en el mercado. Los principales actores siguen siendo inversores de perfil oportunista e inversores privados o family offices, tanto nacionales como latinoamericanos quienes están mostrando especial interés en el mercado inmobiliario español. Todos ellos vuelven a estar expectantes, a la espera de producto de calidad a precios interesantes. La Administración Pública parece que ha puesto el cartel de “se vende” en su cartera inmobiliaria y, a través de subastas públicas, intenta enajenar parte de sus activos para generar liquidez. Sin embargo, hasta ahora estos procesos se han quedado desiertos en sucesivas convocatorias pudiéndose vender únicamente algún inmueble de forma directa. Las rentabilidades prime se mantienen constantes y parece que la tendencia sea de estabilización.
- París:** La inversión en el primer trimestre del ejercicio 2013 ha alcanzado los 2.069€m, de los que 636€m corresponden a la zona CBD. Hay una fuerte presencia de inversores locales, las inversiones realizadas en este primer trimestre provienen en un 75% de inversores franceses. Las transacciones de menos de 100€m suponen el 80% con un total de 800€m. La rentabilidad prime se mantiene entre un 4,5-5,00%.

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

Hechos relevantes del negocio

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 54€m, un 3,3% 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 1,3% (like for like).

En París, los ingresos por rentas han aumentado un 4,6% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han disminuido un 4,8%.

Var. Rentas (2013 vs. 2012) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2012R	8	11	38	56
<i>Like for Like</i>	(0,3)	(0,5)	1,3	0,6
<i>Proyectos / Rehab.</i>	0,0	(0,6)	(3,2)	(3,8)
<i>Desinversiones</i>	0,0	(0,3)	(1,6)	(1,9)
<i>Indemnizaciones y Otros</i>	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)
<i>Var. Perímetro consolidación</i>	0,0	0,0	3,2	3,2
Ingresos Rentas 2013R	7	10	37	54
<i>Variación Total (%)</i>	(3,4%)	(12,4%)	(0,7%)	(3,3%)
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(3,4%)	(6,1%)	4,6%	1,3%

- El EBITDA de los inmuebles (rentas netas) ha alcanzado los 48€m, aumentando un 1% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 88%.

Cartera de Inmuebles

Marzo acumulado - €m	2013	2012	Var. %	like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	7	8	(3%)	(3%)
Ingresos por rentas Madrid	10	11	(12%)	(6%)
Ingresos por rentas París	37	38	(1%)	5%
Ingresos por rentas	54	56	(3%)	1%
Ingresos por repercusión gastos	10	10	(1%)	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(11)	(11)	(2%)	
Gastos no repercutibles ⁽¹⁾	(5)	(4)	(16%)	
EBITDA rentas	48	51	(6%)	1%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>84%</i>	<i>84%</i>	<i>0,2 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>84%</i>	<i>88%</i>	<i>(3,9 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>90%</i>	<i>92%</i>	<i>(2,6 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	88%	90%	(2,3 pp)	

⁽¹⁾Incluye gastos relacionados directamente con los inmuebles

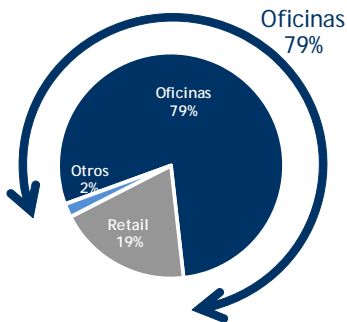
Pp: puntos porcentuales

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

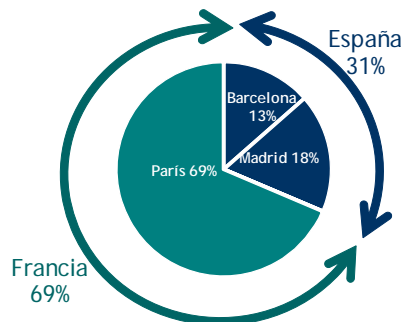
Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados prime (74% CBD). En torno a dos terceras partes de los ingresos por rentas (37€m) provienen de la filial en París y una tercera parte ha sido generado por inmuebles en España.

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

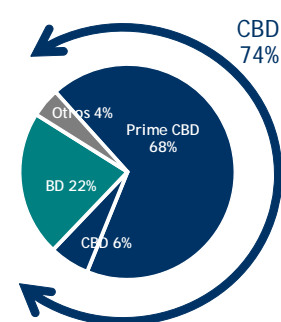
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados



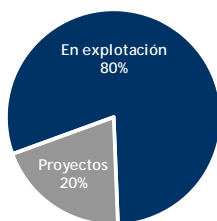
Ingresos - por zona



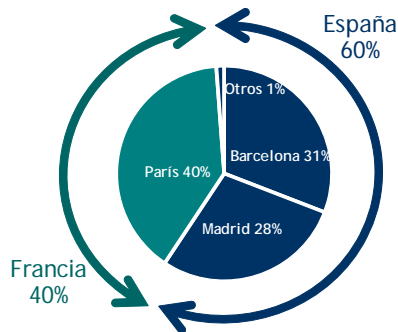
- **Superficie:** Al cierre del primer trimestre del ejercicio 2013, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.086.347m² (746.871m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 80% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de marzo de 2013 y el 20% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

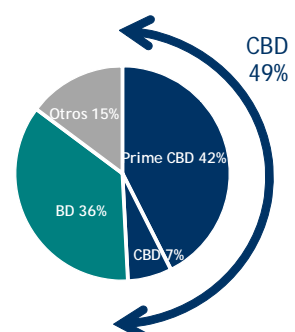
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona



- **Gestión de contratos:** Durante el primer trimestre del ejercicio 2013 el Grupo ha formalizado un total de 49.978m² de nuevos contratos -altas y renovaciones a mercado- (96% en España y 4% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 21% respecto de las rentas anteriores.

Gestión de Contratos

Marzo acumulado - m ²	2013	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Altas y renovaciones - Barcelona	17.163	(30%)	3
Altas y renovaciones - Madrid	10.981	(22%)	5
Altas y renovaciones - París	2.077	6%	5
Total altas y renovaciones	30.221	(21%)	4
Nuevos Contratos - Barcelona	3.822		3
Nuevos Contratos - Madrid	15.935		6
Nuevos Contratos - París	0		0
Total Nuevas Superficies	19.757	na	6
Esfuerzo comercial total	49.978	na	5

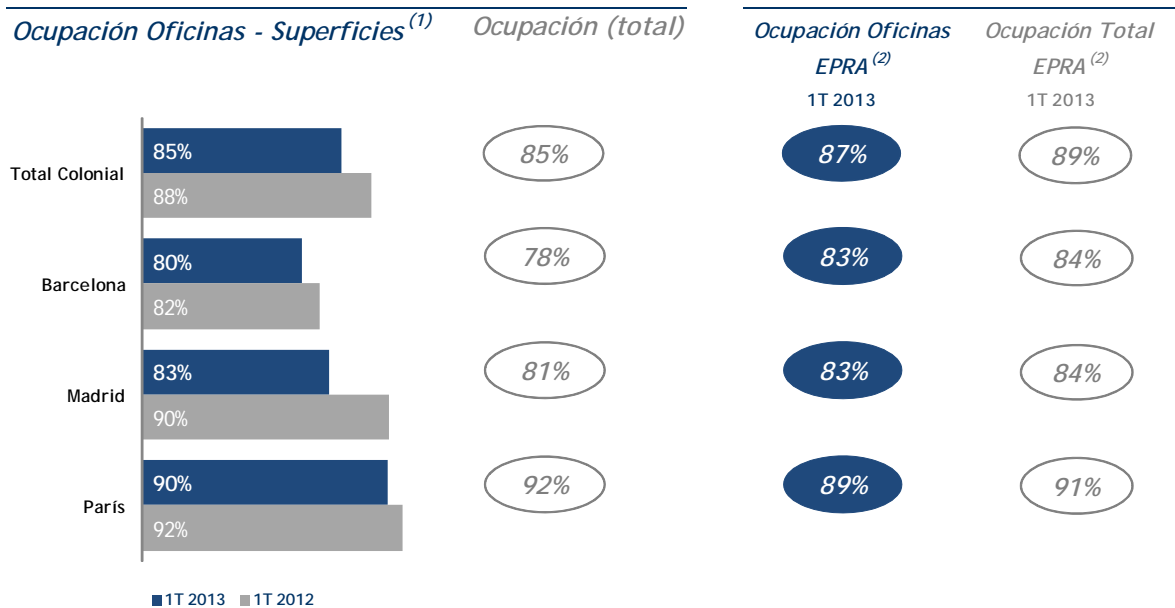
- Casi la totalidad del esfuerzo comercial de Colonial, corresponde a operaciones realizadas en el mercado Español.

En **Madrid**, destacamos el contrato de 15.935m² firmado en el inmueble de Martínez Villergas con Iberia, así como el contrato de 9.088m² firmado en el inmueble Alcalá con Comunidad de Madrid.

En **Barcelona**, destacamos el contrato de 3.091m² 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 11.672m² y con Silk en el inmueble de El DAU (Av. Diagonal 609-615) de 2.462m².

- En **París**, el contrato más significativo es de 1.630m², firmado en el Inmueble Louvre des Antiquaires con Ariba.

- **Ocupación:** La ocupación del portfolio de oficinas a finales del primer trimestre del ejercicio 2013 es del 85% y la ocupación financiera calculada según recomendaciones de la EPRA es del 87%.



(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 trimestre del año anterior (82%), aunque superior a la alcanzada a finales del ejercicio 2012 (79%). El nuevo complejo de oficinas de Illacuna está ocupado en un 75%, el inmueble Ausiàs March está en fase de comercialización y el resto de la cartera de oficinas de Barcelona tiene una ocupación del 84%.

En **Madrid**, el ratio de ocupación total del portfolio de oficinas a cierre del primer trimestre del ejercicio es del 83%. Cabe destacar, la firma de 15.935m² en Martínez Villergas con un inquilino de primer nivel, por lo que la ocupación de este activo ha aumentado hasta un 66%. Esta transacción demuestra la capacidad de los inmuebles del Grupo Colonial de atraer demanda de primer nivel en un mercado difícil.

Durante el primer trimestre del ejercicio ha entrado en rehabilitación el inmueble Alfonso XII, complejo de oficinas en el que se realizará un proyecto de rehabilitación integral.

En **París**, el ratio de ocupación del portfolio de oficinas se ha situado en un 90% (92% incluyendo otros usos), cifra inferior a la alcanzada en el primer trimestre del ejercicio 2012 y a la de finales del año anterior. Esto es debido principalmente a 6.500m² 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%, cifra superior a la alcanzada a finales del ejercicio 2012.

- **Desinversiones:** Durante el primer trimestre 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.

Inmuebles vendidos 2013 €m	Uso	Mercado	Fecha venta	Precio
247 Saint Honoré	Hotel	París	1T 2013	290,0
Otros	Parking	París	1T 2013	0,1
Total				290,1

- **Inversiones:** En cuanto a las inversiones, subrayar que la compañía tiene en cartera proyectos de más de 97.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2013-2017.

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

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Travessera de Gràcia / Amigó	2S 2014	100%	Barcelona	Oficinas	8.202
Castellana, 43	2S 2013	100%	Madrid	Oficinas	5.998
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	>2016	100%	Barcelona	Oficinas	14.737
España					28.937
In/Out - Qual Le Gallo	2S 2013	100%	Paris	Oficinas	35.000
Cardinal - Richelieu	2S 2015	100%	Paris	Oficinas	33.200
Francia					68.200
Total					97.137

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

En **España**, destacan los proyectos de Castellana 43 en Madrid y Travessera de Gràcia / Amigó en Barcelona. Ambos proyectos corresponden a complejos de oficinas ubicados en zonas prime, con acabados de máxima calidad y energéticamente eficientes, que han permitido obtener la certificación LEEDs ("Green Building"). El proyecto de Castellana 43 se entregará durante el segundo semestre del año 2013 y ya está pre-alquilado al 100%.

En **Francia**, durante este trimestre se ha seguido avanzando en la rehabilitación de los proyectos, destacando el inmueble In/Out, proyecto de oficinas que se entregará a finales del verano.

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 33.200m² de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango. Mencionar que en este inmueble han comenzado importantes obras estructurales.

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.

3. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 31 de Marzo de 2013 a 3.396€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.

La disminución de deuda en el primer trimestre corresponde, principalmente, a la venta del Hotel Mandarín en Francia.

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

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Marzo 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	356	294	650	357	295	652	(2)
Deuda Subordinada	41	0	41	41	0	41	(0)
Deuda No Hipotecaria y Otros	8	41	49	8	232	240	(191)
Total Deuda Bruta Entidades de Crédito	2.119	335	2.454	2.120	572	2.692	(238)
Bonos	-	1.000	1.000	-	1.000	1.000	-
Total Deuda Bruta	2.119	1.335	3.454	2.120	1.572	3.692	(238)
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(26)	(32)	(58)	(44)	(25)	(69)	11
Deuda neta consolidada	2.093	1.303	3.396	2.076	1.547	3.623	(227)
Vida media de los saldos dispuestos (años)	2,1	3,7	2,7	2,2	3,4	2,6	0,1
Vida media de los saldos disponibles (años)	1,7	1,9	1,9	2,2	3,0	2,9	12,9
Coste financiero %	3,08%	4,30%	3,57%	3,24%	4,61%	3,78%	-

Las principales características de la deuda son:

- Una deuda bruta, de 3.454€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 LTV del 50%. En este sentido prevé amortizaciones parciales, que en caso de no producirse a partir de Julio de 2013 generarán unos intereses adicionales de 450 p.b. capitalizables sobre el nominal del préstamo, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2013. La potencial contingencia a cierre del primer trimestre en caso de no alcanzarse el mencionado nivel de apalancamiento ascendería a 19€m en concepto de intereses capitalizables, con el equivalente impacto en la Cuenta de Resultados y en los Fondos Propios del Grupo.

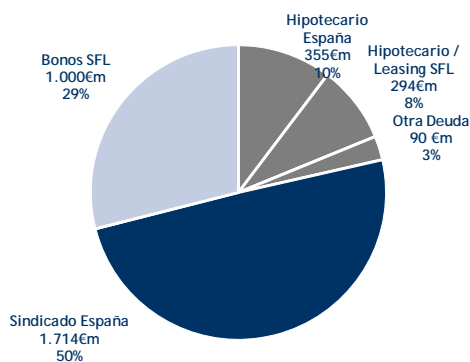
El préstamo tiene como garantía una hipoteca sobre determinados activos inmobiliarios en España, la pignoración de las acciones de SFL titularidad de la sociedad dominante y sobre las participaciones sociales de la sociedad dependiente Torre Marenstrum, S.L.

2. Obligaciones de SFL por importe de 1.000€m, de las cuales 500€m fueron emitidas el 17 de Mayo de 2011 y 500m€ 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.
3. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) Colonial mantiene un total de 356€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre diversos activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,58 años y el spread medio de financiación asciende a 161 p.b.
 - b) SFL mantiene un total de 294€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,42 años y el spread medio de financiación asciende a 167 p.b.
4. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:
 - a) Colonial mantiene por importe de 8€m un único préstamo sin garantía hipotecaria con una vida media de 0,9 años y un spread medio de financiación de 175 p.b.
 - b) SFL mantiene un total de 41€m desglosados en dos préstamos con una vida media de 0,5 años y un spread medio de financiación del 56 p.b.

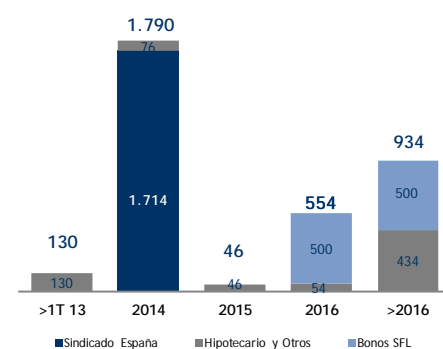
- La disponibilidad a 31 de Marzo asciende a 907€m (cuentas corrientes y depósitos por 58€m y deuda no dispuesta por 849€m) de los cuales 69€m corresponden a Colonial, 833€m a SFL y 5€m al resto de las compañías del grupo.

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

Estructura de la Deuda Dispuesta



Vencimiento de la Deuda Dispuesta (€m)



País	>1T 13	2014	2015	2016	>2016
España	33	1.785	41	24	237
Francia	97	5	5	530	697

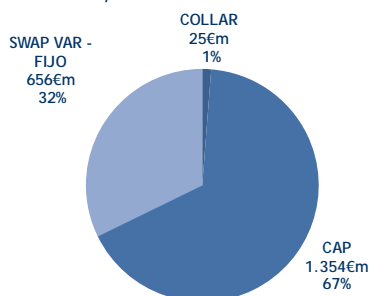
Coberturas

- La estructura de la cartera de derivados a 31 de Marzo de 2013 es la siguiente:

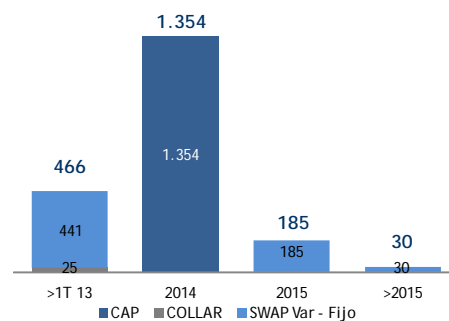
31 Marzo 2013 Instrumento derivado - €m	Clase de protección	España	Francia	Total	%	MTM (Excupón)
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	430	226	656	32%	(18)
COLLAR	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	25	0	25	1%	0
CAP	Tipo variable con un máximo	1.354	0	1.354	67%	0
Total nominal coberturas variable- fijo		1.809	226	2.035	100%	(18)
Vida Media (años)		1,6	3,8	1,9		

- El ratio de cobertura efectivo al cierre del primer trimestre de 2013 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 82% (84% en España y 67% en Francia).
- A 31 de marzo de 2013, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 87% considerando las emisiones de obligaciones de SFL.
- El 100% del nominal de la cartera de derivados del Grupo a cierre del primer trimestre 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 trimestre, las variaciones del MTM de la cartera de derivados (sin incorporar el cupón corrido) han ascendido a (17)€m de los cuales (4)€m se han registrado bajo el epígrafe "Gasto financiero no recurrente".
- Durante el primer trimestre 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)



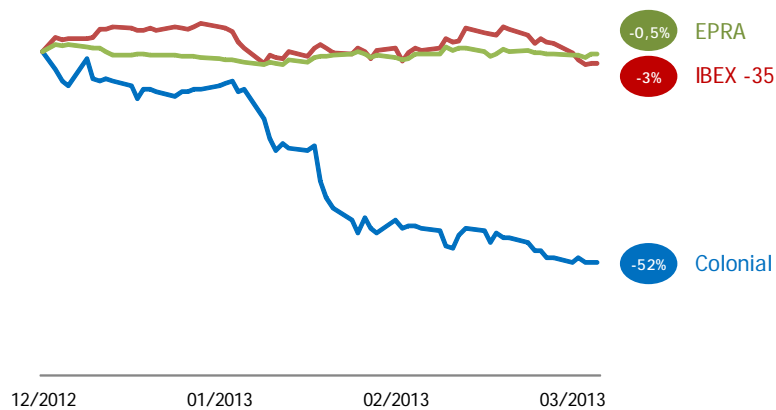
	España	Francia	Total	%
>T 13	425	41	466	23%
2014	1.354	0	1.354	67%
2015	0	185	185	9%
>2015	30	0	30	1%

4. Evolución en bolsa

Evolución bursátil

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

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



Evolución de la cotización

Acción de Colonial	mar-13	dic-12
Capitalización a cierre (€m)	176	368
Precio de cierre (€/ acción)	0,8	1,6
Volumen medio diario (millones títulos)	0,36	0,10
Efectivo medio diario (€m)	0,4	0,1
Nº acciones (mm)	225,9	225,9

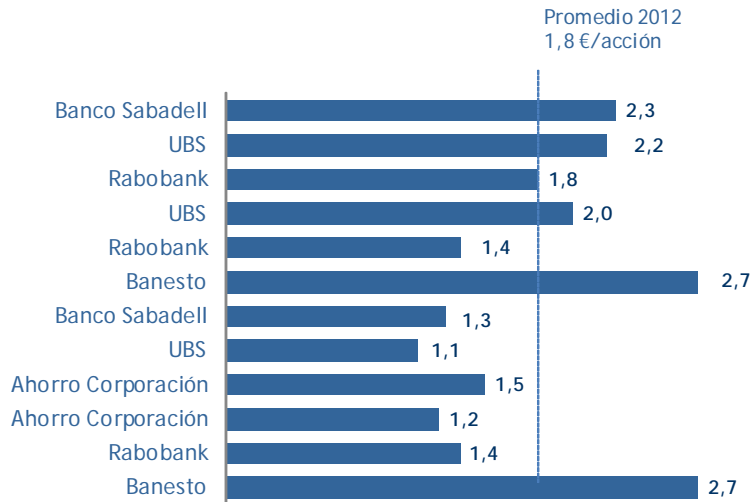
Colonial forma parte del índice Investment Property Databank (IPD), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



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

Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Recomendaciones analistas (€/acción)

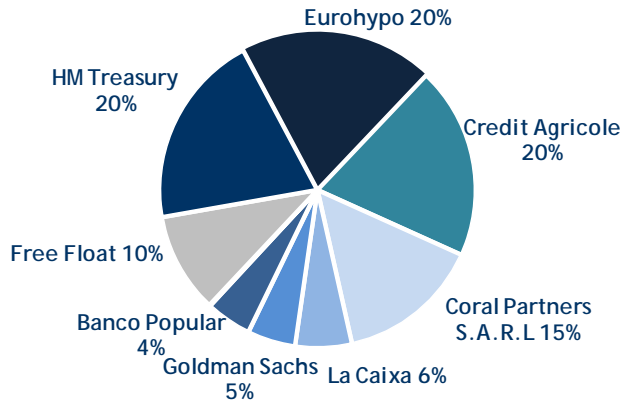


(*) Durante el primer trimestre de 2013, no ha habido recomendaciones por parte de analistas

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo
Banco Sabadell	Ignacio Romero	13/01/2012	Vender	2,3
UBS	Ignacio Carvajal	16/01/2012	Neutral	2,2
Rabobank	Martijn van den Eijnden	24/01/2012	Vender	1,8
UBS	Ignacio Carvajal	14/03/2012	Neutral	2,0
Rabobank	Martijn van den Eijnden	04/04/2012	Vender	1,4
Banesto	Marta Gómez	17/04/2012	Comprar	2,7
Banco Sabadell	Ignacio Romero	19/04/2012	Vender	1,3
UBS	Ignacio Carvajal	22/05/2012	Neutral	1,1
Ahorro Corporación	Juan Moreno	22/05/2012	Vender	1,5
Ahorro Corporación	Juan Moreno	09/08/2012	Vender	1,2
Rabobank	Martijn van den Eijnden	25/10/2012	Vender	1,4
Banesto	Marta Gómez	14/11/2012	Comprar	2,7
Promedio 2012				1,8

Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial a 31/03/2013 (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	
Jean-Luc Ransac	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Alain Chetrit	Consejero Dominical		Vocal		Vocal
Carlos Gramunt Suárez	Consejero Dominical				
José María Sagardoy Llonis	Consejero Dominical				Vocal
Javier Iglesias de Ussel	Consejero Independiente			Vocal	Presidente
Carlos Fernández-Lerga	Consejero Independiente			Presidente	Vocal
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera				

Organos de Gobierno a 31 de diciembre de 2012

5. Operaciones discontinuadas

Hechos relevantes - Actividades Mantenidoas para la Venta

- El Grupo Colonial desarrolla sus actividades de explotación y gestión de suelo, así como 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 trimestre del ejercicio 2013 asciende a 1,7 millones de m². El 53% están ubicados en Andalucía y el 47% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Mallorca).

<i>Operaciones discontinuadas - Principales magnitudes</i>			
Marzo acumulado - €m	2013	2012	Var. %
Variables de Negocio			
Superficie suelo residencial	1.685.062	1.683.874	0%
Superficie Riofisa ⁽¹⁾	1.544.989	1.523.076	1%
Nº viviendas en stock	91	199	(54%)
Resultados del ejercicio			
Venta comercial (uds)	8	9	(11%)
Venta contable (uds)	3	5	(40%)
Ingresos por Ventas de Promociones	0,5	1,4	(65%)
Ingresos por Ventas de Suelo	0,1	-	-
Otros Ingresos	-	0,1	-
Ingresos Riofisa	8,8	4,6	92%

(1) Incluyen suelos residenciales.

- Durante el primer trimestre del ejercicio 2013, las ventas de promociones han ascendido a 0,5€m, cifra inferior a las ventas del mismo periodo del año anterior. Asimismo, los ingresos que provienen de la filial Riofisa ascienden a 8,8€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 54% respecto al mismo periodo del año anterior.
En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 91 unidades (vs. 199 unidades a finales del primer trimestre del ejercicio anterior). De las 91 viviendas en stock, 6 viviendas corresponden a unidades pre-ventas, el resto (85 viviendas) están en proceso de venta.

Estructura financiera actividades discontinuadas

El detalle de la deuda financiera del Grupo Asentia a 31 de Marzo de 2013 es el siguiente:

Estructura de la deuda Grupo Asentia

31 Marzo 2013 - €m	Asentia Project S.L	Grupo Riofisa	Otras filiales	Total	%
Préstamo Sindicado	898	0	0	898	56%
Préstamo Sindicado (tramo participativo)	8	0	0	8	4%
Deuda Hipotecaria	52	322	154	528	35%
Deuda No Hipotecaria	0	67	0	67	5%
Total Deuda bruta	958	389	154	1.501	100%
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(21)	(8)	(10)	(39)	
Total Deuda Neta	937	381	144	1.462	
Vida Media (años)	1,7	1,6	5,2	2,0	
Coste Financiero (sin comisiones)	4,40%	4,07%	4,57%	4,34%	
Resultado Financiero	(10)	(5)	0	(15)	

- 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 31 de Marzo el importe de los intereses capitalizados en el primer trimestre asciende a 8 €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 implicaría 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 trimestre de 2013 se han convertido 171€m en préstamo participativo (60€m de los tramos PIK y 111€m del tramo convertible), que sumado al importe convertido en 2012, ascienden a cierre de marzo, a un total de 233€m. El tipo fijo aplicable al préstamo participativo es del 6,5%.

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 31 de marzo de 2013 el importe acumulado de dichos intereses asciende a 7,2€m, liquidables al vencimiento del préstamo. El spread aplicable es de 400 p.b. y su vencimiento es en febrero 2015.
- El Grupo Riofisa tiene una deuda hipotecaria con diversas entidades bancarias por importe total de 322€m, con vencimiento en diciembre 2014, ampliable por 24 meses adicionales y con un spread medio de 270 p.b.
- Al cierre del primer trimestre hay contratada una cobertura Swap de tipos de interés por importe de 161€m, asignada íntegramente a la deuda de "Otras filiales", con un Mark-to-Market (MtM) que asciende a (11)€m.
- El resultado financiero neto de las entidades clasificadas bajo el epígrafe de actividades discontinuadas es de (15)€m de los cuales (10)€m corresponden a gastos financieros de Asentia íntegramente capitalizados y (5)€m corresponden al resultado financiero de Riofisa de los cuales (3)€m han sido capitalizados.
- La deuda hipotecaria de 154€m incluida en el epígrafe "Otras filiales" corresponde a un préstamo para financiar las obras de urbanización de un solar en Sevilla. Este préstamo prevé el cumplimiento de un plan de negocio, que incorpora a su vez un plan de ventas. El acuerdo con el banco financiador del proyecto prevé que en caso de existir necesidades adicionales a las previstas en el plan de negocio inicial, Colonial deberá realizar dichas aportaciones. En caso de no producirse ninguna de las ventas previstas, las aportaciones de Colonial necesarias para cumplir el plan de negocio ascenderían en torno a los 89€m. El incumplimiento de estas obligaciones facultaría al banco financiador a declarar el vencimiento anticipado de sus créditos, ascendiendo el recurso a Colonial por un importe total de 164€m por todos los conceptos.

En la actualidad se ha acordado con el Ayuntamiento de la localidad donde se ubica el solar, un nuevo convenio urbanístico, así como un nuevo calendario diferido de urbanización acorde a la realidad actual del mercado residencial, pendiente de aprobación definitiva.

Con posterioridad al cierre del primer trimestre, durante el mes de abril de 2013, se ha firmado un acuerdo de refinanciación de dicha deuda, que consiste en la cancelación parcial de la misma mediante la entrega de determinados activos y la asunción de determinados pasivos por parte de Colonial y Asentia, por un importe de 85€m y 10€m respectivamente.

La formalización del acuerdo va a permitir:

- I. La cancelación total del recurso a Colonial
- 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, tanto en importe como en plazo.

6. Anexos

6.1 Balance Consolidado

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

€m	1T 2013	2012
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	120	120
<i>En explotación</i>	4.404	4.391
<i>En curso, anticipos</i>	418	391
Inversiones Inmobiliarias	4.822	4.782
Inversiones método de participación	291	287
Resto activos no corrientes	290	291
Activos no corrientes	5.522	5.480
Deudores y otras cuentas a cobrar	63	65
Otros activos corrientes	76	85
Activos Disponibles para la Venta	1.318	1.624
Activos corrientes	1.457	1.773
TOTAL ACTIVO	6.979	7.253
PASIVO		
<i>Capital Social</i>	226	226
<i>Otras reservas</i>	14	1.135
<i>Resultados del Ejercicio</i>	(24)	(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	156	172
Minoritarios	1.230	1.220
Patrimonio Neto	1.386	1.392
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	994	994
Deuda financiera no corriente	2.250	2.499
Pasivos por impuestos diferidos	227	226
Otros pasivos no corrientes	107	124
Pasivos no corrientes	3.578	3.843
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	24	14
Deuda financiera corriente	190	189
Acreedores y otras cuentas a pagar	85	91
Otros pasivos corrientes	62	69
Pasivos asociados a activos para la venta	1.654	1.656
Pasivos corrientes	2.015	2.018
TOTAL PASIVO	6.979	7.253

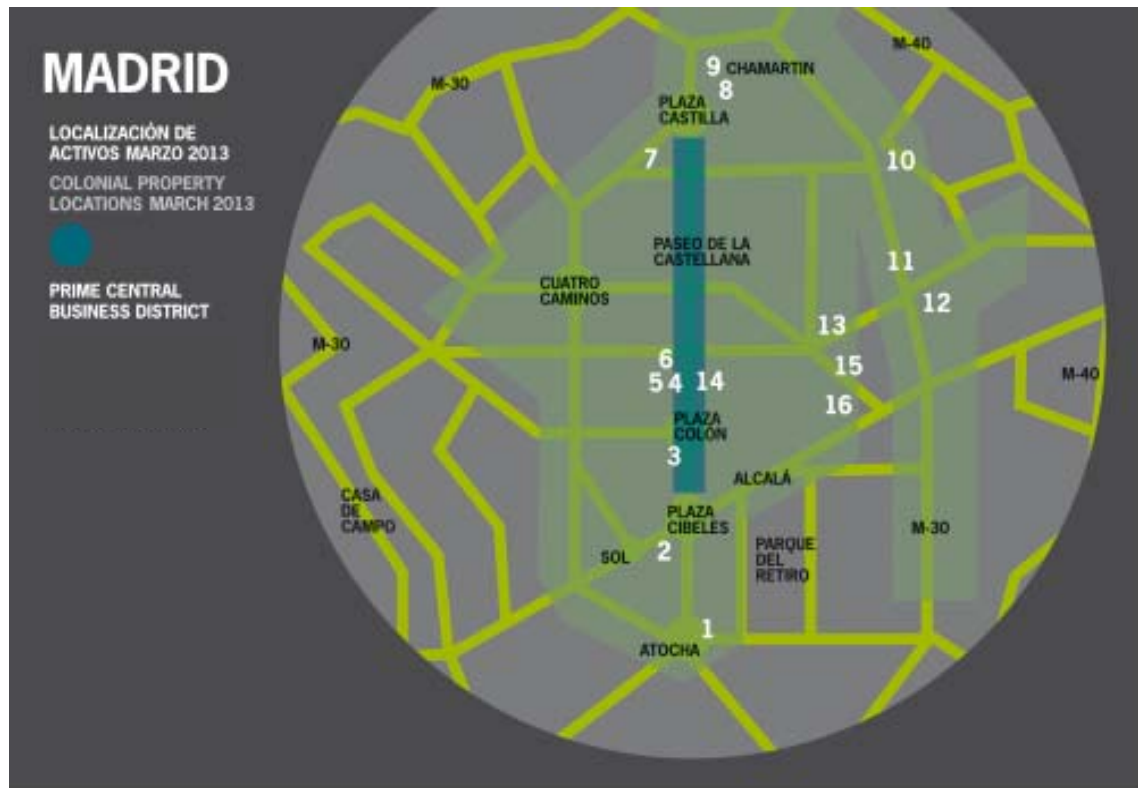
6.2 Anexo - Ubicación activos

Barcelona



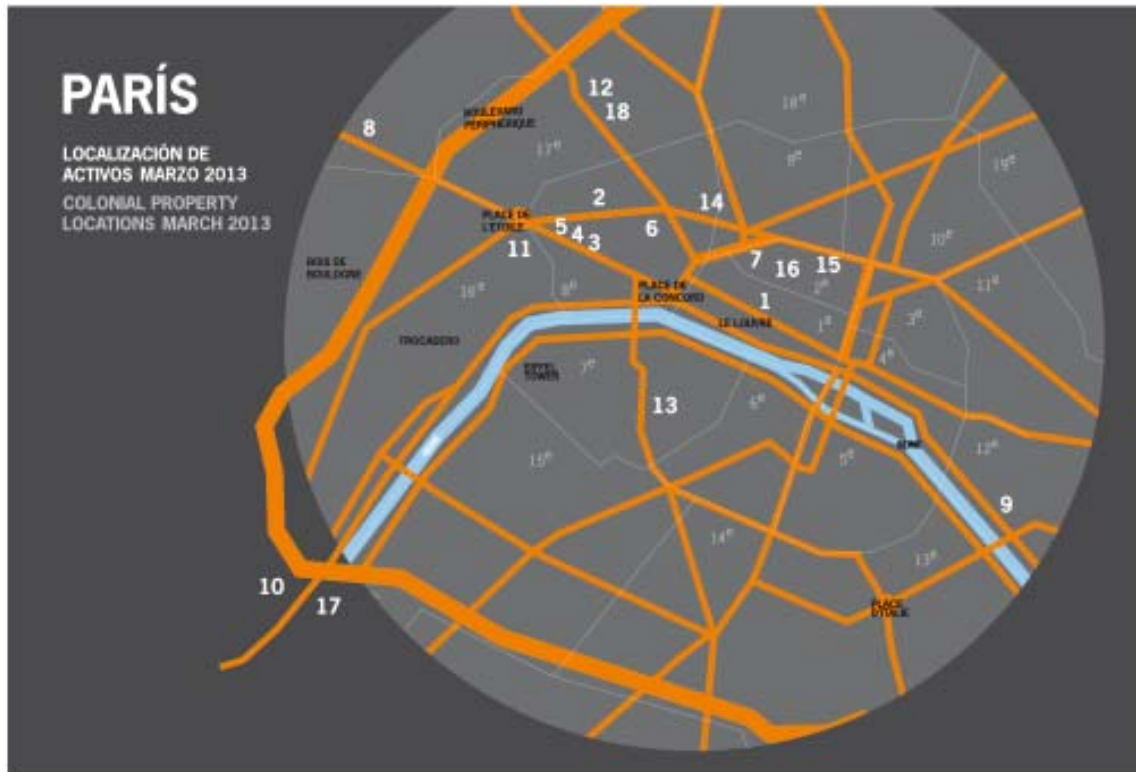
6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



6.3 Anexo - Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel			
AV. DIAGONAL, 409	4.531					4.531	0	4.531
AV. DIAGONAL, 530	11.781					11.781	1.689	13.470
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.110					21.110	19.113	40.223
AV. DIAGONAL, 682	8.622					8.622	600	9.222
PEDRALBES CENTRE	0	5.410				5.410	1.355	6.765
AUSIAS MARC / LEPANT	6.430					6.430	1.521	7.951
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	11.716					11.716	1.704	13.420
GLORIES - Diagonal	11.672					11.672	536	12.208
ILLACUNA	20.451					20.451	13.620	34.071
TILOS	5.143					5.143	3.081	8.224
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838					4.838	0	4.838
TORRE BCN	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
SAMONTA 21	11.464					11.464	9.846	21.309
P. CASTELLANA, 52	7.523					7.523	588	8.111
RECOLETOS, 37	17.202					17.202	5.340	22.542
MIGUEL ANGEL, 11	6.300					6.300	3.049	9.349
JOSE ABASCAL, 56	12.349					12.349	6.425	18.774
ALCALA, 30-32	9.088					9.088	1.700	10.788
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	14.077	38.212
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					5.988	4.923	10.911
SAMONTA 19	0			3.905		3.905	0	3.905
EDIFICIOS SINGULARES	332.955	6.626		3.905	8.073	351.559	210.281	561.840
RESTO LOCALES		6.024				6.024	1.752	7.776
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	332.955	12.651		3.905	8.073	357.583	212.033	569.616
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	1.101					1.101	0	1.101
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	762					762	0	762
TORRE BCN	1.600					1.600	0	1.600
ALFONSO XII, 62	13.135					13.135	2.287	15.422
PEDRALBES CENTRE	0	53				53	0	53
HOTEL MARINA DE LA TORRE	0				11.519	11.519	0	11.519
CASTELLANA, 43	5.999					5.999	2.441	8.440
SAMONTA 21	5.404					5.404	2.655	8.060
PROYECTOS & REHABILITACIONES	50.941	53	0	0	11.519	62.513	25.041	87.555
TOTAL ESPAÑA	383.897	12.704	0	3.905	19.592	420.097	237.074	657.171

⁽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	20.512	1.516			2.134	24.162	5.730	29.892
EDOUARD 7	27.430	15.997	4.509		4.502	52.438	9.933	62.371
C. ELYSEES 8288	0	4.539				4.539	3.721	8.259
C. ELYSEES 90	2.569	981				3.550	0	3.550
C. ELYSEES 92	4.110	3.089				7.199	0	7.199
CEZANNE SAINT HONORE	23.369	1.849	0			25.219	3.369	28.588
PRONY-WAGRAM	7.100				449	7.549	3.119	10.668
IENA	7.505					7.505	4.695	12.201
108-112 WAGRAM	4.470	892				5.362	546	5.908
WASHINGTON PLAZ	34.612	460			2.241	37.313	13.271	50.584
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	130	130
103 GRENELLE	15.176	258				16.486	1.872	18.357
SAINTE DENIS	0		60			60	16	76
RENTAL FLOOR SPACE PARIS	190.580	30.760	4.569	0	12.138	238.048	60.702	298.751
WASHINGTON PLAZA	4.592					4.592	2.678	7.270
CALL-LDA	7.991	5.165				13.156	8.462	21.618
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	2.547
C. ELYSEES 90	5.071					5.071	0	5.071
QUAI LE GALLO	31.003				1.275	32.278	8.434	40.712
ILOT RICHELIEU	24.392				5.095	29.487	10.248	39.735
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
PROJECTS UNDERWAY PARIS	76.864	5.200	292	0	6.370	88.727	41.699	130.425
TOTAL PARIS	267.444	35.960	4.861	0	18.508	326.774	102.402	429.176
TOTAL	651.341	48.664	4.861	3.905	38.100	746.871	339.476	1.086.347

6.4 Anexo - Cartera de proyectos

Travessera de Gràcia / Amigó



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

Castellana, 43



Proyecto de oficinas de 5.998m² sobre rasante, que supondrá uno de los primeros inmuebles con certificado LEEDs ("green building") en la zona prime de Madrid.

Alberga en su interior plantas diáfanas de hasta 697m², flexibles y funcionales, que por su elevado grado de luminosidad, permiten una distribución muy eficiente de los espacios. El activo ofrecerá alta calidad, con altas prestaciones y será un activo energéticamente eficiente, hecho que ha permitido iniciar las obras del proyecto con el inmueble 100% prealquilado a un inquilino de primer nivel.

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 15.000m² 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.

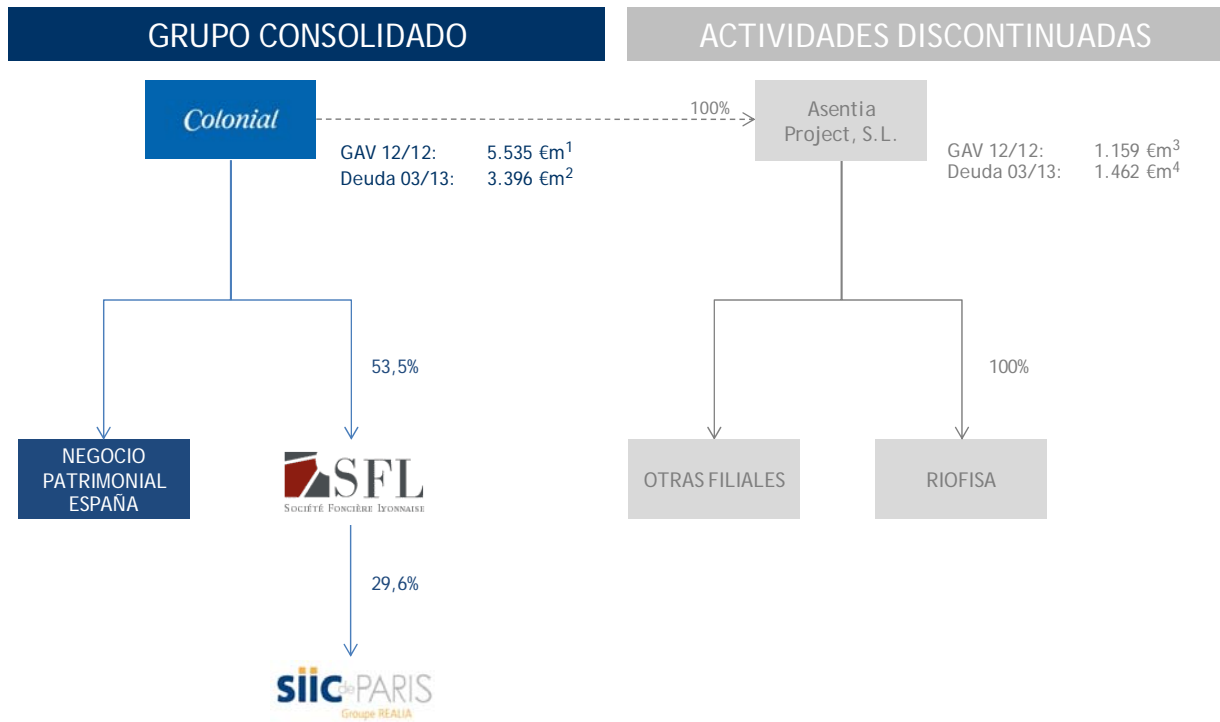
6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

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 33.200m² de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango.

6.5 Anexo - Estructura societaria



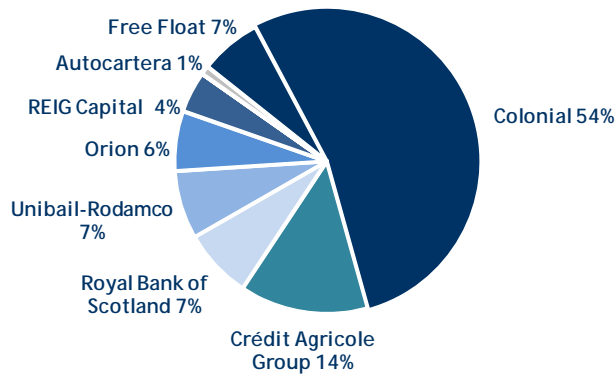
Notes:

- (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

Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/12/2012



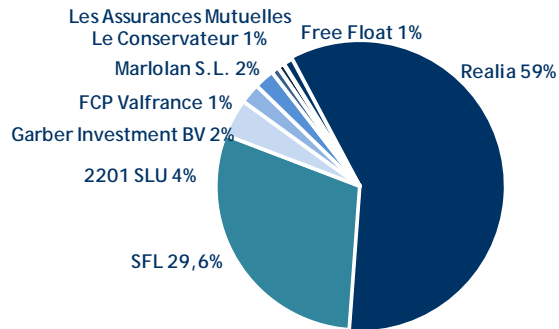
Consejo de Administración SFL

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









6.6 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SIIC de París

SIIC de París - Estructura accionarial a 31/12/2012



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

6.7 Anexo - Información adicional

Resultado EPRA - Marzo acumulado - €m	2013	2012
Resultado neto atribuible al Grupo según NIIF	(24)	(13)
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(1)	1
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses	2	0
(iii) Impactos de deterioro del crédito fiscal	0	0
(iv) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	6	2
(v) Ajustes de (i) a (iv) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	0
(vi) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(3)	(1)
EPRA NET PROFIT pre ajustes específicos compañía	(21)	(11)
(vii) Ajuste específico: Impactos de actividades discontinuadas	21	10
EPRA NET PROFIT recurrente post ajustes específicos compañía	(0,2)	(0,7)

6.8 Anexo - Glosario

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

6.8 Anexo - Glosario (cont.)

Like for Like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
LTV	Loan to Value (deuda financiera neta / GAV del negocio).
EPRA NAV	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA
EPRA NNNAV	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
Ocupación - superficies	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera
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).
Potencial de Reversión	Resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes. No incluye proyectos
Proyectos en curso	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
Yield on cost	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido.
€m	Millones de euros

6.9 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

Tel. ++34 93 404 7898

inversores@inmocolonial.com

Oficina del Accionista

Tel. ++34 93 404 7910

accionistas@inmocolonial.com

Web Colonial

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales - Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM

Código ISIN: ES0139140042

Índices: 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.