
Colonial

Resultados trimestrales Enero - Septiembre 2012

13 de Noviembre de 2012



Colonial obtiene un resultado operativo de 143€m, en línea con el mismo periodo del año anterior

Debido a la consolidación del negocio no estratégico, el Grupo Colonial ha registrado un resultado neto negativo de -201€m

- Ingresos por rentas: 169€m, +3,6% Like for Like
- EBITDA Recurrente Grupo: 131€m, +5,6% Like for Like
- Resultado operativo del Grupo: 143€m, en línea con el año anterior
- Resultado neto del Grupo: -201€m

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras

Septiembre acumulado - €m	2012	2011	Var. %
Nº Activos ⁽¹⁾	51	52	(2%)
Superficie alquilable s/rasante	620.447	635.287	(2%)
Superficie proyectos s/rasante ⁽²⁾	137.084	138.943	(1%)
Superficie b/rasante	335.810	326.192	3%
Superficie Total	1.093.341	1.100.422	(1%)
Ocupación oficinas	82,4%	84,9%	(2,5 pp)
Ocupación total	83,1%	86,1%	(3,0 pp)
Ingresos por rentas	169	167	1%
EBITDA rentas	153	151	1%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas</i>	90%	90%	(0,1 pp)
EBITDA rentas	153	151	1%
Puesta en equivalencia SIIC de París	12,6	14,5	(13%)
EBITDA estructura y otros	(22)	(23)	(2%)
EBITDA venta de activos	(0,1)	(0,1)	(38%)
Resultado Operativo Grupo	143	143	0%
Resultado Financiero (excl. puesta equivalencia)	(127)	(102)	(24%)
Resultado Neto EPRA	8	9	(5%)
Resultado de actividades Discontinuas	(184)	(1)	-
Resultado neto atribuible al Grupo	(201)	24	n.a.

Magnitudes de Balance

30 Septiembre - €m	2012	2011
Deuda Financiera Neta Consolidada	3.454	3.416
Deuda Financiera Neta España	2.105	2.141
Coste Financiero % ⁽³⁾	3,83%	3,65%
Vida media (años)	2,9	3,3

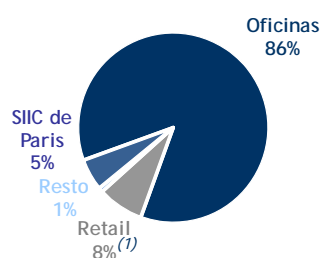
⁽¹⁾ No incluye pequeños locales no estratégicos

⁽²⁾ Proyectos y rehabilitaciones

⁽³⁾ No incluye periodificación de comisiones

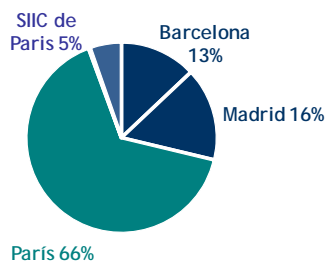
El GAV a 30 de junio de 2012 asciende a 5.222 €m

Valoración - por usos

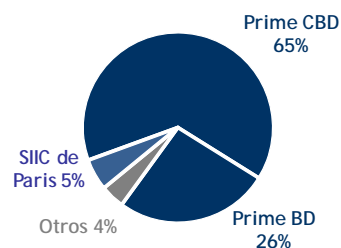


(1) Incluye el Hotel Saint Honoré en París

Valoración - por mercados



Valoración - por zona



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

Aspectos clave

El transcurso de los primeros nueve meses del año 2012 ha estado marcado por un deterioro del clima económico internacional y un progresivo empeoramiento del cuadro macroeconómico de España y sus perspectivas para el año 2013. En consecuencia los mercados de oficinas de Barcelona y Madrid siguen con fundamentales muy débiles y una continuada presión sobre los precios de alquiler, si bien dichas rentas se sitúan actualmente en niveles históricamente bajos.

En este contexto el Grupo Colonial ha sido capaz de registrar unos resultados operativos de 143€m manteniendo los niveles del mismo periodo del año anterior. La estrategia de diversificación del negocio ha permitido que las rentas generadas en el mercado de París compensen las reducciones de rentas del portfolio de Madrid & Barcelona.

Asimismo, la generación de cash flow recurrente del portfolio de oficinas del Grupo permite obtener resultados recurrentes estables, alcanzando un EPRA net profit⁽¹⁾(resultado neto recurrente negocio continuado) positivo de 8€m para los primeros nueve meses del año.

El resultado neto atribuible del Grupo es negativo y asciende a -201€m, principalmente debido a los impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia). Dichos impactos negativos contables 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 de Asentia prevé, que a partir de un determinado ratio de apalancamiento, el préstamo participativo del Grupo Asentia, que a 30 de Septiembre 2012 asciende a 60 €m, pueda ser convertido a voluntad de los bancos, en acciones 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.

⁽¹⁾ Resultado neto atribuible sin incluir variación de valor de los activos, variación de valor de instrumentos financieros, efectos extraordinarios y actividades discontinuadas

Respecto a la evolución de los resultados del Grupo Colonial durante los primeros nueve meses del año 2012, cabe destacar los siguientes hitos:

1 Esfuerzo comercial

En lo que va de año, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 61.723m² (35.964m² en España y 25.759m² en Francia). Del esfuerzo comercial total, 28.205m² (un 46%) corresponden a contratos firmados en el mercado de Barcelona, 25.759m² (un 42%) corresponden a contratos firmados en el mercado de París y 7.759m² (un 13%) corresponden a contratos firmados en Madrid.

La tabla siguiente muestra las principales actuaciones del esfuerzo comercial realizado:

Principales actuaciones

Activo	Arrendatarios	Ciudad	Superficie
Hausmann 104-110	La Mondiale Groupe	París	11.797
Illacuna	Liberty Seguros, Cegedim Hispania y Software AG España	Barcelona	6.930
Avinguda Diagonal, 530	CaixaBank	Barcelona	5.910
Ozone	SJ Berwin, Zara Francia y Solaris	París	5.594
Grenelle, 103	Financiere CVT (General Electric) y Financiere Rive Gauche	París	3.540
Sant Cugat Nord	Axa Seguros Generales y Aristan Thermo España	Barcelona	3.463
Jose Abascal, 56	Roca Junyent y Madrid Network	Madrid	2.983
PRINCIPALES ACTUACIONES			40.217

2 Cartera en explotación

En Madrid, durante el pasado mes de junio, ha entrado en explotación el inmueble de Martínez Villergas. Este complejo de oficinas está situado en la confluencia de la M-30 con la Av. América y ofrece más de 24.000m² de primera calidad. Dicho complejo está actualmente en proceso de comercialización.

Como consecuencia de dicha entrada en explotación, la ocupación de la cartera de oficinas se ha reducido hasta un 77%. Excluyendo este impacto, la ocupación del resto del portfolio de Madrid se ha mantenido estable en un 90%.

En Barcelona, durante este mes de septiembre, ha entrado en explotación Ausiàs March, complejo de oficinas con más de 6.400m² totalmente rehabilitado, situado en una de las zonas de más proyección de la ciudad, frente al Auditorio de Música de Barcelona y al Teatro Nacional de Catalunya.

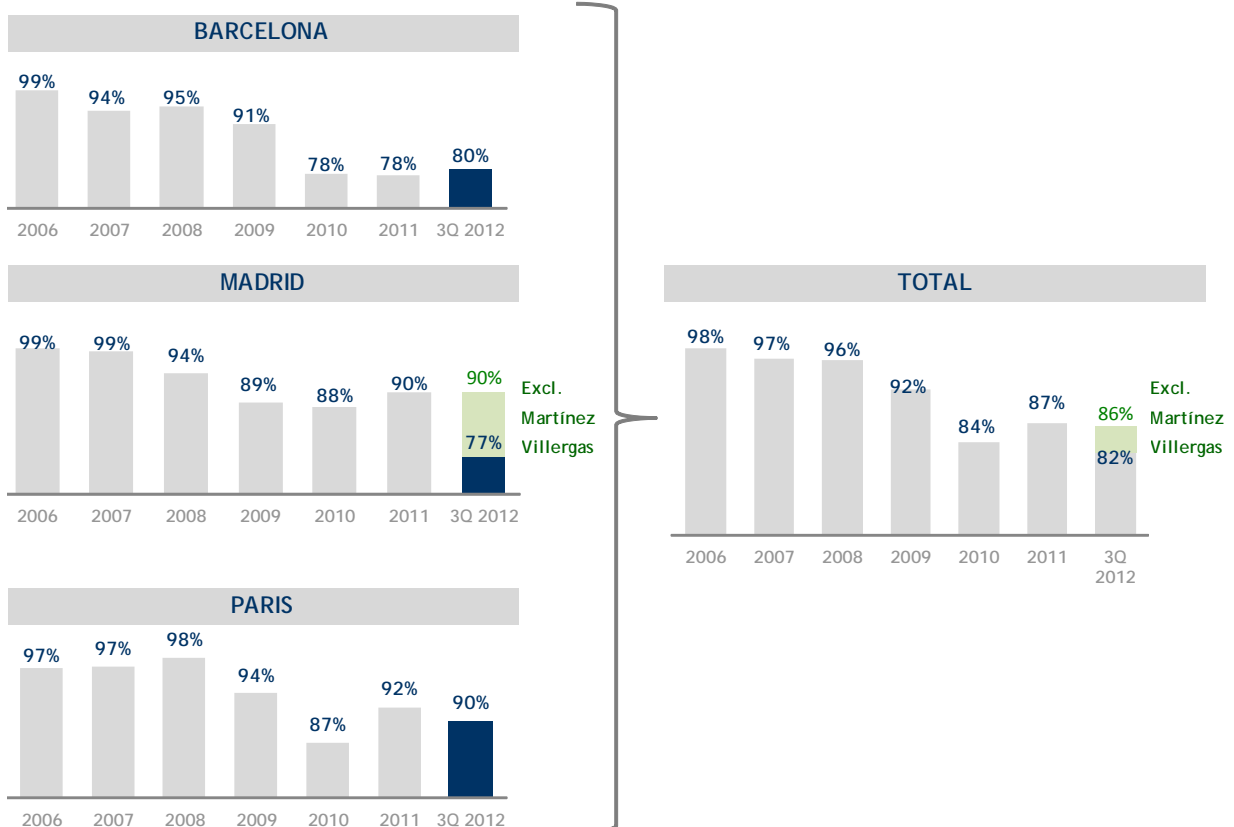
El ratio de ocupación total del portfolio de Barcelona es del 80%. El nuevo complejo de oficinas de Illacuna está ocupado en un 57%, Ausias March en fase de comercialización y el resto de la cartera de oficinas de Barcelona tiene una ocupación del 86%.

En París, durante el tercer trimestre del ejercicio, ha entrado en rehabilitación el inmueble Rue de Richelieu, complejo de oficinas en el que se realizará un proyecto de rehabilitación integral, "Proyecto Cardinal".

El ratio de ocupación del portfolio de oficinas de París se ha situado en un 90% (92% incluyendo otros usos), cifra inferior a la alcanzada en el primer semestre del ejercicio, debido principalmente a superficies de oficinas rehabilitadas que han entrado en explotación en los inmuebles de Louvre des Antiquaires y Washington Plaza.

Finalmente, el portfolio total de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 82%, un 86% excluyendo el impacto de Martínez Villergas.

Ocupación Oficinas - Histórico Colonial



3 Resultados

Los ingresos por rentas han alcanzado los 169€m, lo que corresponde a un aumento del 3,6% en términos comparables "like for like". Dicha variación se explica por un aumento del 7,3% like for like de las rentas en París que compensa caídas like for like del 2,2% en España.

El EBITDA recurrente alcanza los 131€m, un 2% superior al año anterior (+5,6% like for like) y el resultado recurrente de la participación en SIIC de París (puesta en equivalencia recurrente) asciende a 10€m, un 12% superior al mismo periodo del año anterior.

Una vez restados los gastos financieros, los impuestos y minoritarios correspondientes, el EPRA Net Profit⁽¹⁾ (resultado neto recurrente del negocio continuado) alcanza los 8€m, un 5% inferior al mismo periodo del año anterior. Dicho descenso se debe principalmente al incremento de gastos financieros en la filial francesa.

Análisis del Resultado - €m	2012	2011	Var.	Var. % ^(*)
EBITDA recurrente	131	128	2	2%
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(100)	(95)	(5)	(5%)
Puesta en equivalencia SIIC de París - recurrente	10	9	1	12%
Impuestos - resultado recurrente	(3)	(2)	(1)	(25%)
Minoritarios - resultado recurrente	(30)	(32)	2	6%
EPRA Net Profit⁽²⁾	8,3	8,8	(0,5)	(5%)
Resultado Neto no recurrente	(210)	16	(225)	-
Resultado atribuible al Grupo	(201)	24	(226)	-

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

4 Operaciones Discontinuas

A 30 de septiembre de 2012, el Grupo Colonial ha registrado un resultado de actividades discontinuadas negativo de -184€m.

En los ejercicios anteriores, Colonial registró una provisión para anticipar los posibles resultados negativos de la actividad discontinuada. Esta provisión ha sido aplicada íntegramente, y a partir del ejercicio 2012 las pérdidas tienen impacto contable en los estados consolidados del Grupo. Como consecuencia de este efecto, el Grupo Colonial ha registrado un resultado neto atribuible negativo de -201€m.

Cabe destacar que el resultado negativo del Grupo Asentia no supone un impacto en el Net Asset Value (NAV)⁽²⁾ de la compañía, ni una salida de caja para Colonial.

⁽¹⁾ Resultado neto atribuible sin incluir variación de valor de los activos, variación de valor de instrumentos financieros, efectos extraordinarios y actividades discontinuadas

⁽²⁾ 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.

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

Septiembre acumulado - €m	2012	2011	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	169	167	2	1%
Ingresos por repercusión gastos	30	30	0	1%
Gastos repercutibles a los inquilinos	(33)	(35)	2	5%
Gastos no repercutibles	(14)	(11)	(2)	(20%)
EBITDA rentas	153	151	2	1%
Otros ingresos	3	3	1	29%
Gastos estructura	(25)	(25)	(0)	(1%)
EBITDA recurrente	131	128	2	2%
<i>EBITDA "like for like"</i>	<i>97</i>	<i>92</i>	<i>5</i>	<i>6%</i>
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	13	14	(2)	(13%)
Ventas de Activos en renta	4	1	4	-
Coste de Ventas	(4)	(1)	(4)	-
EBITDA venta de activos en renta	(0)	(0)	0	38%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	143	143	0	0%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	56	40	16	39%
Amortizaciones y Provisiones	3	(2)	5	-
Resultado Financiero	(127)	(102)	(24)	(24%)
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	75	78	(4)	(5%)
Impuesto de sociedades	(8)	(3)	(5)	(202%)
Resultado de actividades Discontinuas	(184)	(1)	(183)	-
Socios minoritarios	(85)	(51)	(34)	(67%)
Resultado atribuible al Grupo	(201)	24	(226)	-
Analisis del Resultado - €m	2012	2011	Var.	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA recurrente	131	128	2	2%
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(100)	(95)	(5)	(5%)
Puesta en equivalencia SIIC de Paris - recurrente	10	9	1	12%
Impuestos - resultado recurrente	(3)	(2)	(1)	(25%)
Minoritarios - resultado recurrente	(30)	(32)	2	6%
EPRA Net Profit ⁽²⁾	8,3	8,8	(0,5)	(5%)
<i>BPA - € ⁽³⁾</i>	<i>0,04</i>	<i>0,04</i>		
EBITDA - Ventas de activos	(0)	(0)	(0)	-
Puesta en equivalencia SIIC de Paris - no recurrente	2	5	(3)	-
Variación valor de los activos & amortizaciones y provisiones	58	38	20	.
Variaciones de valor instrumentos financieros	(11)	(7)	(4)	-
Gasto financiero no recurrente	(16)	0	(16)	-
Actividades discontinuadas	(184)	(1)	(183)	-
Impuestos - resultado no recurrente	(5)	(0)	(5)	-
Minoritarios - resultado no recurrente	(55)	(19)	(36)	-
Resultado Neto no recurrente	(210)	16	(226)	-
Resultado atribuible al Grupo	(201)	24	(226)	-

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

(2) Resultado neto atribuible sin incluir variación de valor de los activos, variación de valor de instrumentos financieros, efectos extraordinarios y act. discontinuadas

(3) BPA en base a nº acciones dilución plena

Resultado operativo recurrente

- A 30 de septiembre de 2012, el Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 131€m, un 2% superior al del mismo periodo del año anterior. Ajustando las desinversiones realizadas, variaciones en la cartera de proyectos y otros efectos extraordinarios, el EBITDA "like for like" es de 97€m, cifra un 6% superior al mismo periodo del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 5% 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

Septiembre acumulado - €m	2012	2011	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA rentas Like for Like	120	115	5%
EBITDA Estructura	(25)	(25)	(1%)
EBITDA Otros ingresos Like for Like	2	2	(1%)
EBITDA recurrente Like for Like	97	92	6%
EBITDA No comparable	34	37	(8%)
EBITDA recurrente	131	128	2%

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

- Adicionalmente, la participación en SIIC de Paris ha aportado un beneficio atribuible de 13€m, registrado en resultados por puesta en equivalencia.

Resultado operativo no recurrente

- A 30 de septiembre de 2012, el resultado neto atribuible del Grupo Colonial ha sido negativo y asciende a -201€m. Dicho resultado negativo se debe principalmente a los impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia).
- Colonial tiene provisionado el 100% de la participación en Asentia, si bien al formar parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial, las pérdidas de Asentia afloran a nivel contable en los estados consolidados.
- Cabe destacar que el resultado negativo del Grupo Asentia no supone un impacto en el Net Asset Value (NAV)⁽¹⁾ de la compañía, ni una salida de caja para Colonial.

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

Resultados financieros

Resultado Financiero

Septiembre acumulado - €m	2012	2011	Var. %
Ingreso financiero recurrente	2	4	(92%)
Gasto financiero recurrente	(110)	(106)	(4%)
Activación de financieros	8	7	10%
Coste financiero %	3,83%	3,65%	0,18 pp
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(100)	(95)	(6%)
Gasto financiero no recurrente	(16)	0	-
Variaciones de valor instrumentos financieros	(11)	(7)	-
Resultado financiero (excl. puesta equivalencia)	(127)	(102)	(25%)

- El tipo de interés medio hasta el 30 de septiembre de 2012 ha sido del 3,83% (3,93% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) con un spread medio de financiación del 170pb, mientras que la media para el mismo periodo de 2011 fue del 3,65% (3,72% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación y un spread medio de financiación del 156pb).
- El aumento del coste financiero se debe, principalmente, al cambio en la estructura financiera en Francia por la emisión de obligaciones por importe de 500€m en mayo de 2011 a un tipo fijo del 4,625%.
- Los gastos financieros activados ascienden a 8,3€m, correspondientes a la financiación de tres proyectos en España y dos en Francia por importe de 0,5€m y 7,8€m, respectivamente.
- Los gastos financieros no recurrentes corresponden principalmente al registro en la cuenta de resultados del deterioro acumulado de la cartera de FCC, como consecuencia de la caída de la cotización registrada en los últimos meses, en aplicación de lo previsto en la Norma 39 de las IFRS.

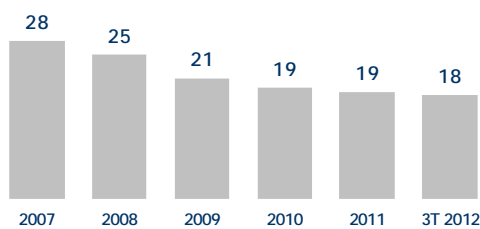
2. Evolución del Negocio

Situación del mercado de oficinas ⁽¹⁾

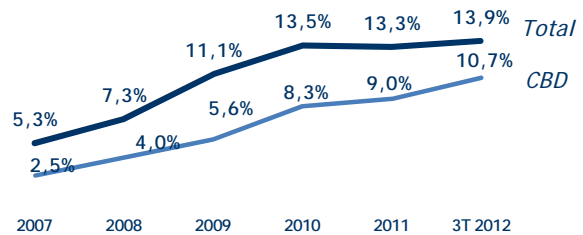
Mercado de alquiler

Barcelona

Precios Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)

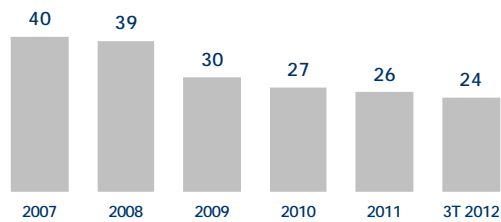


- Después de un segundo trimestre muy inactivo en el mercado de oficinas en Barcelona, el volumen durante el tercer trimestre del ejercicio se ha incrementado un 45% con respecto al trimestre anterior, alcanzando los 62.000m². La contratación acumulada durante todo el ejercicio es de casi 160.000m².
- Por áreas, la demanda en el centro de la ciudad ha sido el doble comparado con el mismo trimestre de los ejercicios 2010 y 2011. La calidad de la superficie contratada sigue siendo uno de los puntos clave en la toma de decisiones de las compañías, en el tercer trimestre del año el 56% de la superficie contratada está ubicada en inmuebles de Clase A y B+.
- La tasa de disponibilidad para el tercer trimestre del ejercicio, ha incrementado ligeramente y se sitúa en el 13,9% para todo el mercado y en la zona prime se sitúa en el 10,7%. En un entorno macroeconómico débil, la oferta disponible sigue aumentando por reducción de espacios de los inquilinos.
- Las rentas de oficinas durante este último trimestre, se han mantenido estables, con una renta máxima para las zonas prime de 18,00€/m²/mes. La situación económica actual hace que el nivel de las rentas de muchos edificios de oficinas no esté en concordancia con la evolución de la zona en que se encuentran dichos edificios, y los niveles finales de alquiler reflejan los objetivos particulares de cada propietario, en lugar de los parámetros de nivel máximo y mínimo de rentas de una zona específica.

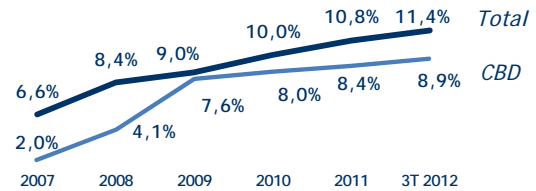
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE a Septiembre de 2012

Madrid

Precios Prime CBD (€/m2/mes)

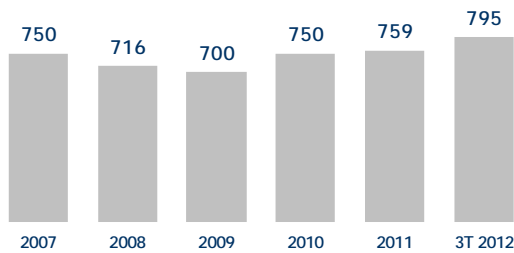


Desocupación (%)

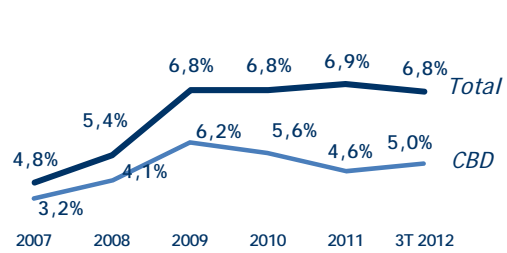


- El volumen de transacciones durante el tercer trimestre del ejercicio, sigue siendo bajo, con tan sólo 60.000m² contratados. Sólo se han producido un par de transacciones superiores a los 5.000m², las dos en la zona CBD. El número de transacciones para los espacios de más de 1.000m² sigue siendo muy bajo y el número total de operaciones continúa cayendo. Como resultado, el espacio medio ocupado ha seguido disminuyendo, a poco menos de 800m².
- Durante este trimestre, la tasa de disponibilidad ha aumentado en 0,6p.p., situándose en un 11,4%. En la zona prime se sitúa en el 8,9%. En general, la disponibilidad de oficinas y edificios de alta tecnología se ha mantenido relativamente estable en todas las áreas y esta tendencia es probable que continúe en el medio plazo.
- Las rentas en zona prime continúan cayendo hasta un 2% en este trimestre, impulsadas por la ausencia de transacciones y el alto nivel de oferta disponible. Sin embargo, las transacciones ocasionales se han llevado a cabo a precios muy elevados, debido a las características particulares de la demanda que ha surgido. Al igual que en trimestres anteriores, los niveles mínimos de alquiler en las áreas secundarias se han mantenido estables, mientras que los niveles de la periferia se han reducido en un 4,2% debido a la oferta disponible. La renta máxima en la zona CBD se sitúa en 24,25€/m2/mes.

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

ParísPrecios Prime CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)

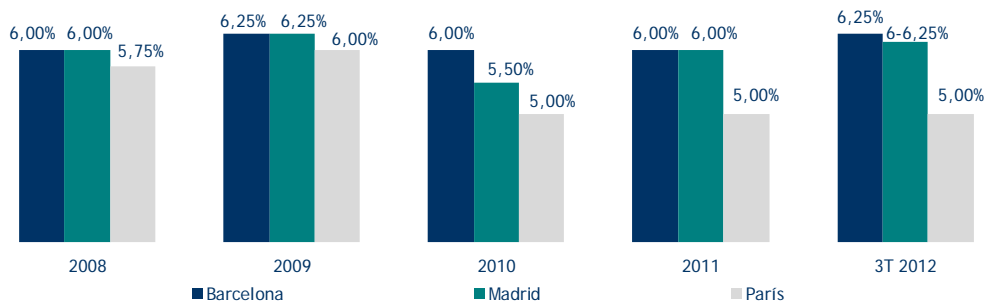


- La contratación acumulada en la región de París durante el tercer trimestre del ejercicio 2012 alcanza una cifra de 1.563.679m², lo que supone un descenso del 19% comparándola con el mismo trimestre del ejercicio anterior. Mientras que en el triángulo de oro la contratación acumulada fue de 231.404m².
- La tasa de disponibilidad ha descendido levemente hasta alcanzar un 6,8% en la región de París con una oferta inmediata de 3.556.000m². En la zona CBD la desocupación se mantiene en entornos del 5% y con una oferta inmediata de 339.000m². Un total de 52 transacciones de más de 5.000m² se han efectuado durante el tercer trimestre de 2012, lo que supone el 41% de la superficie total alquilada.
- Los precios prime de alquiler en el área CBD de París se sitúan en los 795€/m²/año lo que supone un ligero ascenso de 3% con respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior y se espera que puedan llegar a 805€/m²/año antes de final de año.

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

Mercado de inversiones ⁽¹⁾

Prime Yields - París, Madrid, BCN



- Barcelona:** Durante los nueve primeros meses del año el mercado de inversión de oficinas en Barcelona, y en general en todos los sectores ha registrado niveles de actividad realmente bajos. La demanda para edificios prime de oficinas sigue activa aunque existen pocos activos que reúnan todas las características necesarias, incluyendo precio. Las rentabilidades "prime" han repuntado ligeramente y se sitúan en torno a 6,25%, aunque para los inmuebles emblemáticos situados en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal podrían alcanzarse rentabilidades inferiores, más si cabe con un volumen de transacción por debajo 20€m.
- Madrid:** Los inversores privados siguen buscando oportunidades, focalizadas en activos en zonas prime. Sin embargo, el incremento del riesgo país en los últimos meses junto con la crisis del Euro y dificultades para conseguir financiación en condiciones aceptables, está afectando a los procesos de toma de decisiones. Las rentabilidades prime en el mercado de Madrid, se sitúan en niveles del 6,00% - 6,25%. No obstante, si apareciera alguna oportunidad en prime, especialmente en volúmenes inferiores a 50 millones de euros, muy posiblemente la rentabilidad alcanzada sería inferior.
- París:** La inversión durante el tercer trimestre del ejercicio ha alcanzado los 2.500€m con un acumulado de 7.300€m, lo que supone un incremento de un 17% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Las inversiones registradas durante este tercer trimestre provienen en un 73% de inversores extranjeros.
 Durante este tercer trimestre la mayor parte de transacciones han sido de tamaño menor, entre 100 y 200€m. Los inversores más activos durante este trimestre han sido los fondos soberanos. En cuanto a los inversores alemanes, ausentes durante el primer semestre de este año, han regresado copando un 20% de las inversiones realizadas durante este tercer trimestre.
 La rentabilidad en el triángulo de oro se mantiene en una horquilla del 4,50 al 5,00%, confirmando el elevado interés en este mercado de oficinas.

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

Hechos relevantes del negocio

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 169,3€m, un 1,2% superiores a las rentas del año anterior.

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

En París, los ingresos por rentas han aumentado un 7,3% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han disminuido un 2,2%, principalmente debido al portfolio de Barcelona (-3,3%).

Var. Rentas (2012 vs. 11) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2011R	24	34	109	167
<i>Like for Like</i>	(0,7)	(0,4)	5,8	4,7
<i>Proyectos / Rehab.</i>	(0,5)	(0,1)	(3,1)	(3,7)
<i>Desinversiones</i>	(0,0)	(0,3)	(1,9)	(2,1)
<i>Indemnizaciones y Otros</i>	(0,0)	0,0	3,0	3,0
Ingresos Rentas 2012R	23	33	113	169
<i>Variación Total (%)</i>	(5,0%)	(2,0%)	3,5%	1,2%
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(3,3%)	(1,3%)	7,3%	3,6%

- El EBITDA de los inmuebles (rentas netas) ha alcanzado los 152,6€m, aumentando un 5% en términos like for like, con un margen sobre ingresos estable en el 90%

Cartera de Inmuebles

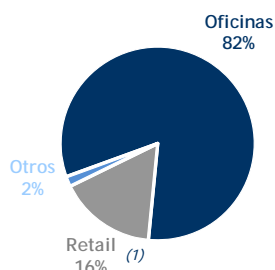
Septiembre acumulado - €m	2012	2011	Var. %	like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	23	24	(5%)	(3%)
Ingresos por rentas Madrid	33	34	(2%)	(1%)
Ingresos por rentas París	113	109	4%	7%
Ingresos por rentas	169	167	1%	4%
Ingresos por repercusión gastos	30	30	1%	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(33)	(35)	5%	
Gastos no repercutibles ¹	(14)	(11)	(20%)	
EBITDA rentas	153	151	1%	5%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>87%</i>	<i>86%</i>	<i>0,8 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>88%</i>	<i>0,2 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>91%</i>	<i>92%</i>	<i>(0,5 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	90%	(0,1 pp)	

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

Pp: puntos porcentuales

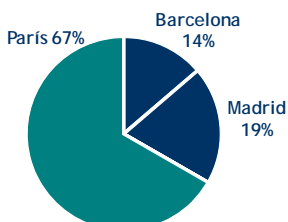
- La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 82%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el grupo mantiene su elevada exposición a mercados prime. En torno a dos terceras partes de los ingresos por rentas (113€m) provienen de la filial en París y una tercera parte ha sido generado por inmuebles en España. En términos atribuibles, aproximadamente el 50% del cash flow se produce en Francia y el resto en España.

Ingresos - por usos

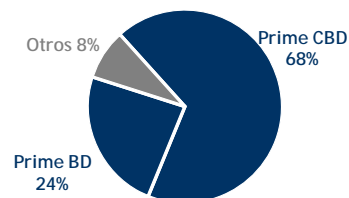


(1) Incluye el Hotel Saint Honoré en París

Ingresos - por mercados

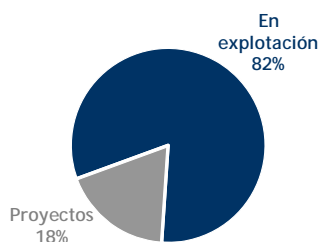


Ingresos - por zona

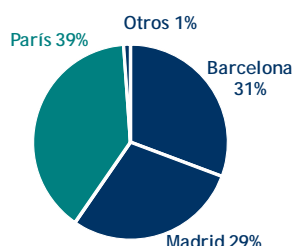


- Superficie:** Al cierre del tercer trimestre de 2012, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.093.341m² (757.531m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 82% de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de septiembre de 2012 y el 18% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

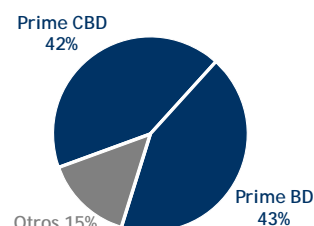
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona



- Gestión de contratos:** Durante los nueve primeros meses de 2012 el Grupo ha formalizado un total de 61.723m² de nuevos contratos -altas y renovaciones a mercado- (58% en España y 42% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 12% respecto de las rentas anteriores.

Gestión de Contratos

Septiembre acumulado - m ²	2012	% nuevas rentas vs. ant.	Vencimiento Medio
Altas y renovaciones - Barcelona	17.908	(18%)	3
Altas y renovaciones - Madrid	7.759	(28%)	2
Altas y renovaciones - París	16.244	(6%)	6
Total altas y renovaciones	41.911	(12%)	4
Nuevos Contratos - Barcelona	10.297		4
Nuevos Contratos - Madrid	-		-
Nuevos Contratos - París	9.515		7
Total Nuevas Superficies	19.812	na	5
Esfuerzo comercial total	61.723	na	4

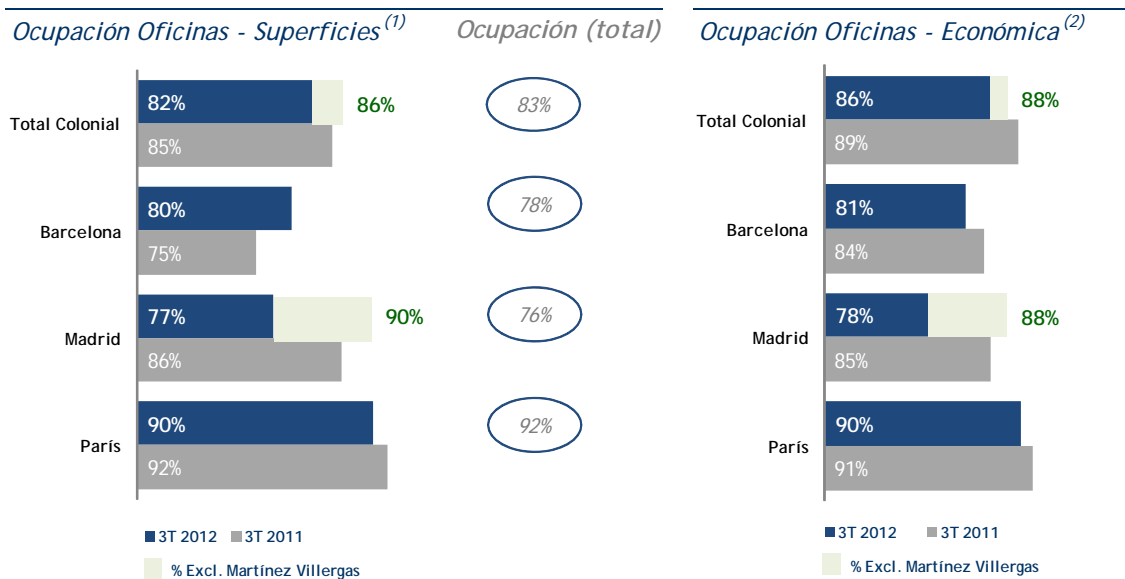
- La mayor parte del esfuerzo comercial en España, corresponde al mercado de Barcelona, destacando los contratos firmados en el complejo de oficinas de Illacuna, con Liberty Seguros (5.595m²), Cegedim Hispania (852m²) y Software AG España (483m²). Dicho inmueble actualmente se encuentra al 57% de ocupación. Adicionalmente destacan los siguientes contratos: 5.910m² en el inmueble Av. Diagonal 530, 2.712m² en el inmueble Sant Cugat Nord, 2.661m² en el inmueble Av. Diagonal 609-615 (DAU) y 2.898m² en Av. Diagonal 682. En Madrid destacan 2.983m² formalizados en el inmueble José Abascal.
- Durante el pasado mes de junio, entró en explotación el inmueble de Martínez Villergas, edificio situado en Madrid, en la confluencia de la M-30 con la Avenida América, en un entorno totalmente consolidado y a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad. Actualmente este inmueble está en fase de comercialización, con un elevado número de visitas, reflejando el gran interés en el mercado.
- En Barcelona, durante este mes de septiembre, ha entrado en explotación el inmueble Ausias March, complejo de oficinas situado en una de las zonas de mayor proyección de la ciudad y que ofrece una superficie total de casi 8.000m². Se ha iniciado la fase de comercialización de este complejo.
- En Francia se han comercializado 26.000m². Destacan 11.797m² en el Inmueble Haussmann,104 con la Mondiale Group, 2.947m² en el inmueble Grenelle con General Electric y 5.500m² en Ozone (2.032m² con Zara Francia y 3.494m² con S.J. Berwin).
- **Ocupación:** La ocupación del portfolio de oficinas a Septiembre de 2012 es del 82%.

El portfolio de oficinas de **Barcelona** alcanza un ratio de ocupación del 80%, cifra inferior a la alcanzada en el primer semestre del ejercicio (83%), aunque superior a la alcanzada en el mismo periodo del año anterior (75%). El nuevo complejo de oficinas de Illacuna está ocupado en un 57%, Ausias March está en fase de comercialización, y el resto de la cartera de oficinas en Barcelona tiene una ocupación del 86%.

En **Madrid**, como consecuencia de la entrada en explotación del edificio Martínez Villergas, la ocupación de la cartera de oficinas se ha situado en el 77%. Excluyendo este impacto, la ocupación del resto del portfolio de Madrid se ha mantenido estable en un 90%.

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 semestre del ejercicio, debido principalmente a la entrada en explotación de superficies que estaban en rehabilitación de los inmuebles de Louvre des Antiquaires y Washington Plaza.

Finalmente, el portfolio total de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 82%, un 86% excluyendo el impacto de Martínez Villergas.



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

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

- **Desinversiones:** Durante el tercer trimestre del ejercicio 2012 se ha vendido el gimnasio del complejo Centro Norte en Madrid, por un importe de 4,3€m.
- **Inversiones:** En cuanto a las inversiones, subrayar que la compañía tiene en cartera proyectos de más de 105.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2012-2017.

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	1S 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	1S 2017	100%	Barcelona	Oficinas	14.737
España					28.937
Ozone - Champs Élysées 92	2S 2012	100%	París	Oficinas	7.600
In/Out - Quai Le Gallo	2S 2013	100%	París	Oficinas	35.000
Cardinal - Richelieu	2S 2015	100%	París	Oficinas	34.000
Francia					76.600
Total					105.537

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

En España, destacan los proyectos de Castellana 43 en Madrid y Travessera de Gràcia 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 año 2013 y ya está pre-alquilado al 100%.

En Francia, cabe destacar que el activo Ozone está 100% pre-alquilado y su entrega se prevé para finales de este año. Durante el tercer trimestre del ejercicio ha entrado en rehabilitación el inmueble Rue de Richelieu en París. En este complejo de oficinas se realizará un proyecto de rehabilitación integral, "Proyecto Cardinal", que supondrá la creación de 38.000m² de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango.

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. En particular cabe mencionar los inmuebles de Hanovre, Louvre des Antiquaires y Edouard VII en París.

3. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 30 de Septiembre de 2012 a 3.454€m, (3.359€m a 31 de Diciembre de 2011), 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 trimestre, es el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Septiembre 2012			Diciembre 2011			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	1.715	410	2.125	1.738	240	1.978	147
Deuda Hipotecaria / Leasings	361	199	560	382	180	561	(1)
Deuda Subordinada	40	0	40	39	0	39	1
Deuda No Hipotecaria y Otros	8	283	291	12	335	347	(56)
Total Deuda Bruta entid. Crédito	2.124	892	3.016	2.170	755	2.925	91
Bonos	0	500	500	0	500	500	0
Total Deuda Bruta	2.124	1.392	3.516	2.170	1.255	3.425	91
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(19)	(43)	(62)	(54)	(11)	(66)	4
Deuda neta consolidada	2.105	1.349	3.454	2.116	1.243	3.359	95
Vida media de los saldos dispuestos (años)	2,5	2,7	2,6	3,3	2,6	3,0	(0,4)
Vida media de los saldos disponibles (años)	2,5	2,7	2,9	3,3	3,7	3,5	(0,6)
Coste financiero %	3,25%	4,77%	3,83%	3,28%	4,29%	3,65%	-

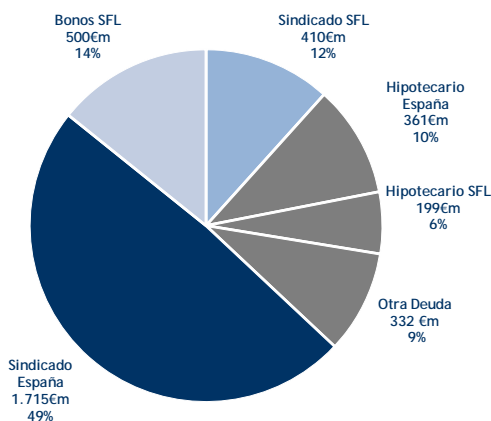
Las principales características de la deuda son:

- Una deuda bruta, de 3.516€m, que recoge principalmente:
 1. Un préstamo sindicado de Colonial, de 1.715€m, refinanciado el 19 de Febrero de 2010 y suscrito por un conjunto de entidades lideradas por Calyon Sucursal España, Eurohypo AG sucursal en España, Coral Partners y The Royal Bank of Scotland. Dicha deuda tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2014 y el margen aplicable para el ejercicio 2012 es de 175 p.b.
El préstamo sindicado contempla incentivos para alcanzar un LTV del 50%. En este sentido prevé amortizaciones parciales, que en caso de no producirse generan unos intereses adicionales capitalizables sobre el nominal del préstamo (acumulación del principal), que de común acuerdo con las entidades financieras se aplicarían, en su caso, a partir del ejercicio 2013.
 2. Dos préstamos sindicados de SFL, que se encuentran dispuestos por importe de 410€m.
 - 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" dispuesto a la fecha de cierre en 65€m. El margen aplicable es de 270 p.b.

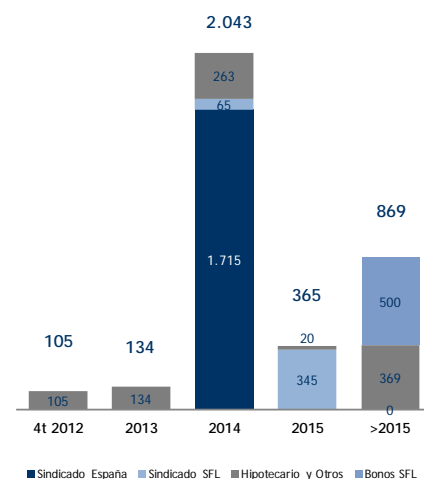
- b) Un préstamo sindicado, formalizado el 17 de diciembre de 2010, cuyo banco agente es "Natixis Banques Populaires" por importe 350€m y vencimiento diciembre 2015, dispuesto en 345€m. El margen aplicable es de 215 p.b.
- 3. Obligaciones de SFL por importe de 500€m, emitidas el 17 de Mayo de 2011, y que devengan un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente, siendo su vencimiento final el 25 de Mayo de 2016. Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a cotización en el mercado regulado de Euronext París.
- 4. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) Colonial mantiene un total de 361€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,74 años y el spread medio de financiación asciende a 151 p.b.
 - b) SFL mantiene un total de 199€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 2,95 años y el spread medio de financiación asciende a 152 p.b.
- 5. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:
 - a) Colonial mantiene por importe de 8€m un único préstamo sin garantía hipotecaria con una vida media de 1,63 años y un spread medio de financiación de 175 p.b.
 - b) SFL mantiene un total de 283€m desglosados en siete préstamos con una vida media de 0,94 años y un spread medio de financiación del 58 p.b.
- La disponibilidad a 30 de Septiembre asciende a 350€m (cuentas corrientes y depósitos por 62€m y deuda no dispuesta por 288€m) de los cuales 62€m corresponden a Colonial, 283€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)



	4t 2012	2013	2014	2015	>2015
España	6	36	1.824	16	242
Francia	99	98	219	349	627

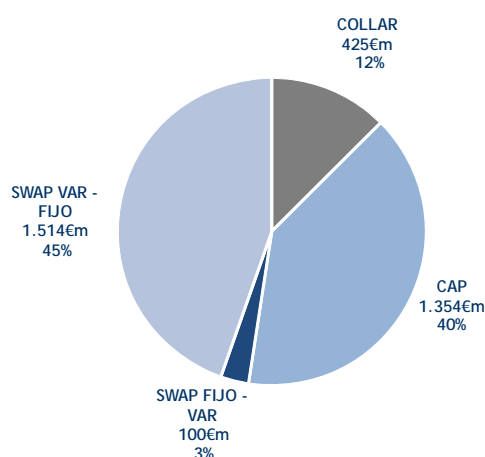
Coberturas

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

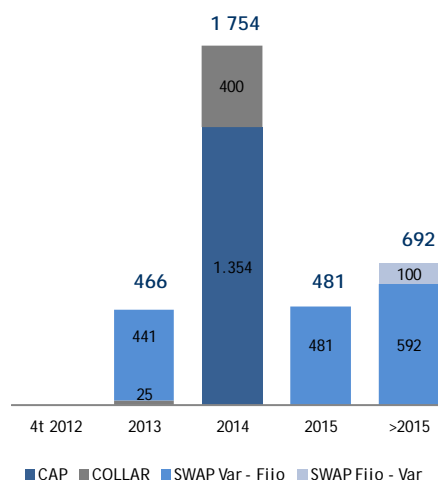
30 Septiembre 2012 Instrumento derivado - €m	Clase de protección	España	Francia	Total	%	MTM (Excupón)
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	431	1.083	1.514	46%	77
COLLAR	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	25	400	425	13%	17
CAP	Tipo variable con un máximo	1.354	0	1.354	41%	0
Total nominal coberturas variable- fijo		1.810	1.483	3.293	100%	94
SWAP	Tipo fijado Fijo - Variable	0	100	100	3%	(8)
Total nominal coberturas fijo-variable		1.810	1.583	3.393	3%	85
Vida Media (años)		2,0	2,8	2,4		

- El ratio de cobertura efectivo a Septiembre de 2012 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 109%.
- El 73% del nominal de la cartera de derivados del Grupo cumple con lo previsto en la Norma IFRS 39, registrándose la variación del valor de mercado (MTM) de los derivados directamente en patrimonio neto. Las variaciones del MTM de la cartera de derivados (sin incorporar el cupón corrido) asciende a -20€m, de los cuales -11€m se han registrado en gasto financiero no recurrente y corresponden principalmente a la filial de Francia.
- Durante el año 2012, SFL ha reestructurado ocho Swaps de tipos de interés por importe total de 323€m, reduciendo el tipo fijo en 67 p.b., incrementando el nominal en 20€m y alargando una media de tres años su vencimiento.
- La estructura de la cartera de derivados y de sus vencimientos por producto y compañía es la siguiente.

Estructura del portfolio de derivados



Vencimiento del portfolio derivados (€m)



	España	Francia	Total	%	MTM
España	0	425	1.354	31	0
Francia	0	41	400	450	692

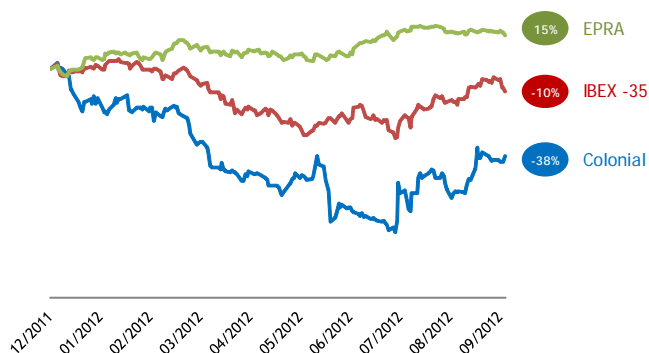
4. Evolución en bolsa

Evolución bursátil

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

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

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



Evolución de la cotización

Acción de Colonial	sep-12	dic-11
Capitalización a cierre (€m)	319	517
Precio de cierre (€/ acción)	1,4	2,3
Volumen medio diario (millones títulos)	0,09	0,42
Efectivo medio diario (€m)	0,1	2,0
Nº acciones (mm)	225,9	225,9

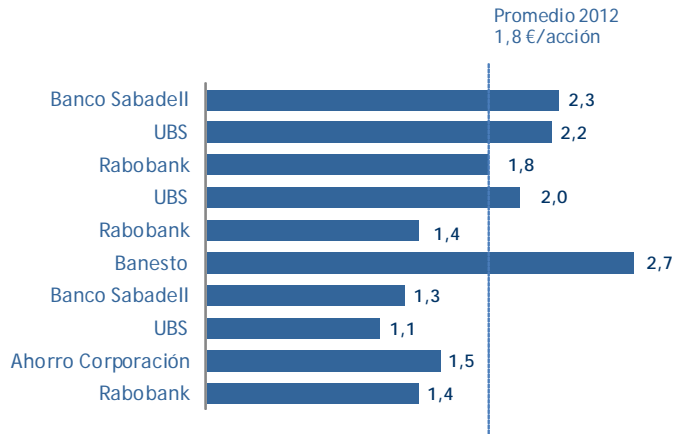
Colonial forma parte del índice de la European Public Real Estate Association (EPRA), índice inmobiliario de referencia para empresas cotizadas internacionales, así como del índice Investment Property Databank (IPD), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



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

Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

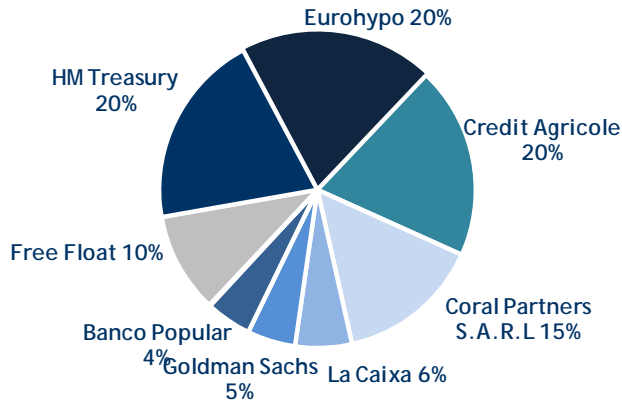
Recomendaciones analistas (€/acción)



Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo
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
Rabobank	Martijn van den Eijnden	25/10/2012	Vender	1,4
Promedio 2012				1,8

Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial a 30/09/2012 (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 12 de noviembre de 2012

5. Operaciones discontinuadas

Hechos relevantes - Actividades Mantenidoas para la Venta

- El Grupo Colonial desarrolla sus actividades de explotación y gestión de suelo, así como venta de unidades residenciales a través del Subgrupo Asentia, que a su vez tiene como principales filiales a Asentia Project y a Riofisa.
- La reserva de suelo residencial al cierre del tercer trimestre 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).

Operaciones discontinuadas - Principales magnitudes

Septiembre acumulado - €m	2012	2011	Var. %
Variables de Negocio			
Superficie suelo residencial	1.683.874	1.710.081	(2%)
Superficie Riofisa	1.410.077	1.409.037	0%
Nº viviendas en stock	141	227	(38%)
Resultados del ejercicio			
Venta comercial (uds)	75	34	121%
Venta contable (uds)	63	25	152%
Ingresos por Ventas de Promociones	13,9	6,4	118%
Ingresos por Ventas de Suelo	0,2	-	-
Otros Ingresos	0,2	0,2	11%
Ingresos Riofisa	11,5	20,2	(43%)

- Durante los 9 primeros meses del ejercicio 2012, las ventas de promociones han ascendido a 13,9€m, duplicando la cifra de ventas del mismo periodo del año anterior. Asimismo, los ingresos que provienen de la filial Riofisa ascienden a 11,5€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 38% respecto al mismo periodo del año anterior.
En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 141 unidades (vs. 227 unidades a finales del tercer trimestre del ejercicio anterior). De las 141 viviendas en stock, 15 viviendas corresponden a unidades pre-ventas, el resto (126 viviendas) están en proceso de venta, por lo que al cierre del trimestre, el stock de viviendas pendientes de entregar asciende a 3,3€m.

Estructura financiera actividades discontinuadas

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

<i>Estructura de la deuda Grupo Asentia</i>					
30 Septiembre 2012 - €m	Asentia Project S.L	Riofisa	Otras filiales	Total	%
Préstamo Sindicado	827	0	0	827	56%
Préstamo Sindicado (tramo participativo)	60	0	0	60	4%
Deuda Hipotecaria	45	381	151	577	39%
Deuda No Hipotecaria	0	12	0	12	1%
Total Deuda bruta	932	393	151	1.476	100%
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(19)	(14)	(11)	(44)	
Total Deuda Neta	913	379	140	1.432	
Vida Media (años)	2,2	2,0	5,4	2,5	
Coste Financiero (sin comisiones)	4,59%	4,76%	4,62%	4,63%	
Resultado Financiero	(32)	(15)	(0)	(47)	

- 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 Septiembre el importe de los intereses capitalizados asciende a 110,9€m.

Este préstamo tiene un tramo de 275€m garantizado con un "Warrant", convertible bajo determinadas circunstancias, en acciones de Colonial, a un precio de conversión mínimo de 12€/acción, lo que implica una dilución máxima en el capital de Colonial inferior al 10%.

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 y del tramo convertible en préstamo participativo en el importe necesario para restituir los Fondos Propios de la Sociedad. A 30 de septiembre se han convertido 60€m en préstamo participativo. 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 acciones de la Sociedad.

El tipo fijo de este préstamo es del 6,5%.

- El Grupo Riofisa tiene una deuda hipotecaria de 381€m, con vencimiento en diciembre 2014, ampliable por 24 meses adicionales y con un spread medio de 270 p.b.
- A 30 de Septiembre de 2012 hay contratada una cobertura Swap de tipos de interés de 162€m, asignada íntegramente a la deuda de "Otras filiales".
- El resultado financiero neto de las entidades reclasificadas bajo el epígrafe de actividades discontinuadas es de -47€m de los cuales -32€m corresponden a gastos financieros de Asentia íntegramente capitalizados y -15€m que corresponden al resultado financiero de Riofisa.
- El gasto financiero de la deuda asignada a otras filiales asciende a -5€m que es íntegramente activado por tratarse de un proyecto en desarrollo.
- La deuda hipotecaria de 151€m incluida en el epígrafe "otras filiales" corresponde a un préstamo para financiar las obras de urbanización de un solar en Sevilla. Este préstamo prevé el cumplimiento de un plan de negocio, que incorpora a su vez un plan de ventas. El acuerdo con el banco financiador del proyecto prevé que Colonial se verá obligada a aportar nuevos fondos para cubrir las necesidades de dicho plan de negocio.
A 30 de septiembre de 2012, en caso de no producirse ninguna de las ventas previstas, las aportaciones de Colonial necesarias para ampliar el plan de negocio ascenderían en torno a los 115€m. El incumplimiento de estas obligaciones facultaría al banco financiador para declarar el vencimiento anticipado de sus créditos, ascendiendo en recurso a Colonial a un importe de 164€m por todos los conceptos.

6. Anexos

6.1 Balance Consolidado

6.2 Cartera de activos - Ubicación

6.3 Cartera de activos - Detalles

6.4 Cartera de proyectos

6.5 Estructura Societaria

6.6 Detalles Filiales

6.7 Glosario

6.8 Datos de contacto

6.9 Disclaimer

6.1 Anexo - Balance Consolidado

€m	3T 2012	2011
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	178	178
<i>En explotación</i>	4.516	4.297
<i>En curso, anticipos</i>	323	321
Inversiones Inmobiliarias	4.838	4.618
Inversiones método de participación	277	266
Resto activos no corrientes	1.043	854
Activos no corrientes	6.337	5.916
Deudores y otras cuentas a cobrar	97	59
Otros activos corrientes	141	97
Activos Disponibles para la Venta	133	1.865
Activos corrientes	1.575	2.021
TOTAL ACTIVO	7.912	7.937
PASIVO		
<i>Capital Social</i>	226	226
<i>Otras reservas</i>	1.140	1.110
<i>Resultados del Ejercicio</i>	(201)	15
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	2	2
<i>Diferencias de Cambio</i>	(1)	(0)
<i>Valores Propios</i>	(61)	(60)
Fondos propios	1.106	1.293
Minoritarios	1.088	1.038
Patrimonio Neto	2.194	2.331
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	497	497
Deuda financiera no corriente	4.276	2.439
Pasivos por impuestos diferidos	189	172
Otros pasivos no corrientes	233	188
Pasivos no corrientes	5.196	3.296
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	0	13
Deuda financiera corriente	224	457
Acreedores y otras cuentas a pagar	182	72
Otros pasivos corrientes	117	61
Pasivos asociados a activos para la venta	0	1.706
Pasivos corrientes	522	2.310
TOTAL PASIVO	7.912	7.937

6.2 Anexo - Ubicación activos

Barcelona



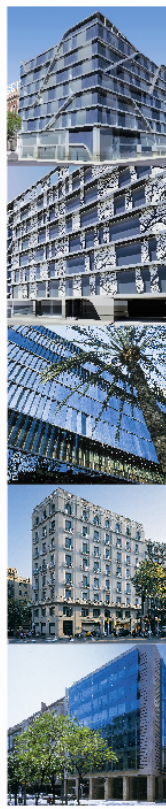
1 TORRE BCN

2 PG. DELS TIL·LERS 2-6

3 AV. DIAGONAL 682

4 AV. DIAGONAL 609-615

5 BERLÍN 38-48 / NUMÀNCIA 46



6 TRAVESSERA DE GRÀCIA 11

7 AMIGÓ 11-17

8 AV. DIAGONAL 530-532

9 AV. DIAGONAL 409

10 VIA AUGUSTA 21-23



11 TORRE MAREOSTRUM

12 AUSIÀS MARC 148

13 DIAGONAL GLÒRIES

14 COMPLEJO DE OFICINAS PARC CENTRAL



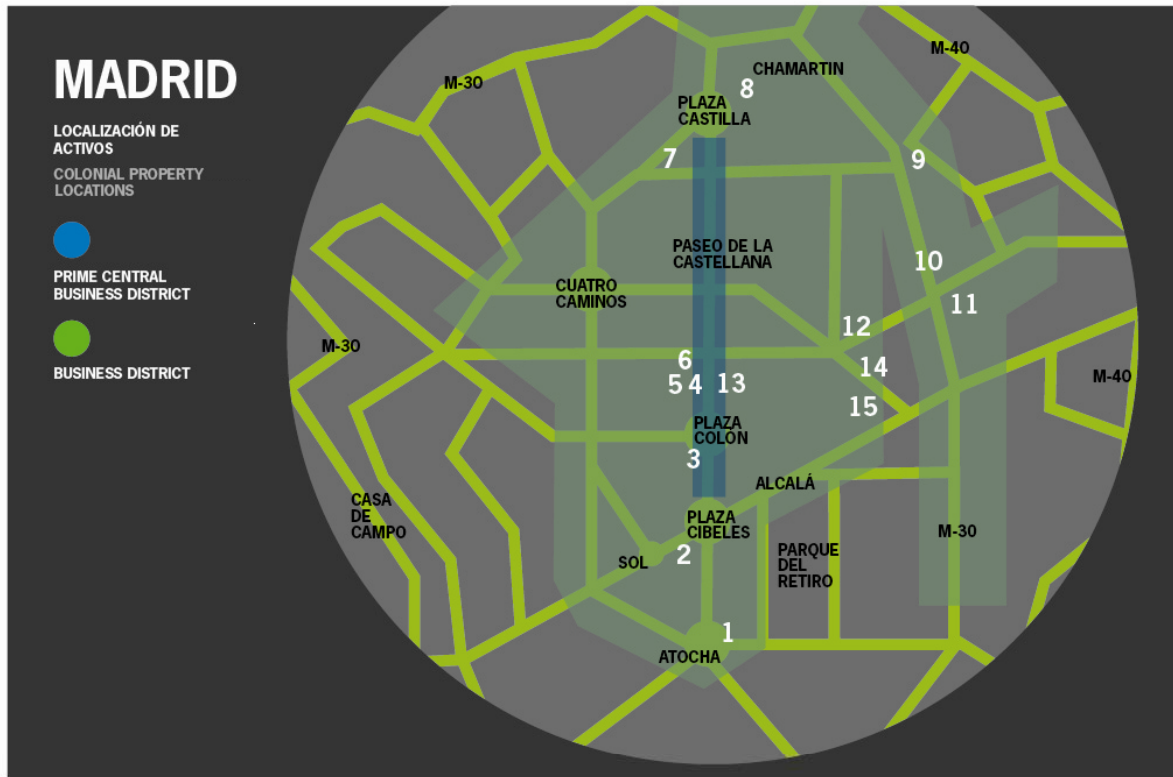
15 COMPLEJO DE OFICINAS ILLACUNA

16 COMPLEJO DE OFICINAS SANT CUGAT NORD

17 COMPLEJO DE OFICINAS SANT JOAN DESPI

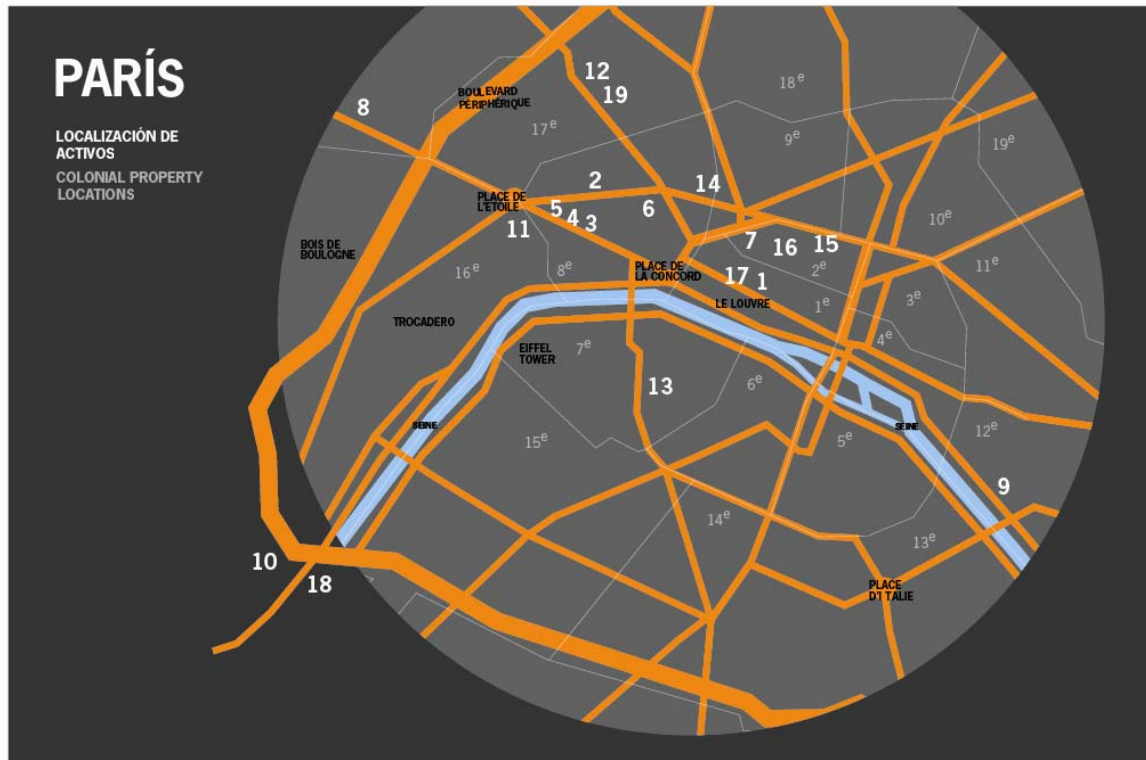
6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



1 CENTRE D'AFFAIRS LE LOUVRE

2 WASHINGTON PLAZA

3 GALERIE DES CHAMPELYSEES

4 CHAMPELYSEES, 90

5 CHAMPELYSEES, 92



6 CEZANNE SAINT HONORE

7 EDOUARD VII

8 CHARLES DE GAULLE, 176 (NEUILLY)

9 RIVES DE SEINE

10 LE GALLO, 46



11 IENA, 96

12 WAGRAM, 131

13 103 GRENELLE (TELEGRAPHE)

14 HAUSSMAN, 104-110

15 HANOVRE, 6



16 ILOT RICHELIEU

17 247 RUE SAINT HONORE

18 LE VAISSEAU (2 ALLÉ DES MOULINEAUX)

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

6.3 Anexo - Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel			
AV. DIAGONAL, 409	4.531					4.531	0	4.531
AV. DIAGONAL, 530	11.781					11.781	1.689	13.470
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.872					21.872	18.989	40.861
AV. DIAGONAL, 682	8.622					8.622	600	9.222
PEDRALBES CENTRE	0	5.410				5.410	1.355	6.765
AUSIAS MARC / LEPANT	6.430					6.430	1.521	7.951
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	12.446					12.446	1.704	14.150
GLORIES - Diagonal	11.672					11.672	536	12.208
ILLACUNA	20.451					20.451	13.620	34.071
TILOS	5.143					5.143	3.081	8.224
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838					4.838	0	4.838
TORRE BCN	9.035					9.035	3.398	12.433
TORRE DEL GAS ⁽¹⁾	22.750					22.750	19.370	42.120
SANT CUGAT NORD	27.904					27.904	21.061	48.965
SAMONTA 21	11.464					11.464	9.846	21.309
P. CASTELLANA, 52	7.523					7.523	588	8.111
RECOLETOS, 37	17.202					17.202	5.340	22.542
MIGUEL ANGEL, 11	6.300					6.300	3.049	9.349
JOSE ABASCAL, 56	12.349					12.349	6.425	18.774
ALCALA, 30-32	9.088					9.088	1.700	10.788
ALFONSO XII, 62	13.135					13.135	2.287	15.422
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725					5.725	3.654	9.379
ORTEGA Y GASSET 100	7.792					7.792	2.563	10.355
CAPITAN HAYA	16.015					16.015	9.668	25.683
SERRANO GALVACHE	30.650					30.650	15.689	46.339
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140					7.140	4.105	11.245
CENTRO NORTE	9.175	4.832			8.073	22.080	41.891	63.971
MARTINEZ VILLERGAS, 49	24.135					24.135	13.912	38.047
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					5.988	4.923	10.911
SAMONTA 19	0			3.905		3.905	0	3.905
EDIFICIOS SINGULARES	351.154	10.242		3.905	8.073	373.374	212.565	585.939
RESTO LOCALES		6.024				6.024	1.752	7.776
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	351.154	16.267		3.905	8.073	379.398	214.317	593.715
PARC CENTRAL	14.737					14.737	14.737	29.474
TRAVESSERA DE GRACIA, 11	4.025	415				4.440	1.517	5.957
AMIGÓ	3.137	625				3.762	1.403	5.165
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	371					371	0	371
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	124					124	0	124
TORRE BCN	800					800	0	800
PEDRALBES CENTRE	0	53				53	0	53
HOTEL MARINA DE LA TORRE	0				11.519	11.519	0	11.519
CENTRO NORTE	576					576	0	576
CASTELLANA, 43	5.999					5.999	2.441	8.440
SAMONTA 21	5.404					5.404	2.655	8.060
PROYECTOS & REHABILITACIONES	35.174	1.093	0	0	11.519	47.786	22.754	70.541
TOTAL ESPAÑA	386.328	17.360	0	3.905	19.592	427.185	237.071	664.256

6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logst.	Hotel			
CALL-LDA	22.554	2.165			2.134	26.854	5.731	32.585
EDOUARD 7	20.087	16.032	4.509		4.502	45.130	9.933	55.064
247 ST HONORE	0	1.332			14.644	15.976	0	15.976
C. ELYSEES 8288	0	2.269				2.269	1.860	4.129
C. ELYSEES 90	1.551	491				2.041	0	2.041
CEZANNE SAINT HONORE	24.181	1.849	231			26.262	3.369	29.631
PRONY-WAGRAM	7.100				449	7.549	3.119	10.668
SAINTE AUGUSTIN	0					0	163	163
IENA	7.505					7.505	4.695	12.201
108-112 WAGRAM	4.470	892				5.362	546	5.908
WASHINGTON PLAZ	39.521	460			2.241	42.223	13.272	55.494
HAUSS. 104-110	5.899	338				6.237	1.325	7.562
NEUILLY	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	163	163
103 GRENELLE	15.176	258				16.486	1.872	18.357
SAINTE DENIS	0		60			60	16	76
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	180.089	29.379	4.800	0	26.782	241.049	57.713	298.763
WASHINGTON PLAZA	48					48	2.312	2.360
CALL-LDA	5.948	4.516				10.464	8.462	18.926
108-112 WAGRAM						0	562	562
247 ST HONORE						0	1.396	1.396
GRENELLE						0	2.996	2.996
C. ELYSEES 8288						0	1.093	1.093
C. ELYSEES 92	4.175	169				4.344	0	4.344
CEZANNE SAINT HONORE						0	1.504	1.504
C. ELYSEES 90	2.269					2.269		2.269
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	7.343					7.343	0	7.343
HANOVRE LB	3.003		61			3.065	1.697	4.762
PROYECTOS & REHABILITACIONES	78.182	4.685	61	0	6.370	89.298	41.026	130.323
TOTAL FRANCIA	258.270	34.063	4.861	0	33.152	330.347	98.739	429.086
TOTAL GRUPO COLONIAL	644.599	51.423	4.861	3.905	52.744	757.531	335.810	1.093.341

6.4 Anexo - Cartera de proyectos

Travessera de Gràcia / Amigó



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

Castellana, 43



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

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

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 (no antes del año 2013).

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

Ozone - Champs Élysées, 92



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

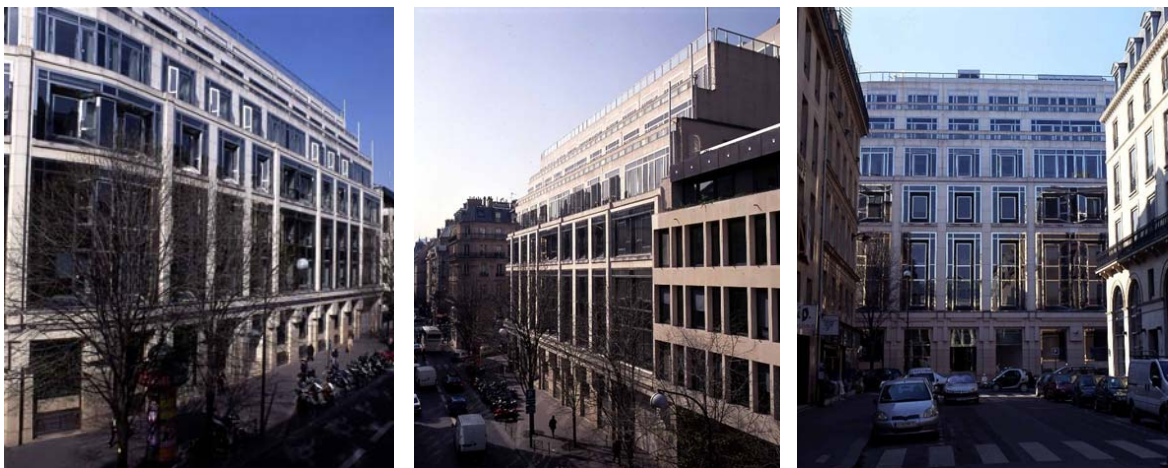
6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

Quai Le Gallo



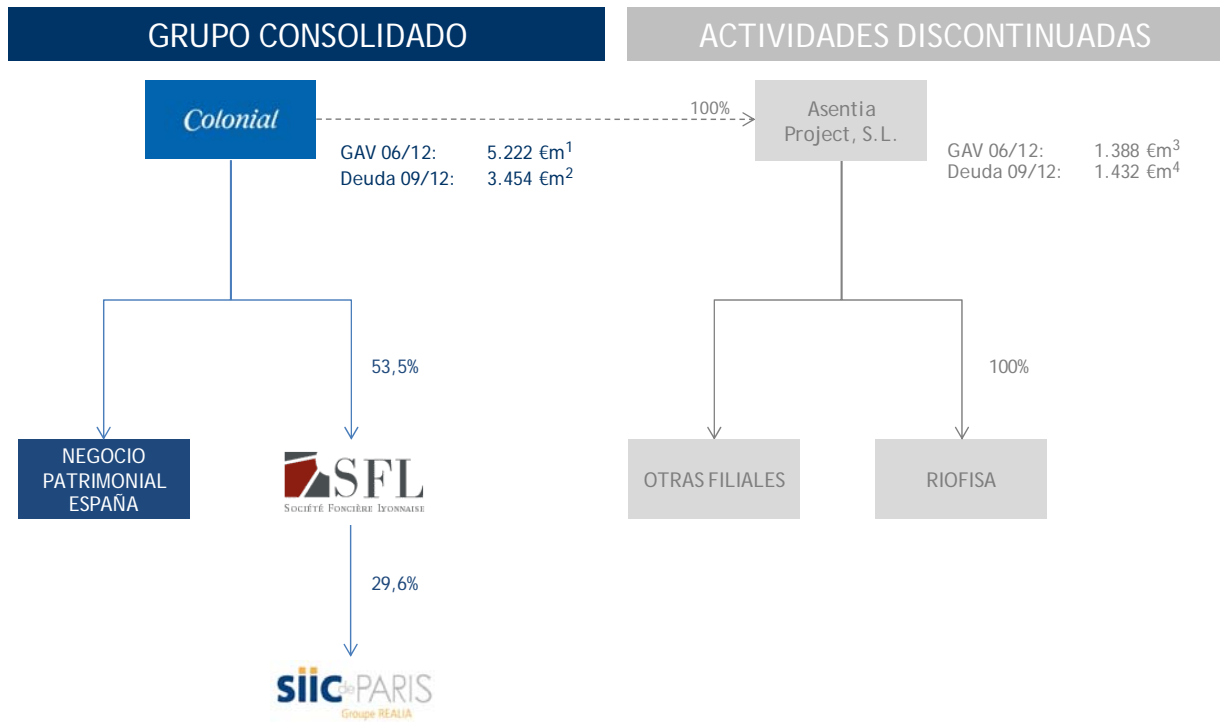
Situado en los límites de la ciudad de París, se encuentra dentro del área de la Vallée de la Culture Community Revival Project. El proyecto de rehabilitación convertirá el inmueble en un complejo de oficinas de alto rendimiento completamente nuevo. El edificio principal se utilizará para oficinas, pero 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.

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 ha entrado en rehabilitación. En este complejo de oficinas se realizará un proyecto de rehabilitación integral, "Proyecto Cardinal", que supondrá la creación de 38.000m² de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango.

6.5 Anexo - Estructura societaria



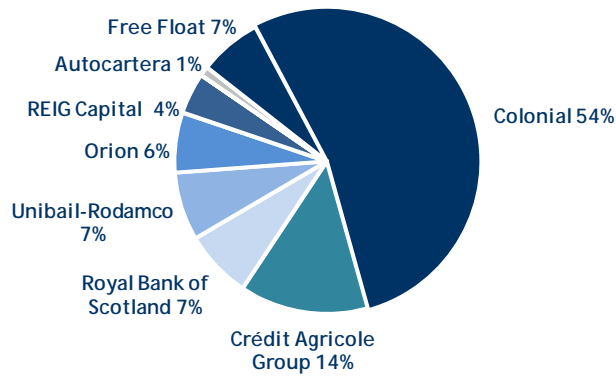
Notes:

- (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 30/06/2012



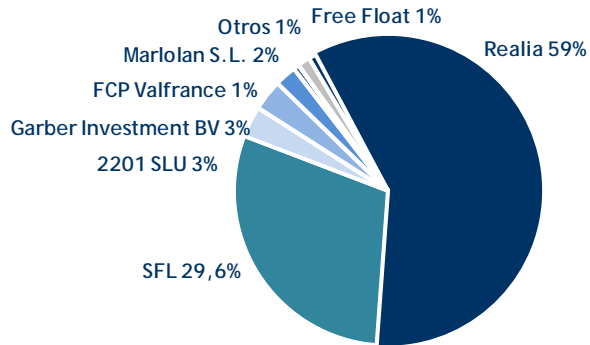
Consejo de Administración SFL

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

6.6 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

■ Accionariado y Gobierno Corporativo SIIC de París

SIIC de París - Estructura accionarial a 30/06/2012



Consejo de Administración SIIC de París

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

6.7 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.
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.
Like for Like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
LTV	Loan to Value (deuda financiera neta / GAV del negocio).

6.7 Anexo - Glosario (cont.)

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

6.8 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

Tel. ++34 93 404 7898
inversores@inmocolonial.com

Oficina del Accionista

Tel. ++34 93 404 7910
accionistas@inmocolonial.com

Web Colonial

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales - Mercado Continuo

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

6.9 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.