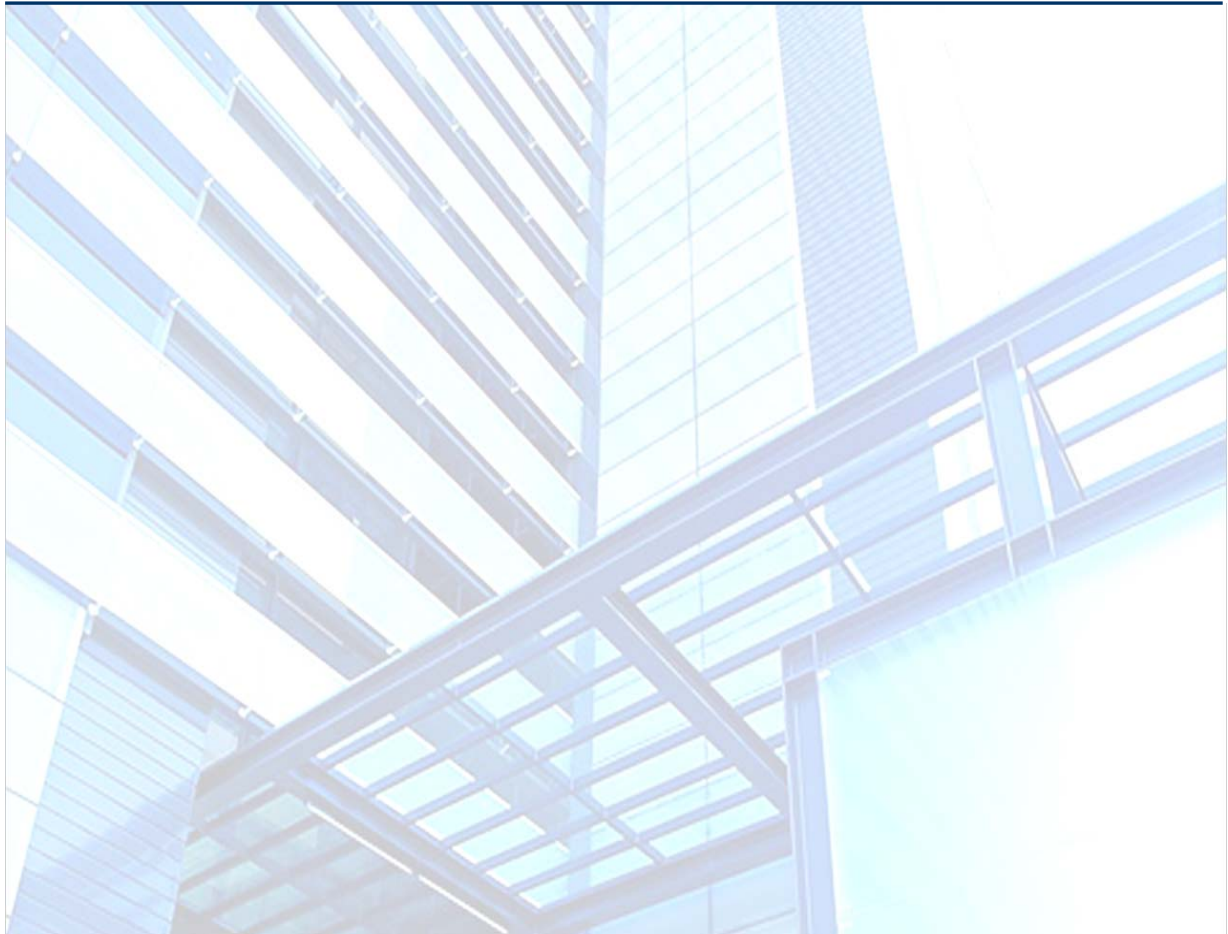

Colonial

Resultados anuales 2012

28 de Febrero de 2013



El Grupo Colonial ha registrado unos resultados negativos atribuibles de (1.129)€m, debido principalmente a saneamientos extraordinarios, a la cancelación de excesos de derivados de tipos de interés y a los impactos de consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia)

El resultado operativo del Grupo es positivo y asciende a 192€m.

El resultado neto recurrente (EPRA net profit recurrente) es de 9,5€m

- Ingresos por rentas: 225€m, +3,7% Like for Like
- EBITDA Recurrente Grupo: 175€m, +3,4% Like for Like
- Resultado operativo del Grupo: 192€m, -7,7%
- Valor Activos Negocio Patrimonial: 5.535€m, +4,3% Like for Like
- EPRA NAV: 2,03€/acción, -17,8%

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras				Magnitudes de Balance		
Diciembre acumulado - €m	2012	2011	Var. %	31/12	2012	2011
Nº Activos ⁽¹⁾	51	51	0%	GAV Negocio Patrimonialista ⁽³⁾	5.535	5.102
Superficie alquilable s/rasante	625.975	622.598	1%	GAV Activid. Discontinuidas	1.159	1.528
Superficie proyectos s/rasante ⁽²⁾	137.042	142.052	(4%)	Deuda Financiera Neta Consolidada	3.623	3.359
Superficie b/rasante	338.218	324.913	4%	Deuda Financiera Neta España	2.076	2.116
Superficie Total	1.101.234	1.089.563	1%	LTV ⁽⁴⁾	65%	67%
Ocupación oficinas	82,9%	87,0%	(4,1 pp)	Coste Financiero %	3,78%	3,68%
Ocupación total	83,8%	87,9%	(4,1 pp)	Vida media (años) - saldos disponibles	2,9	3,5
Ingresos por rentas	225	229	(2%)	EPRA NAV	460	559
EBITDA rentas	205	210	(3%)	Nº acciones (millones)	226	226
EBITDA/ Ingresos por Rentas	91%	92%	(0,8 pp)	EPRA NAV (€/acción)	2,03	2,47
EBITDA rentas	205	210	(3%)	EPRA NNNAV (€/acción)	2,17	5,04
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	21,0	18,7	12%	Free float %	10%	10%
EBITDA estructura y otros	(30)	(30)	2%			
EBITDA venta de activos	(3,8)	8,7	(143%)			
Resultado Operativo Grupo	192	208	(8%)			
Resultado Financiero (excl.puesta equivalencia)	(170)	(138)	(23%)			
Resultado Neto EPRA	9,5	17,1	(44%)			
Resultado de actividades Discontinuidas	(419)	(1)	-			
Resultado neto atribuible al Grupo	(1.129)	15	n.a.			

⁽¹⁾ No incluye locales no estratégicos

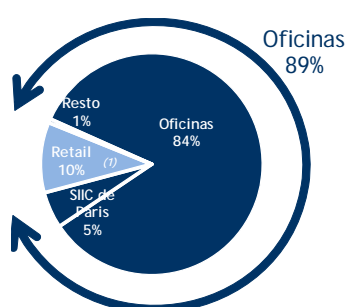
⁽²⁾ Proyectos y rehabilitaciones

⁽³⁾ Incluye NAV participación SIIC de Paris

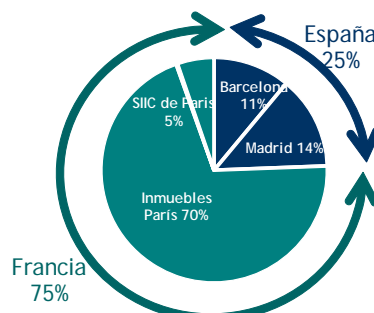
⁽⁴⁾ Deuda Financiera neta consolidada / GAV Negocio Estratégico

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

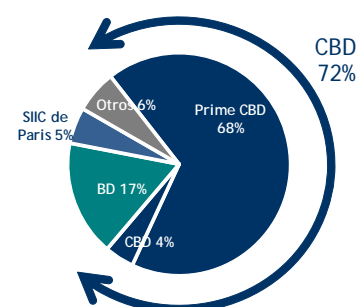
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



Valoración - por zona ⁽²⁾



⁽¹⁾ Incluye el Hotel Saint Honoré en Paris

⁽²⁾ A 31/12/2012 se ha actualizado la clasificación de las zonas, en línea con la metodología de los consultores inmobiliarios (JLLS, CBRE...)

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

Aspectos clave

1 Resultados del Ejercicio

El ejercicio 2012 ha estado marcado por un deterioro del clima macroeconómico internacional en general y la crisis de la Eurozona en particular. España ha sufrido un progresivo empeoramiento del cuadro macroeconómico con una contracción del PIB en 2012 y según el consenso de la mayoría de analistas, con perspectivas para el año 2013 de crecimiento negativo y de elevada incertidumbre para identificar el punto de inflexión de la economía española.

En consecuencia los mercados de oficinas de Barcelona y Madrid han sufrido un importante retroceso en contratación y continuada presión sobre las rentas. No obstante, los activos prime en zonas céntricas han tenido un comportamiento más defensivo que el resto del mercado.

En este contexto, el Grupo Colonial ha podido mantener un EBITDA recurrente de 175€m y un EPRA Net Profit Recurrente (resultado neto recurrente del negocio continuado) positivo de 9,5€m, gracias a su cartera de activos AAA.

Sin embargo, el resultado neto total atribuible del Grupo Colonial ha sido negativo y asciende a (1.129)€m debido a los siguientes impactos no recurrentes:

1. Saneamientos extraordinarios, principalmente en relación con el registro del deterioro de los créditos fiscales activados en balance y del fondo de comercio
2. Cancelación de excesos de coberturas (en particular respecto instrumentos derivados de tipos de interés de la financiación en Francia) y registro del deterioro de la cartera de FCC.
3. Impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia).

Análisis del Resultado - €m		2012	2011	Var.	Var. % ^(*)
EBITDA recurrente		175	180	(6)	(3%)
Puesta en equivalencia SIIC de Paris - recurrente		13	12	1	13%
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)		(133)	(128)	(5)	(4%)
Impuestos - resultado recurrente		(5)	(2)	(3)	(126%)
Minoritarios - resultado recurrente		(40)	(45)	5	10%
EPRA Net Profit Recurrente		9,5	17,1	(8)	(44%)
1 Saneamientos extraordinarios	Amort., provisiones & variación valor de los activos	(68)	(24)	(44)	(179%)
	Impuestos - resultado no recurrente	(524)	67	(591)	(886%)
2 Excesos de derivados & Deterioro FCC	Var. de valor instr. Fin. & deterioros cartera FCC	(37)	(10)	(27)	(286%)
	Actividades discontinuadas	(419)	(1)	(419)	-
3 Impactos consolidación Asentia	Minoritarios - resultado no recurrente & otros impactos	(90)	(34)	(56)	163%
	Resultado Neto no recurrente	(1.138)	(2)	(1.136)	-
Resultado atribuible al Grupo		(1.129)	15	(1.144)	-

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

Cabe destacar que estos saneamientos extraordinarios no suponen una salida de caja.

2 Esfuerzo comercial

Durante todo el ejercicio 2012, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 118.167m² (80.563m² en España y 37.604m² en Francia).

Del esfuerzo comercial total, 44.862m² (un 38%) corresponden a contratos firmados en el mercado de Madrid, 37.604m² (un 32%) corresponden a contratos firmados en el mercado de París y 35.701m² (un 30%) corresponden a contratos firmados en Barcelona.

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

<i>Principales actuaciones</i>			
Activo	Ciudad	Arrendatarios	Superficie
Torres Ágora	Madrid	Ministerio de Asuntos Exteriores	30.650
Hausmann 104-110	París	La Mondiale Groupe	11.797
Illacuna	Barcelona	Liberty Seguros, Cegedim Hispania & otros	7.569
Washington Plaza	París	Misys International Banking Systems y Contourglobal	7.264
Avinguda Diagonal, 609-6015 (DAU)	Barcelona	Accenture, Otsuka Pharma, Aguirre Newman & otros	7.077
Avinguda Diagonal, 530	Barcelona	CaixaBank	5.910
Ozone	París	SJ Berwin, Zara Francia y Solaris	6.275
Grenelle, 103	París	General Electric, Financiere Rive Gauche y ESMA	5.748
Sant Cugat Nord	Barcelona	Axa Seguros Generales, Aristan Thermo España & otros	4.087
Jose Abascal, 56	Madrid	Roca Junyent y Madrid Network	2.983
PRINCIPALES ACTUACIONES			89.360

3 Cartera en explotación

En **Madrid**, durante el pasado mes de junio, entró en explotación el inmueble de Martínez Villergas. Como consecuencia de dicha entrada en explotación, la ocupación de la cartera de oficinas a finales del ejercicio 2012, se ha reducido hasta un 75%. Sin considerar Martínez Villergas, la ocupación del resto del portfolio de Madrid asciende a un 88%.

A principios del año 2013 se han firmado 15.935m² en Martínez Villergas con un inquilino de primer nivel, por lo que la ocupación de este activo aumentará hasta un 66%. Esta transacción demuestra la capacidad de los inmuebles del Grupo Colonial de atraer demanda de primer nivel en un mercado difícil.

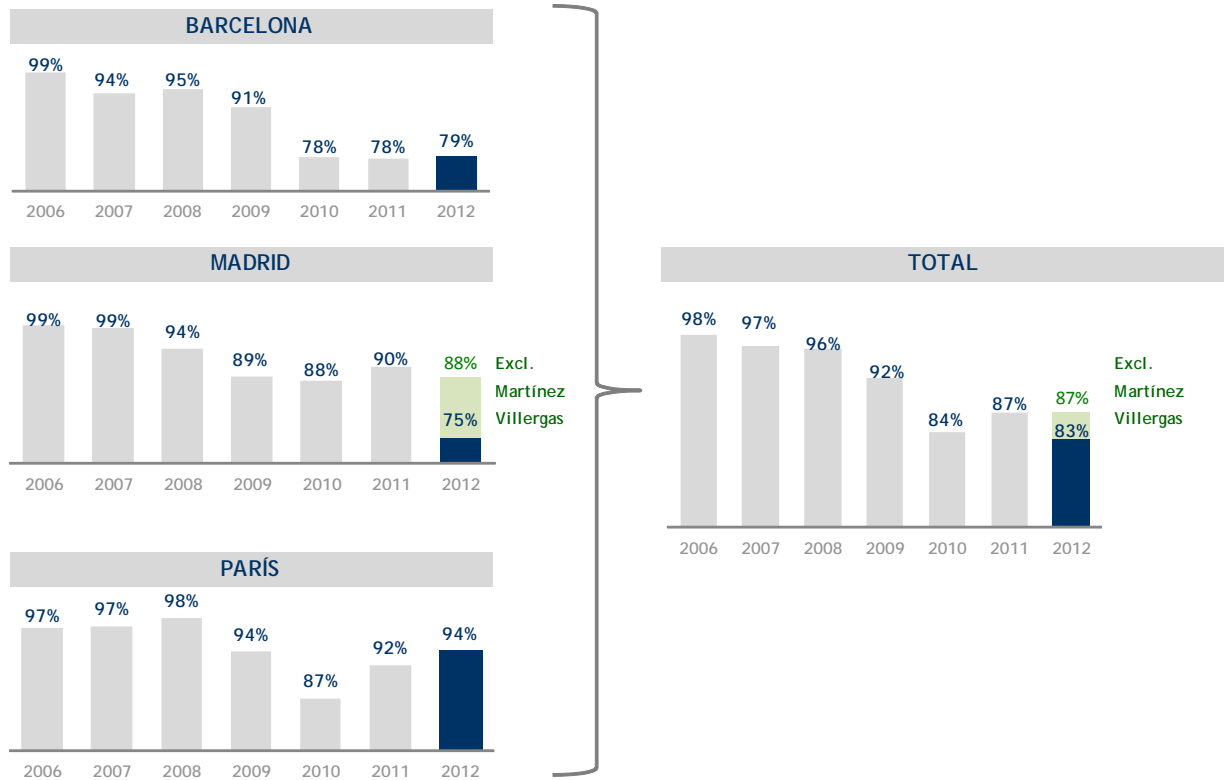
En **Barcelona**, el ratio de ocupación total del portfolio de oficinas a finales del ejercicio 2012 es del 79%. El nuevo complejo de oficinas de Illacuna está ocupado en un 60%, el inmueble Ausiàs March está en fase de comercialización y el resto de la cartera de oficinas de Barcelona tiene una ocupación del 85%.

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 a finales del ejercicio 2012 se ha situado en un 94% (95% incluyendo otros usos), cifra superior a la alcanzada en el tercer trimestre del ejercicio 2012 y superior a la del año anterior. Este incremento se debe principalmente a altas de nuevos contratos en los activos de Grenelle 103, Washington Plaza y Edouard 7.

Finalmente, el portfolio total de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 83%, un 87% excluyendo el impacto de Martínez Villergas.

Ocupación Oficinas - Evolución Portfolio Colonial



4 Estructura de Capital

Valor de los Activos & Deuda del Grupo

El valor de los activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2012 es de 5.535€m, un 4% superior en términos homogéneos a la valoración de diciembre de 2011.

Cabe destacar, que caídas del portfolio de España se han visto compensadas por incrementos en el portfolio en Francia (+12% like for like), confirmando el elevado interés de los inversores por oficinas prime en el mayor mercado de la Eurozona.

La deuda financiera neta a 31 de diciembre de 2012 del Grupo Colonial asciende a 3.623€m¹ correspondiente a un ratio Loan-to-Value del 65%. Cabe destacar, que Colonial tiene previsto iniciar conversaciones con sus principales entidades financieras acreedoras en España con la finalidad de revisar los términos de su deuda financiera, que vence mayoritariamente en diciembre de 2014.

Emisión de Bonos

En noviembre de 2012 la filial francesa Société Fonci re Lyonnaise, (SFL), complet  exitosamente una emisión de bonos por valor de 500€m con un tipo interés de 3,5%, lo que supone un spread de 275 pb sobre el mid swap. La fecha de vencimiento de los bonos emitidos es el 28 de noviembre de 2017.

La transacción atrajo una demanda 3,2 veces superior a la oferta, ya que alcanzó los 1.600 millones de euros.

Esta emisión de bonos es parte de la estrategia implementada por el Grupo Colonial y su filial SFL con el objetivo de diversificar sus fuentes financieras, extender el vencimiento de su deuda y reforzar la capacidad financiera del Grupo.

Como consecuencia de la exitosa emisión de bonos a tipo fijo, se ha procedido a cancelar los excesos de instrumentos derivados de tipos de interés en Francia.

⁽¹⁾ La deuda del Grupo no incorpora la deuda del subgrupo Asentia, al estar dicho grupo registrado contablemente bajo el epígrafe Actividad Mantenido para la Venta.

Índice

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

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Diciembre acumulado - €m	2012	2011	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	225	229	(4)	(2%)
Ingresos por repercusión gastos	41	40	1	2%
Gastos repercutibles a los inquilinos	(44)	(47)	3	6%
Gastos no repercutibles	(17)	(12)	(5)	(42%)
EBITDA rentas	205	210	(5)	(3%)
Otros ingresos	5	3	2	46%
Gastos estructura	(35)	(33)	(2)	(6%)
EBITDA recurrente	175	180	(6)	(3%)
<i>EBITDA "like for like"</i>	<i>130</i>	<i>126</i>	<i>4</i>	<i>3%</i>
Puesta en equivalencia SIIC de Paris	21	19	2	12%
Ventas de Activos en renta	20	76	(55)	-
Coste de Ventas	(24)	(67)	43	-
EBITDA venta de activos en renta	(4)	9	(12)	-
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	192	208	(16)	(8%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	19	93	(73)	(79%)
Amortizaciones y Provisiones	(87)	(117)	30	25%
Resultado Financiero	(170)	(138)	(32)	(23%)
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	(46)	46	(92)	-
Impuesto de sociedades	(529)	65	(593)	-
Resultado de actividades Discontinuas	(419)	(1)	(419)	-
Socios minoritarios	(135)	(95)	(40)	(42%)
Resultado neto atribuible al Grupo	(1.129)	15	(1.144)	-
Análisis del Resultado - €m	2012	2011	Var.	Var. %
EBITDA recurrente	175	180	(6)	(3%)
Puesta en equivalencia SIIC de Paris - recurrente	13	12	1	13%
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(133)	(128)	(5)	(4%)
Impuestos - resultado recurrente	(5)	(2)	(3)	(126%)
Minoritarios - resultado recurrente	(40)	(45)	5	10%
EPRA Net Profit Recurrente⁽²⁾	9,5	17,1	(8)	(44%)
EBITDA - Ventas de activos	(4)	9	(12)	-
Puesta en equivalencia SIIC de Paris - no recurrente	8	7	1	11%
Amortizaciones, provisiones & variación valor de los activos	(68)	(24)	(44)	(179%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(16)	(10)	(7)	(70%)
Gasto financiero no recurrente	(21)	0	-	-
Impuestos - resultado no recurrente	(524)	67	(591)	(886%)
Actividades discontinuadas	(419)	(1)	(419)	-
Minoritarios - resultado no recurrente	(94)	(50)	(44)	88%
Resultado Neto no recurrente	(1.138)	(2)	(1.136)	-
Resultado neto atribuible al Grupo	(1.129)	15	(1.144)	-

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

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

Resultado operativo recurrente

- A 31 de diciembre de 2012, el Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 175€m, un 3,3% inferior 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 130€m, cifra un 3,4% superior al mismo periodo del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 3,9% 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

Diciembre acumulado - €m	2012	2011	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA rentas Like for Like	162	156	4%
EBITDA Estructura	(35)	(33)	(6%)
EBITDA Otros ingresos Like for Like	3	2	(17%)
EBITDA recurrente Like for Like	130	126	3%
EBITDA No comparable	45	55	(19%)
EBITDA recurrente	175	180	(3%)

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

- Adicionalmente, la participación en SIIC de París ha aportado un beneficio atribuible de 21€m, registrado en Resultados por Puesta en Equivalencia, un aumento de un 12% respecto al año anterior.

Excluyendo el impacto de las desinversiones de 59-65 rue de Courcelles y 30 rue Notre-Dame des Victoires, el beneficio atribuible recurrente de SIIC de París es de 13€m.

Resultados financieros

- El tipo de interés medio para el ejercicio 2012 ha sido del 3,78% (3,88% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) con un spread medio de financiación de 190pb, ligeramente superior a la media para el ejercicio 2011 que fue del 3,68% (3,76% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) con un spread medio de financiación de 158pb.

Resultado Financiero

Diciembre acumulado - €m	2012	2011	Var. %
Ingreso financiero recurrente	3	7	-
Gasto financiero recurrente	(148)	(145)	-
Activación de financieros	12	9	-
Coste financiero %	3,78%	3,68%	-
Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia)	(133)	(128)	(4%)
Gasto financiero no recurrente	(21)	0	-
Variaciones de valor instrumentos financieros	(16)	(10)	-
Resultado financiero (excl. puesta equivalencia)	(170)	(138)	(23%)

- Los ingresos financieros recurrentes corresponden principalmente a dividendos recibidos de FCC.
- Los gastos financieros activados ascienden a 12,4€m, correspondientes a la financiación de tres proyectos en España y dos en Francia por importe de 0,4€m y 12€m, respectivamente.
- Los gastos financieros no recurrentes corresponden 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 ejercicio, en aplicación de lo previsto en la Norma 39 de las IFRS.
- Durante el año 2012 se ha procedido a cancelar los excesos de instrumentos derivados de tipos de interés, especialmente en Francia, como consecuencia de la exitosa emisión de bonos con tipo de interés fijo. Dicha cancelación ha supuesto registrar un resultado negativo en variaciones de valor de instrumentos financieros.

Resultado no recurrente y operaciones discontinuadas

- Durante el año 2012 se ha obtenido un resultado positivo de 19€m por el incremento del valor de los activos de la cartera en alquiler.
Adicionalmente, el Grupo Colonial ha realizado ventas de activos patrimoniales “non core” por un importe total de 20€m que han supuesto un margen negativo de (4)€m (EBITDA ventas de activos).

- La compañía ha registrado, a 31 de diciembre de 2012, siguiendo un principio de máxima prudencia en un entorno macroeconómico débil, importantes resultados extraordinarios negativos:

1. Tal y como se ha descrito en el apartado de resultados financieros se han cancelado excesos de instrumentos derivados de tipos de interés generando un impacto negativo de (16)€m y se ha procedido al registro en cuenta de resultados del deterioro acumulado de la cartera de FCC (21)€m.
2. En el epígrafe de amortizaciones y provisiones se ha registrado un gasto de (87)€m, que corresponde principalmente al registro del deterioro del fondo de comercio por un importe de (58)€m.
3. El resultado negativo no recurrente por impuestos corresponde principalmente al registro del deterioro de los créditos fiscales activados en balance, que ha supuesto un impacto negativo de (520)€m.
4. Adicionalmente, el Grupo Colonial ha registrado un resultado de actividades discontinuadas negativo de (419)€m, debido a los impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico.

En los ejercicios anteriores, Colonial registró una provisión con la finalidad de valorar a cero su participación en el negocio de suelo y promociones (Grupo Asentia). Esta provisión ha sido aplicada íntegramente, y a partir del ejercicio 2012 las 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 de Asentia prevé, que el préstamo participativo del Grupo Asentia, que a 31 de Diciembre de 2012 asciende a 61€m, 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, 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.

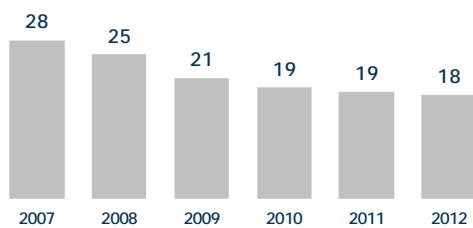
2. Evolución del Negocio

Situación del mercado de oficinas ⁽¹⁾

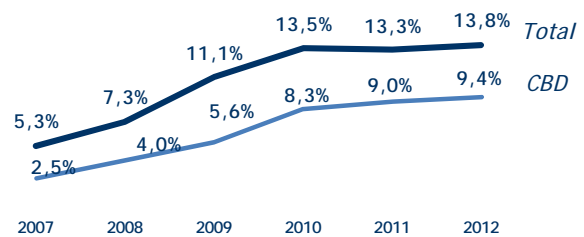
Mercado de alquiler

Barcelona

Precios Prime CBD (€/m²/mes)

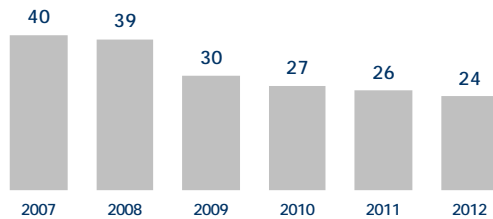


Desocupación (%)

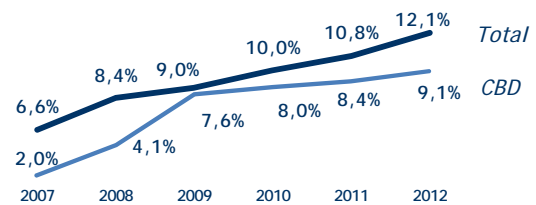


- En el mercado de oficinas de Barcelona, el volumen contratado durante el cuarto trimestre ha descendido hasta un 35% comparado con el trimestre anterior, alcanzando los 40.300m². El volumen total acumulado asciende a 199.000m² durante todo el ejercicio 2012, lo que supone un descenso del 26% si se compara con el ejercicio 2011. Por lo que respecta a la ubicación, los volúmenes de contratación más elevados del año se han registrado en el centro ciudad y en las nuevas áreas de negocio. En estas dos zonas se encuentra el 63% de la superficie contratada.
- La zona CBD en Paseo de Gracia / Diagonal es el área donde se han protagonizado las dos mayores transacciones. Parece ser que en esta zona las compañías encuentran en la actualidad buen producto a rentas muy competitivas, sin necesidad de trasladarse fuera de la ciudad. Por lo que se puede afirmar, que la zona prime es en la que se producen más operaciones.
- La tasa de disponibilidad media en Barcelona asciende a un 13,8% para todo el mercado y en la zona prime se sitúa en el 9,4%. Para el año 2013 están previstos 62.000m² de oferta nueva especulativa centrada en 5 proyectos, una oferta futura un tanto reducida.
- En las zonas prime, las rentas de oficinas durante este último trimestre, se han mantenido estables, con una renta máxima de 18,00€/m²/mes. En el resto de zonas la tendencia continúa a la baja. El descenso medio de rentas máximas en Barcelona en 2012 ha sido del 6,45%, mientras que en Paseo de Gracia / Diagonal no ha llegado al 3%. La Periferia es la zona que ha sufrido más, con una bajada del 10,40%. La previsión para la evolución de las rentas en 2013 continúa con los descensos previstos, si bien éstos dependerán de las variables macroeconómicas.

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

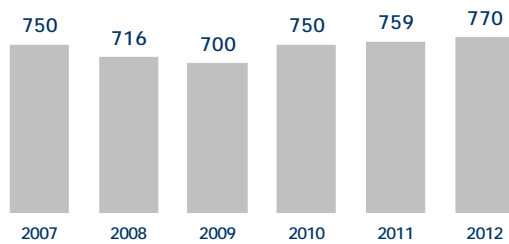
Madrid ⁽¹⁾Precios Prime CBD (€/m²/mes)

Desocupación (%)

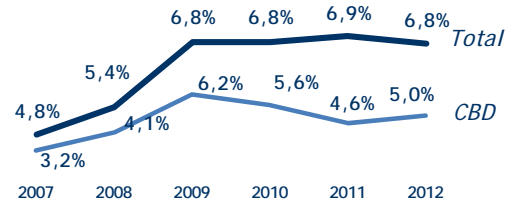


- El volumen de transacciones durante este último trimestre ha sido algo mejor que los últimos trimestres, superando los 73.000m² contratados. Sin embargo, comparado con el mismo período de años anteriores, tenemos que remontarnos a mediados de los años 90 para encontrar niveles parecidos. La ausencia de operaciones mayores de 5.000m² durante 2012 ha ocasionado que el volumen de contratación se haya limitado. Se espera que 2013 mejore gracias a la posible materialización de operaciones de gran volumen. Si en los trimestres anteriores ya se confirmaba la presencia dominante en la zona CBD, cabe destacar, que durante el cuarto trimestre del ejercicio, el 60% de la demanda de oficinas se encuentra en la zona CBD.
- Durante este cuarto trimestre la tasa de disponibilidad alcanza el 12,1%, cifra un 6,3% más alta que la del trimestre anterior. En la zona prime se sitúa en el 9,1%. La reducción y liberación de espacios, sumado a las nuevas superficies terminadas y entregadas han sido determinantes para el aumento de la disponibilidad en todas las zonas.
- Por primera vez desde el año 2009, la renta prime en Madrid se ha mantenido constante durante el trimestre en 24,25€/m²/mes debido a la disminución de producto de calidad en la mejor zona. Por su parte, los máximos del resto de las zonas siguieron disminuyendo debido a la falta de transacciones, y pese a la existencia de productos de buena calidad. Podemos afirmar que la zona más estable es la zona prime y se espera para finales de 2013 una estabilización más duradera.
- Según algunos brokers, el mercado de oficinas madrileño podría haber tocado fondo en 2012 debido a la difícil situación de España en el contexto de la crisis del Euro. El ejercicio 2013 será un año de transición, en el que la situación podría empezar a mejorar.

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

París ⁽¹⁾Precios Prime CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)

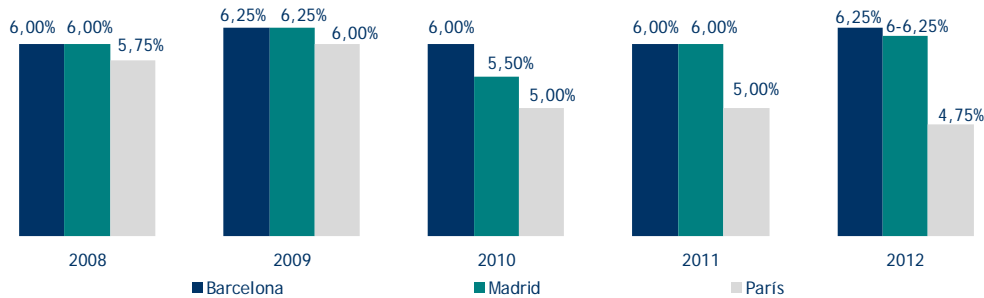


- La contratación acumulada en la región de París durante todo el ejercicio 2012 ha alcanzado la cifra de 2.380.000m², cifra que supone un descenso de tan sólo un 3% con respecto al ejercicio 2011, mientras que en el triángulo de oro la contratación acumulada fue de 344.903m².
- Por tercer año consecutivo la tasa de disponibilidad se mantiene estable con una oferta inmediata de 3.585.000m², lo que supone una tasa de 6,8% para la región de París, mientras que en la zona CBD la tasa se sitúa en el 5%, con una oferta inmediata de 340.000m². Durante el ejercicio 2012 se han efectuado un total de 70 operaciones de más 5.000m², que incluyen 12 operaciones de más de 20.000m² con más de 1.100.000m² contratados en total, lo que supone el 47% de la superficie total alquilada durante todo el año.
- Los precios prime de alquiler en el área CBD han descendido ligeramente al final del año situándose en 770€/m²/año aunque siguen por encima de los niveles de 2011. Este descenso se debe a un menor número de transacciones por encima de los 800€/m²/año.
- Si bien el contexto macroeconómico en Francia podría ejercer cierta presión sobre las rentas del mercado de París en general, el mercado CBD se caracteriza por escasez de oferta de activos prime, hecho que debería mantener las rentas en niveles elevados. Empresas de consultoría y despachos de abogados siguen compitiendo por inmuebles nuevos de calidad en la zona y están dispuestos a pagar rentas elevadas.

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

Mercado de inversiones ⁽¹⁾

Prime Yields - París, Madrid, BCN



- Barcelona:** Este último trimestre del año se ha caracterizado por una mayor actividad por parte de los inversores. Los inversores siguen centrados en activos muy bien ubicados. Prácticamente todo el volumen de inversión de este cuarto trimestre ha sido realizado en Paseo de Gracia / Diagonal. Se han cerrado 4 operaciones, acumulando un volumen de 143€m y una cifra acumulada para el año 2012 de 265€m en inversión en el mercado de oficinas de Barcelona. Frente a los 192€m de 2011, se ha observado un incremento de un 38%, aunque las cifras de inversión aún están muy alejadas de un mercado normalizado. La rentabilidad para activos prime en el eje de Paseo de Gracia / Diagonal se sitúa en estos momentos en entornos del 6,25%.
- Madrid:** El volumen de inversión en el mercado de Madrid ha sido de 536€m, un importe reducido debido principalmente a la falta de financiación para inversiones inmobiliarias. Debido a ello, los inversores más activos en el mercado siguen siendo los inversores privados o family offices y, en las últimas semanas del año, inversores internacionales de perfil oportunista. Esto se ha traducido a lo largo del año en operaciones puntuales y sin endeudamiento por parte de los inversores nacionales, que apenas han superado los 20€m de tamaño medio. Los numerosos movimientos de inversión que se han producido en este trimestre están generando un aumento de la atención sobre el mercado de oficinas de Madrid. Se aprecian señales en el mercado que sugieren que oferta y demanda están próximas a encontrar el punto de equilibrio que podría ser la antesala de la reactivación del mercado de inversión. Las rentabilidades prime en el mercado de Madrid, se sitúan en niveles del 6,00% - 6,25% y en casos excepcionales pueden situarse por debajo del 6%.
- París:** La inversión durante el ejercicio 2012 ha alcanzado los 10.900€m, 2.800€m corresponden a la zona CBD. Las inversiones del ejercicio 2012 en la región de París provienen en un 46% de inversores extranjeros, tales como fondos soberanos de Noruega, China y Qatar durante la primera mitad del año y países como los Emiratos Árabes, Azerbaijan e inversores de EEUU durante la segunda mitad del año. En el ejercicio 2012, las transacciones de más de 100€m han supuesto casi un 56% de las inversiones con un total de 6.000€m. La rentabilidad en el triángulo de oro se sitúa en la horquilla del 4,50 al 5,00%.

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

Hechos relevantes del negocio

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 225€m, un 1,7% inferiores a las rentas del año anterior. En términos homogéneos, es decir ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como indemnizaciones, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 3,7% (like for like).

En París, los ingresos por rentas han aumentado un 7,5% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han disminuido un 2,2%.

Var. Rentas (2012 vs. 11) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2011R	32	45	152	229
<i>Like for Like</i>	(0,8)	(0,7)	8,0	6,5
<i>Proyectos / Rehab.</i>	(0,4)	(0,1)	(3,7)	(4,2)
<i>Desinversiones</i>	0,0	(0,6)	(2,4)	(3,0)
<i>Indemnizaciones y Otros</i>	(0,0)	0,0	(3,3)	(3,3)
Ingresos Rentas 2012R	31	44	150	225
<i>Variación Total (%)</i>	(3,7%)	(2,9%)	(0,9%)	(1,7%)
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(2,6%)	(1,9%)	7,5%	3,7%

- El EBITDA de los inmuebles (rentas netas) ha alcanzado los 205€m, aumentando un 4% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 91%.

Cartera de Inmuebles

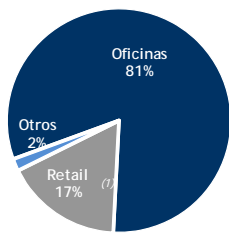
Diciembre acumulado - €m	2012	2011	Var. %	like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	31	32	(4%)	(3%)
Ingresos por rentas Madrid	44	45	(3%)	(2%)
Ingresos por rentas París	150	152	(1%)	8%
Ingresos por rentas	225	229	(2%)	4%
Ingresos por repercusión gastos	41	40	2%	
Gastos repercutibles a los inquilinos	(44)	(47)	6%	
Gastos no repercutibles ¹	(17)	(12)	(42%)	
EBITDA rentas	205	210	(3%)	4%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>89%</i>	<i>88%</i>	<i>1,0 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>90%</i>	<i>90%</i>	<i>(0,1 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>92%</i>	<i>93%</i>	<i>(1,4 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	91%	92%	(0,8 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

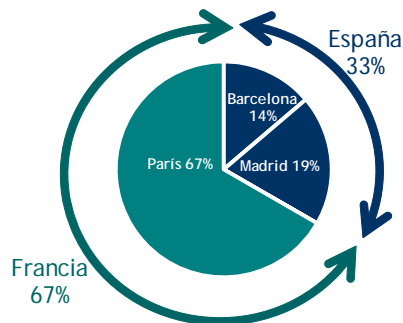
- **Distribución - Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 81%, se concentra en edificios de oficinas.

Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados prime (75% CBD). En torno a dos terceras partes de los ingresos por rentas (150€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.

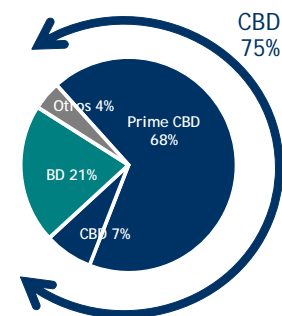
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados



Ingresos - por zona ⁽²⁾



(1) Incluye el Hotel Saint Honoré en París

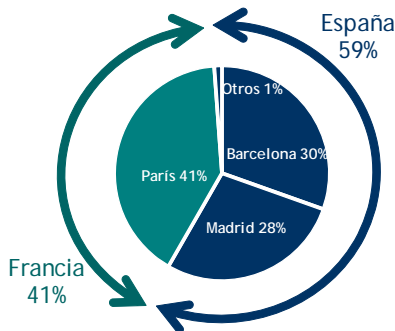
(2) A 31/12/2012 se ha actualizado la clasificación de las zonas, en línea con la metodología de los consultores inmobiliarios (JLLS, CBRE...)

- **Superficie:** Al cierre del ejercicio 2012, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.101.234m² (763.016m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 82% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2012 y el 18% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

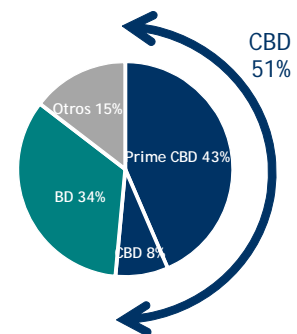
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona ⁽¹⁾



(1) A 31/12/2012 se ha actualizado la clasificación de las zonas, en línea con la metodología de los consultores inmobiliarios (JLLS, CBRE...)

- **Gestión de contratos:** Durante todo el ejercicio 2012 el Grupo ha formalizado un total de 118.167m² de nuevos contratos -altas y renovaciones a mercado- (68% en España y 32% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 11% respecto de las rentas anteriores.

Gestión de Contratos

Diciembre acumulado - m ²	2012	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Altas y renovaciones - Barcelona	24.079	(19%)	3
Altas y renovaciones - Madrid	43.547	(16%)	4
Altas y renovaciones - París	18.577	(3%)	6
Total altas y renovaciones	86.203	(11%)	4
Nuevos Contratos - Barcelona	11.622		4
Nuevos Contratos - Madrid	1.315		4
Nuevos Contratos - París	19.027		7
Total Nuevas Superficies	31.964	na	6
Esfuerzo comercial total	118.167	na	4

- La mayor parte del esfuerzo comercial en España, corresponde al mercado de **Madrid**, destacando el contrato de 30.650m² firmado en Torres Ágora con el Ministerio de Asuntos Exteriores y 2.983m² formalizados en el inmueble José Abascal.

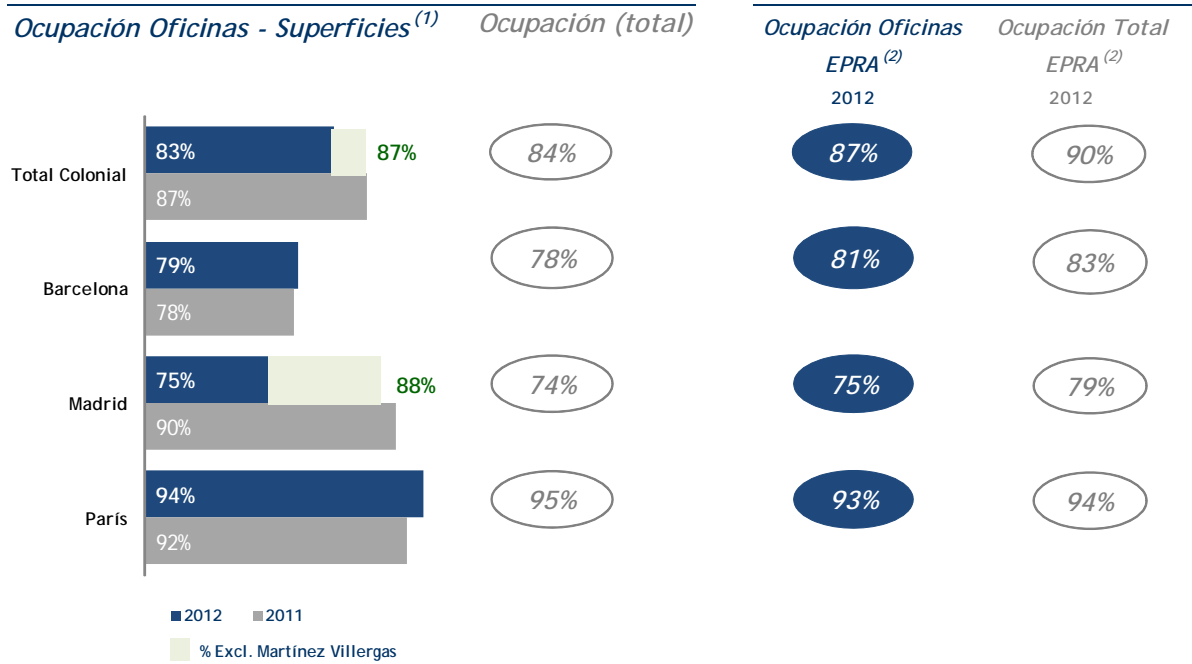
En **Barcelona**, destacamos los contratos firmados en el complejo de oficinas de Illacuna, con Liberty Seguros (5.595m²) y Cegedim Hispania (852m²). Dicho inmueble actualmente se encuentra al 60% de ocupación. Adicionalmente destacan los siguientes contratos: 7.077m² en el inmueble Av. Diagonal 609-615 (DAU), 5.910m² en el inmueble Av. Diagonal 530 y 4.087m² en el inmueble Sant Cugat Nord.

En España, han entrado en explotación los inmuebles de Martínez Villergas en Madrid y de Ausiàs March en Barcelona.

- En **París**, a finales del ejercicio, ha entrado en explotación el activo Ozone, inmueble ocupado al 100% y en el que destacamos 2.713m² firmados con Zara Francia y 3.494m² con S.J. Berwin. Adicionalmente destacamos 11.797m² firmados en el Inmueble Haussmann,104 con la Mondiale Group, 6.559m² en Washington Plaza con Misys International Banking Systems, 5.748m² en el inmueble Grenelle (2.870m² con General Electric y 2.208m² con Esma), 1.277m² en el inmueble Cezanne-Saint Honoré con Moneygram y 1.084m² en el inmueble Edouard VII con Simon Kucher & Partners.

- **Ocupación:** La ocupación del portfolio de oficinas a finales de 2012 es del 83% y la ocupación financiera calculada según recomendaciones de la EPRA es del 87%.

El portfolio de oficinas de Barcelona alcanza un ratio de ocupación del 79%, cifra similar a la del año anterior (78%). El nuevo complejo de oficinas de Illacuna está ocupado en un 60%, Ausiàs March está en fase de comercialización, y el resto de la cartera de oficinas en Barcelona tiene una ocupación del 85%.



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación
 (2) Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA

En Madrid, como consecuencia de la entrada en explotación del edificio Martínez Villergas, la ocupación de la cartera de oficinas se ha reducido hasta un 75%. Excluyendo este impacto, la ocupación del resto del portfolio de Madrid se ha mantenido estable en un 88%.

A principios del año 2013 se han firmado 15.935m² en Martínez Villergas con un inquilino de primer nivel, por lo que la ocupación de este activo aumentará hasta un 66%. Esta transacción demuestra la capacidad de los inmuebles del Grupo Colonial de atraer demanda de primer nivel en un mercado difícil.

En París, el ratio de ocupación del portfolio de oficinas se ha situado en un 94% (95% incluyendo otros usos), cifra superior a la alcanzada en el tercer trimestre del ejercicio 2012 y a la alcanzada a finales del año anterior, debido principalmente a varias altas de superficie en los activos de Grenelle 103, Washington Plaza y Edouard 7.

Finalmente, el portfolio total de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 83%, un 87% excluyendo el impacto de Martínez Villergas.

- **Portfolio de arrendatarios:** A cierre del ejercicio 2012, Colonial cuenta con una base de clientes solvente y diversificada. Los veinte primeros clientes concentran el 49% de la facturación total del Grupo.

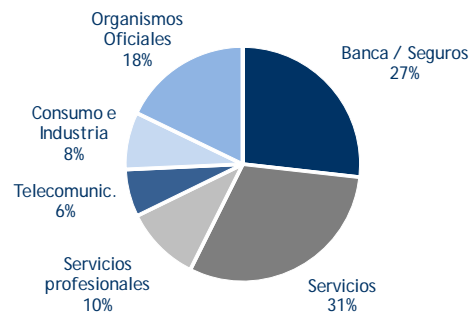
Cabe destacar, la fuerte capacidad de retención de la cartera de Colonial que se refleja en elevadas antigüedades de los principales clientes.

Ranking de los 20 principales arrendatarios (49% Renta Total)

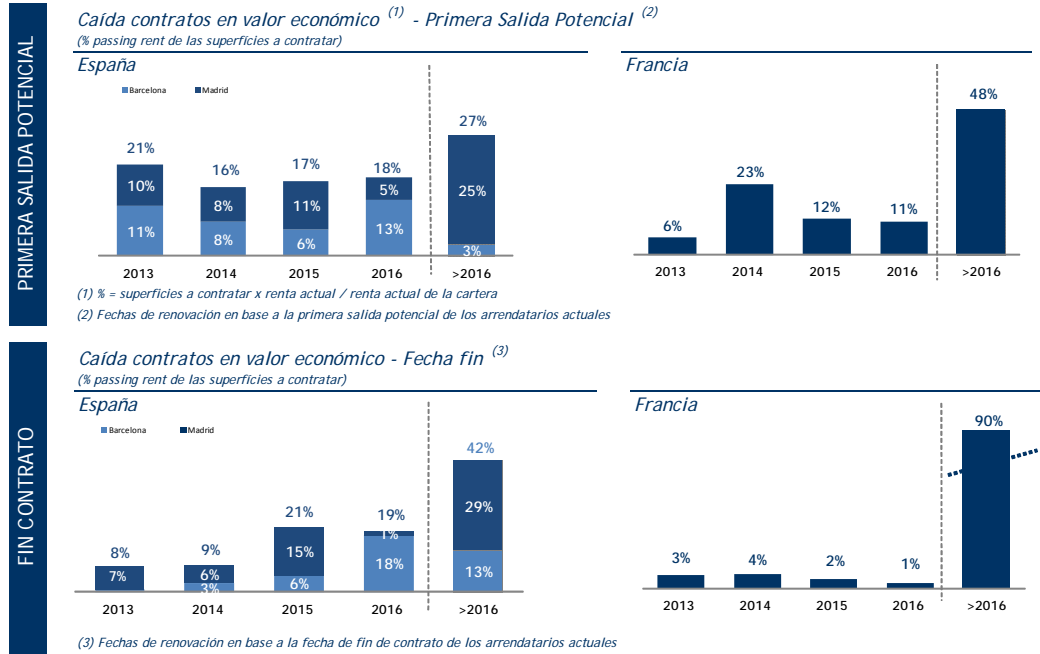
RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado	Antigüedad
1	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	6%	6%	4
2	HOTEL SAINT HONORÉ	París	4%	10%	2
3	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	4%	14%	3
4	MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES	París	4%	17%	7
5	GRUP CAIXA	Madrid	3%	21%	19
6	GAS NATURAL SDG, S.A	Barcelona	3%	24%	5
7	ZARA	París	3%	27%	0
8	TV5 MONDE SA	Madrid	3%	29%	7
9	MINISTERIO AGRICULTURA ALIMENTACION	París	3%	32%	9
10	LA MONDIALE GROUPE	París	2%	34%	0
11	COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	2%	37%	15
12	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL	Barcelona	2%	39%	6
13	HENNES & MAURITZ / H & M	Madrid	2%	40%	3
14	ESMA	París	2%	42%	2
15	CITIBANK INTERNATIONAL PLC	Madrid	2%	44%	3
16	ASHURST LLP	París	2%	45%	7
17	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Barcelona	1%	46%	8
18	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Madrid	1%	48%	11
19	ACCENTURE, S.L.	París	1%	49%	20
20	SOL MELIA S.A.	Barcelona	1%	49%	2

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio. En este sentido, los sectores banca/seguros y servicios concentran el 68% de las rentas del grupo a diciembre de 2012.

Distribución de Clientes - por sector de actividad



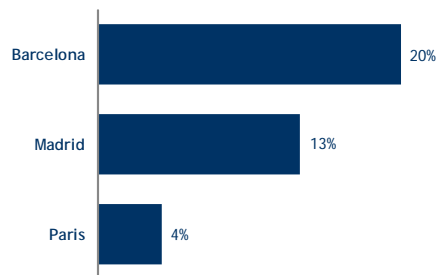
- Caída de contratos:** Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años en los portfolios de España y Francia. El primer gráfico muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin contrato).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



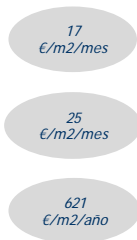
- Potencial de Reversión:** El potencial de crecimiento orgánico de las rentas de los inmuebles en explotación del Grupo a cierre del ejercicio 2012 se sitúa en el +20% en Barcelona, +13% en Madrid y +4% en París.

Cifras Diciembre 2012

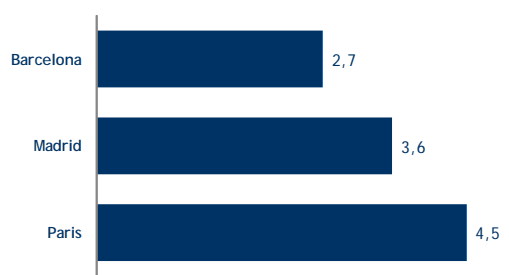
Potencial de crecimiento de rentas



Renta Actual ⁽¹⁾



Vencimiento medio de los contratos (años) ⁽²⁾



(1) Renta actual de las superficies ocupadas de oficinas

(2) Vencimiento medio hasta primera salida potencial

Este potencial de crecimiento es resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a diciembre de 2012 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos y rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de crecimiento supondría aproximadamente 18€m de ingresos anuales por rentas adicionales (12€m correspondientes a España y 6€m a Francia).

- **Desinversiones:** Durante el ejercicio 2012 se ha vendido el inmueble de oficinas Agustín de Foxa, 27 del complejo Centro Norte en Madrid por un importe de 16€m y el gimnasio del mismo complejo por un importe de 4,3€m.

A principios del año 2013, el Grupo Colonial ha vendido el Hotel Mandarin por un importe de 290€m, con una prima del 15% sobre la valoración a junio.

- **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 supondrán unos ingresos por rentas anuales adicionales de 46€m^(*).

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	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	>2016	100%	Barcelona	Oficinas	14.737
España					28.937
In/Out - Quai Le Gallo	2S 2013	100%	París	Oficinas	35.000
Cardinal - Richelieu	2S 2015	100%	París	Oficinas	33.200
Francia					68.200
Total					97.137
Yield on cost²					7,0%

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

(2) Yield on cost: Renta de mercado 100% alquilado/valor de mercado al inicio del proyecto neto del deterioro de valor + capex

En **España**, 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 año 2013 y ya está pre-alquilado al 100%.

En **Francia**, durante el tercer trimestre del ejercicio ha entrado 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. Adicionalmente, destacamos la entrada en explotación a finales de 2012 del inmueble Ozone, inmueble ocupado al 100%.

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 Louvre des Antiquaires, Edouard VII y Washington Plaza en París.

(*)Rentas en base a precios de mercado estimados

Valoración del negocio patrimonial

- El negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2012 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.535€m. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

Negocio Patrimonial

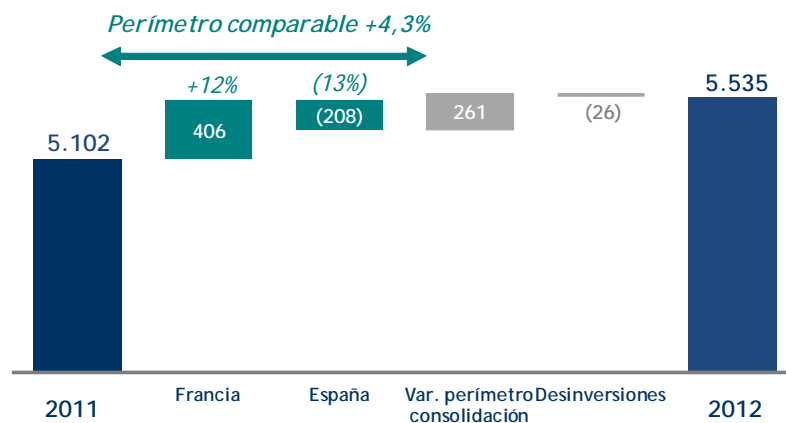
Valoración de Activos (€m)	31-dic-12	30-jun-12	31-dic-11	Dic 12 vs Jun 12		Dic 12 vs Dic 11	
				Total	Like-for-like ⁽¹⁾	Total	Like-for-like ⁽¹⁾
Barcelona	579	622	642	(6,9%)	(8,8%)	(9,8%)	(11,6%)
Madrid	705	787	766	(10,4%)	(7,9%)	(8,0%)	(13,9%)
París	3.240	3.075	2.944	5,4%	2,6%	10,1%	7,6%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	4.525	4.484	4.353	0,9%	(0,8%)	3,9%	0,8%
Proyectos	708	444	462	59,4%	18,2%	53,2%	30,1%
Otros	11	15	16	(25,5%)	(25,5%)	(28,5%)	(28,5%)
Total Negocio Patrimonial	5.244	4.943	4.831	6,1%	1,5%	8,6%	4,1%
Valor participación SIIC de París	292	279	271	4,4%	4,4%	7,5%	7,5%
Total Grupo Colonial	5.535	5.222	5.102	6,0%	1,7%	8,5%	4,3%
España	1.362	1.516	1.595	(10,2%)	(8,7%)	(14,6%)	(13,0%)
Francia	4.173	3.706	3.507	12,6%	5,6%	19,0%	11,6%

(1) Cartera en términos comparables

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

- La valoración de los activos del Grupo Colonial a diciembre de 2012 ha aumentado un 4,3% like for like respecto al año anterior (1,7% vs. Junio 2012).

Análisis variación valor



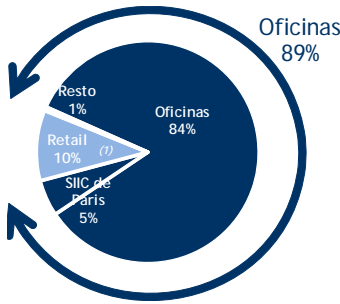
El valor del negocio francés ha aumentado en estos últimos 12 meses un 12% like for like (6% vs. Junio 2012) hecho que ha permitido compensar la caída de valor del portfolio en España.

El portfolio en España se ha visto afectado por la caída de los precios de alquiler del año 2012 en combinación con un repunte de las rentabilidades y la desinversión en el complejo Centro Norte.

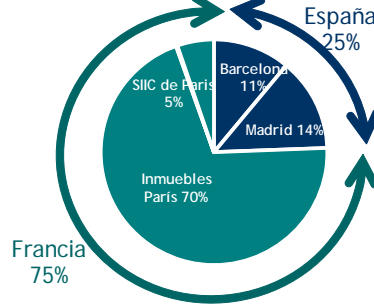
En Francia, el aumento de valor del portfolio demuestra el elevado interés de los inversores por oficinas prime en el mayor mercado de la Eurozona. Asimismo mencionar que a 31 de diciembre de 2012, SFL ha pasado a ser accionista de control en sus joint ventures "Parholding" por lo que el GAV del Grupo considera el 100% de valor de los inmuebles correspondientes.

- Del total de la valoración del negocio patrimonial, 5.244€m corresponden a la cartera de activos ostentada directamente por el Grupo Colonial y 292€m corresponden al valor de la participación de SFL en SIIC de París (NAV atribuible a 31 de diciembre de 2012), inmobiliaria cotizada en el mercado de París con un portfolio de oficinas de más de 1.400€m.

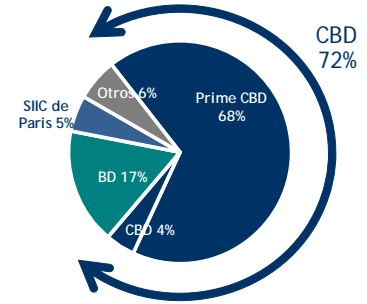
Valoración - por usos



Valoración - por mercados



Valoración - por zona (2)



(1) Incluye el Hotel Saint Honoré en París

(2) A 31/12/2012 se ha actualizado la clasificación de las zonas, en línea con la metodología de los consultores inmobiliarios (JLLS, CBRE...)

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

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

Valoración de Activos	Repercusión promedio (€/m ²)			Valuation Yield		
	31-dic-12	30-jun-12	31-dic-11	31-dic-12	30-jun-12	31-dic-11
Barcelona	2.970	3.298	3.403	6,4%	6,1%	6,1%
Madrid	3.835	4.059	4.359	6,3%	6,1%	6,0%
París	10.317	9.214	8.824	5,0%	5,1%	5,3%
Cartera en Explotación (1)	6.385	6.260	6.187	5,4%	5,4%	5,5%
Cartera de inmuebles	6.551	6.180	6.039	5,4%	5,5%	5,6%

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

3. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

La deuda financiera neta a 31 de Diciembre de 2012 del Grupo Colonial asciende a 3.623€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 bajo el epígrafe Actividad Mantenido para la Venta.

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

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial €m	Diciembre 2012			Diciembre 2011			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	1.714	45	1.759	1.738	240	1.978	(219)
Deuda Hipotecaria / Leasings	357	295	652	382	180	561	91
Deuda Subordinada	41	0	41	39	0	39	2
Deuda No Hipotecaria y Otros	8	232	240	12	335	347	(107)
Total Deuda Bruta entid. Crédito	2.120	572	2.692	2.170	755	2.925	(233)
Bonos	0	1.000	1.000	0	500	500	500
Total Deuda Bruta	2.120	1.572	3.692	2.170	1.255	3.425	267
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(44)	(25)	(69)	(54)	(11)	(66)	(3)
Deuda neta consolidada	2.076	1.547	3.623	2.116	1.243	3.359	264
Vida media de los saldos dispuestos (años)	2,2	3,4	2,6	3,3	2,6	3,0	(0,4)
Vida media de los saldos disponibles (años)	2,2	3,0	2,9	3,3	3,7	3,5	(0,6)
Coste financiero %	3,24%	4,61%	3,78%	3,28%	4,29%	3,68%	10 pp

Las principales características de la deuda son:

Una deuda bruta, de 3.692€m, que recoge principalmente:

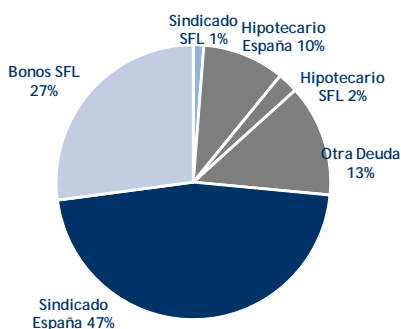
1. Un préstamo sindicado de Colonial, de 1.714€m, refinanciado el 19 de Febrero de 2010 y suscrito por un conjunto de entidades lideradas por Calyon Sucursal España, Eurohypo AG sucursal en España, Coral Partners y The Royal Bank of Scotland. Dicha deuda tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2014 y el margen aplicable para el ejercicio 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 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. 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 Marenostrum, S.L.

2. Dos préstamos sindicados de SFL, que se encuentran dispuestos por importe de 45€m.
 - a) Un préstamo sindicado de nominal 300€m, formalizado el 8 de octubre de 2009 y con vencimiento octubre 2014, cuyo banco agente es "BNP PARIBAS" no dispuesto al cierre del ejercicio. 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 de 350€m y vencimiento diciembre 2015, dispuesto en 45€m. El margen aplicable es de 215 p.b.
3. Obligaciones de SFL por importe de 1.000€m, 500€m emitidas el 17 de Mayo de 2011 y 500m€ el 28 de noviembre de 2012, y que devengan un cupón fijo de 4,625% y 3,50%, pagadero anualmente y siendo su vencimiento final el 25 de Mayo de 2016 y el 28 de noviembre de 2017, respectivamente. 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 junto con sus filiales patrimoniales en España mantienen un total de 357€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,53 años y el spread medio de financiación asciende a 161 p.b.
 - b) SFL mantiene un total de 89€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 1,62 años y el spread medio de financiación asciende a 125 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.

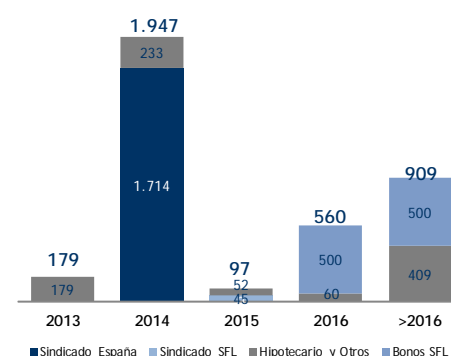
- La disponibilidad a 31 de Diciembre asciende a 723€m (cuentas corrientes y depósitos por 69€m y deuda no dispuesta por 654€m) de los cuales 89€m corresponden a Colonial, 630€m a SFL y 4€m al resto de las compañías del grupo.

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	2013	2014	2015	2016	>2016
España	39	1.792	47	30	212
Francia	140	155	50	530	697

Coberturas

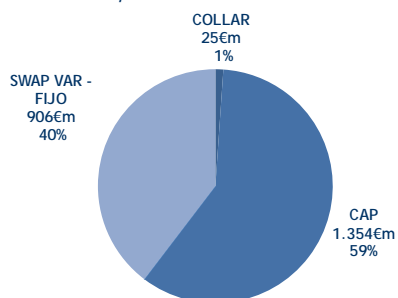
- La política de gestión de riesgo de tipo de interés del grupo, tiene como objetivo reducir como mínimo en un 50% la exposición a la volatilidad de los tipos de interés. Este objetivo se cumple para las distintas sociedades del grupo mediante la emisión de deuda a tipo fijo, o la contratación de instrumentos de cobertura de tipos de interés.
- A 31 de diciembre de 2012 la reducción de volatilidad del grupo es del 84% en el intervalo de escenarios de subidas de tipos de interés de hasta 400 p.b.

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

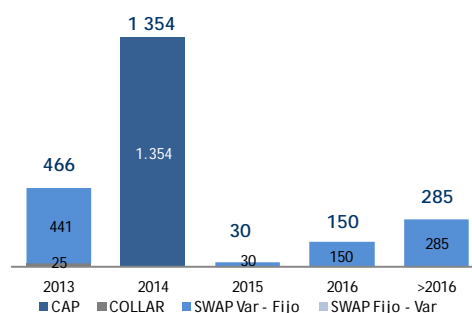
31 Diciembre 2012 Instrumento derivado - €m	Clase de protección	España	Francia	Total	%	MTM (Excupón)
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	430	476	906	40%	35
COLLAR	Tipo variable entre un máximo y un mínimo	25	0	25	1%	0
CAP	Tipo variable con un máximo	1.354	0	1.354	59%	0
Total nominal coberturas variable- fijo		1.809	476	2.285	100%	35
Vida Media (años)		1,8	3,8	2,2		

- El ratio de cobertura efectivo al cierre del ejercicio 2012 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 85% (86% en España y 83% en Francia).
- El 100% del nominal de la cartera de derivados del Grupo a cierre de ejercicio 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) ascienden a (31)€m, de los cuales (16)€m se han registrado en gasto financiero no recurrente y corresponden principalmente a la filial de Francia.
- Durante el año 2012, se ha reducido el nominal de coberturas en Francia en 1.337€m con la finalidad de adaptar el ratio de cobertura de riesgo de tipos de interés a la nueva estructura financiera.
- 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	%	MTM
España	425	1.354	30	0	0
Francia	41	0	0	150	285

- Según las perspectivas actuales de tipos de interés, la cartera de coberturas actual sitúa el tipo de interés (Euribor) para la deuda cubierta en los siguientes niveles:

Simulación de tipos de interés en base a la cartera de coberturas actual

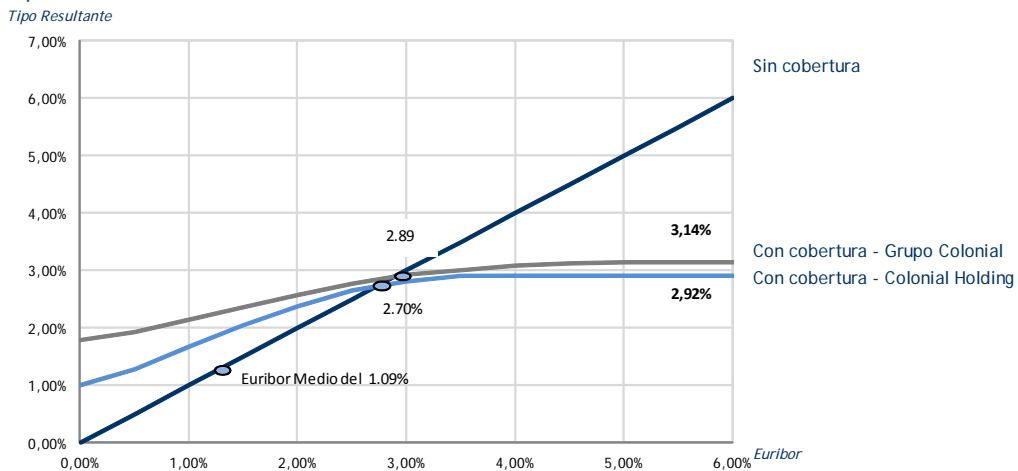
€m	2012	2013	2014	2015
Nominal Medio Cobertura Grupo Colonial	3.442	3.207	2.763	1.442
% Cubierto Medio anual Grupo Colonial	100,96%	92,76%	77,39%	39,56%
Euribor Máximo Colonial Holding	2,92%	2,90%	2,64%	0,00%
Euribor Máximo Grupo Colonial (1)	3,01%	2,43%	2,22%	1,82%
Euribor Resultante Colonial Holding	1,61%	1,34%	0,79%	0,00%
Euribor Resultante Grupo Colonial (2)	2,02%	1,60%	1,35%	1,82%

(1) Euribor máximo para la cartera de coberturas contratadas

(2) Euribor resultante para la cartera de coberturas contratadas con la curva actual

- El gráfico que se adjunta muestra la sensibilidad de la cartera de coberturas para el ejercicio 2012 a variaciones del Euribor. El break-even se sitúa en el 2,70% para Colonial Holding y el 2,89% para el Grupo. Este break-even representa el punto a partir del cual el gasto financiero de la deuda cubierta es inferior al gasto financiero de la misma deuda a tipos de interés variables.

Tipos de Interes Resultantes Cartera Coberturas



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

EPRA Net Asset Value (NAV)

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

El EPRA NAV a 31 de diciembre de 2012 del Grupo Colonial asciende a 460€m, lo que equivale a 2,03€/acción.

EPRA Net Asset value	12/2012	12/2011
NAV según Fondos Propios	172	1.293
Ajuste de impactos de consolidación de actividades discontinuadas, 100% provisionadas en las cuentas individuales	427	0
NAV ajustado, después de los impactos de actividades discontinuadas	600	1.293
Incluye:		
(i.a) Revalorización de inversión (si aplica la NIC 40)	9	5
(i.b) Revalorización de otras inversiones no recurrentes	13	13
Excluye:		
(ii) Valor de mercado de instrumentos financieros	19	36
(iii.a) Impuestos diferidos	94	65
(iii.b) Créditos fiscales registrados en Balance	(157)	(677)
(iii.c) Fondo de Comercio	(120)	(178)
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas	3	3
EPRA NAV	460	559
EPRA NAV por acción	2,03	2,47
<i>Nº de acciones (m) - Dilución plena (pre ejecución de warrants)</i>	<i>226</i>	<i>226</i>

Cálculo del EPRA NAV: Partiendo de los fondos propios consolidados de 172€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Ajuste de impactos de consolidación de las actividades discontinuadas: Colonial tiene provisionado el 100% de la participación en Asentia, si bien al formar parte del perímetro del Grupo Colonial, las pérdidas de Asentia afloran a nivel contable en los estados consolidados. En consecuencia se ha ajustado dicho impacto de consolidación a efectos del cálculo del NAV.
2. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y asciende a 9€m.
3. Revalorización de otras inversiones no recurrentes: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinadas inversiones no recurrentes, principalmente autocartera de España y Francia, y asciende a 13€m.

4. Ajuste de MTM contabilizados: Para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM ("mark-to-market") de los instrumentos de cobertura (+19€m), registrados en el balance, de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) y siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
5. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+94€m), registrados en el balance, de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) y siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
6. Ajuste del Crédito Fiscal registrado y del Fondo de Comercio: Con el fin de calcular el EPRA NAV, se ha ajustado el efecto del crédito fiscal registrado (157€m) y del fondo de comercio (120€m).

El EPRA NNNAV a diciembre de 2012 asciende a 491€m (2,17 euros por acción). Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-19€m), el valor de mercado de la deuda (-42€m), los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-65€m), aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance (+157€m), considerando el criterio de empresa en funcionamiento.

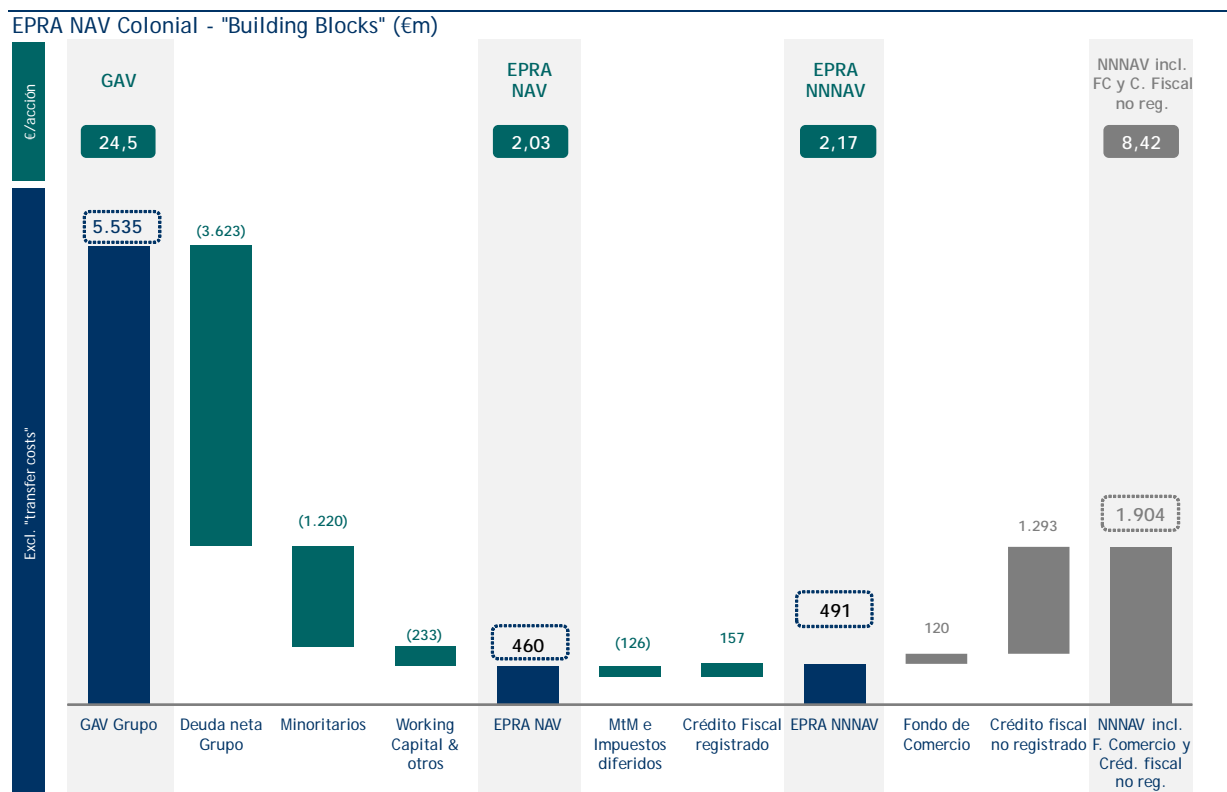
EPRA Triple Net Asset value (NNNAV)	12/2012	12/2011
EPRA NAV	460	559
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(19)	(36)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(42)	(6)
(iii) Impuestos diferidos	(65)	(56)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	157	677
EPRA NNNAV	491	1.140
EPRA NNNAV por acción	2,17	5,04
(v) Fondo de Comercio	120	178
(vi) Créditos fiscales no registrados en Balance	1.293	739
NNNAV incl. F. Comercio y Créditos fiscales no reg. en Balance	1.904	2.056
NNNAV incl. F. Comercio y Créditos fiscales no reg. en Balance por acción	8,42	9,10
<i>Nº de acciones (m) - Dilución plena (pre ejecución de warrants)</i>	<i>226</i>	<i>226</i>

NNNAV incluyendo Fondo de Comercio y Crédito fiscal no registrado en Balance: Parte del EPRA NNNAV y se incluye el Fondo de Comercio (relacionado íntegramente con el negocio de Francia) y el Crédito Fiscal fuera de balance.

Simulación EPRA NAV en caso de ejecución de los warrants y de otros posibles pasivos contingentes: El préstamo de Asentia y de una filial de Colonial en España están garantizados por un warrant convertible bajo determinadas circunstancias en acciones de Colonial. Se ha simulado el NAV por acción, en caso de ejecución de los warrants y de otros posibles pasivos contingentes:

Simulación del NAV en caso de ejecución de los warrants y posibles pasivos contingentes	12/2012	12/2011
EPRA NAV por acción	1,43	2,23
EPRA NNAV por acción	1,50	4,54
NNAV incl. F. Comercio y Créditos fiscales no reg. en Balance por acción	7,13	8,20
<i>Nº de acciones (m) - con ejecución de warrants</i>	251	251

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



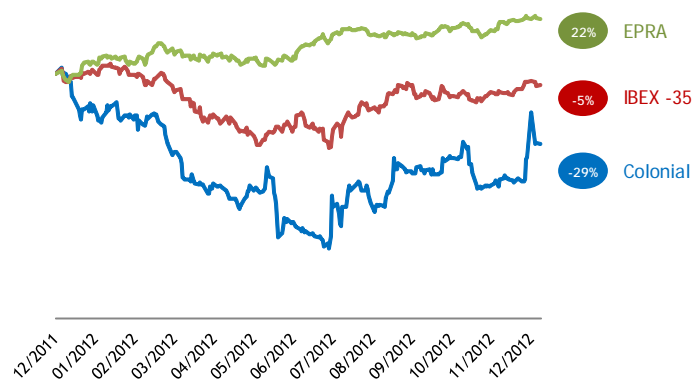
La posición de "working capital" y otros corresponde en 12€m a la participación en FCC y a las autocarteras de SFL y Colonial, el resto se corresponde a activos y pasivos comerciales.

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 en julio 2012, 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	dic-12	dic-11
Capitalización a cierre (€m)	368	517
Precio de cierre (€/ acción)	1,6	2,3
Volumen medio diario (millones títulos)	0,10	0,42
Efectivo medio diario (€m)	0,1	2,0
Nº acciones (mm)	225,9	225,9

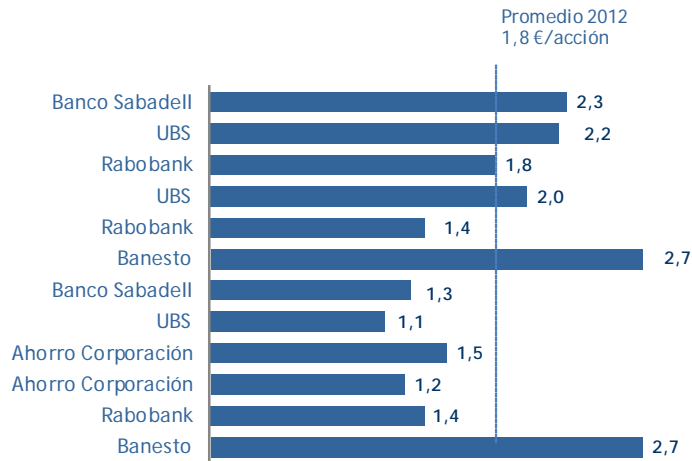
Colonial forma parte del índice Investment Property Databank (IPD), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



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:

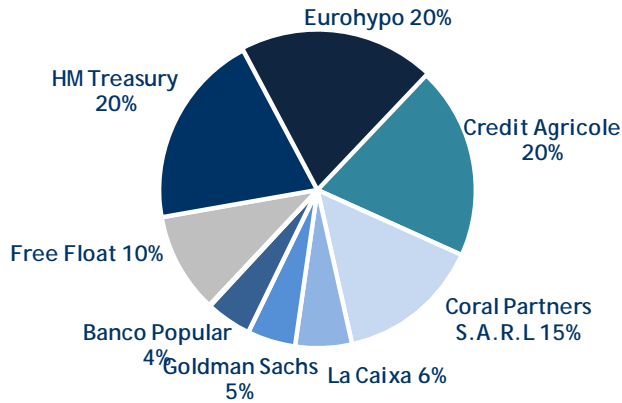
Recomendaciones analistas (€/acción)



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 31/12/2012 (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 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 ejercicio 2012 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>			
Diciembre acumulado - €m	2012	2011	Var. %
Variables de Negocio			
Superficie suelo residencial	1.685.062	1.683.874	0%
Superficie Riofisa ⁽¹⁾	1.544.989	1.520.397	2%
Nº viviendas en stock	94	204	(54%)
Resultados del ejercicio			
Venta comercial (uds)	108	47	130%
Venta contable (uds)	110	48	129%
Ingresos por Ventas de Promociones	23,6	11,4	106%
Ingresos por Ventas de Suelo	0,2	-	-
Otros Ingresos	0,4	1,7	(76%)
Ingresos Riofisa	14,1	53,8	(74%)

(1) Incluyen suelos residenciales.

- Durante el ejercicio 2012, las ventas de promociones han ascendido a 23,6€m, duplicando la cifra de ventas del mismo periodo del año anterior. Asimismo, los ingresos que provienen de la filial Riofisa ascienden a 14,1€m.
- En el negocio residencial, el Grupo continúa con la estrategia de reducir progresivamente su presencia, por lo que el stock de viviendas ha disminuido un 54% respecto al mismo periodo del año anterior.

En este sentido el stock actual de viviendas acabadas asciende a 94 unidades (vs. 204 unidades a finales del ejercicio anterior). De las 94 viviendas en stock, 1 vivienda corresponde a unidades pre-ventas, el resto (93 viviendas) están en proceso de venta.

Valoración del negocio discontinuado

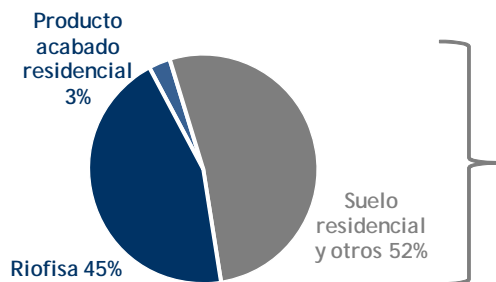
- El negocio residencial y comercial del Grupo Asentia al cierre del ejercicio 2012 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle en 1.159€m.

La disminución de valor de la cartera ha sido de un 24,1% respecto al año anterior (un 16,5% en los últimos seis meses)

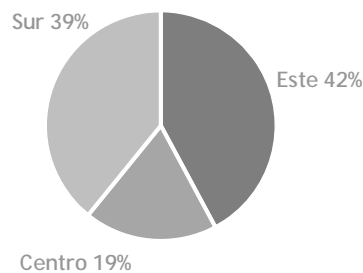
Negocio Residencial y Comercial

Valoración de Activos (€m)	31-dic-12	30-jun-12	31-dic-11	Dic 12 vs Jun 12		Dic 12 vs Dic 11	
				Total	Like-for-like	Total	Like-for-like
Producto acabado residencial	35	59	70	(40,4%)	-	(49,8%)	-
Suelo residencial y otros	606	742	823	(18,4%)	(18,4%)	(26,4%)	(26,4%)
Activos comerciales	518	587	635	(11,7%)	(11,5%)	(18,3%)	(17,8%)
Total Negocio	1.159	1.388	1.528	(16,5%)	(15,4%)	(24,1%)	(22,7%)

Valoración - por tipo de producto



Valoración - Desglose suelo residencial



Estructura financiera actividades discontinuadas

El detalle de la deuda financiera del Grupo Asentia a 31 de Diciembre de 2012 es el siguiente:

<i>Estructura de la deuda Grupo Asentia</i>					
31 Diciembre 2012 - €m	Asentia Project S.L	Grupo Riofisa	Otras filiales	Total	%
Préstamo Sindicado	836	0	0	836	56%
Préstamo Sindicado (tramo participativo)	61	0	0	61	4%
Deuda Hipotecaria	45	322	152	519	35%
Deuda No Hipotecaria	0	71	0	71	5%
Total Deuda bruta	942	393	152	1.487	100%
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(23)	(12)	(9)	(44)	
Total Deuda Neta	919	381	143	1.443	
Vida Media (años)	1,9	1,9	5,2	2,6	
Coste Financiero (sin comisiones)	4,53%	4,32%	4,44%	4,58%	
Resultado Financiero	(42)	(20)	(0)	(62)	

- 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 Diciembre el importe de los intereses capitalizados asciende a 121 €m, de los cuales 61€m se han convertido en préstamo participativo.

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 31 de diciembre se han convertido 61€m en préstamo participativo. El tipo fijo de este préstamo es del 6,5%.

A fecha de cierre se prevé solicitar una conversión adicional en préstamo participativo como mínimo de 133€m, con la finalidad de restituir los Fondos Propios de la Compañía a dicha fecha.

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 45m€ cuyos intereses son capitalizables. A 31 diciembre de 2012 el importe acumulado de dichos intereses asciende a 6,5€m, liquidables al vencimiento del préstamo.
- El Grupo Riofisa tiene una deuda hipotecaria 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 ejercicio hay contratada una cobertura Swap de tipos de interés por importe de 161€m, asignada íntegramente a la deuda de "Otras filiales".
- El resultado financiero neto de las entidades clasificadas bajo el epígrafe de actividades discontinuadas es de (62)€m de los cuales (42)€m corresponden a gastos financieros de Asentia íntegramente capitalizados y (20€)m corresponden al resultado financiero de Riofisa.
- El gasto financiero de la deuda asignada a otras filiales asciende a (6)€m que es íntegramente activado por tratarse de un proyecto en desarrollo.
- La deuda hipotecaria de 152€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.

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	2012	2011		€m
ACTIVO			CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO	
Fondo de comercio de Consolidación	120	178	Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	28
<i>En explotación</i>	4.391	4.297	Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	4.777
<i>En curso, anticipos</i>	391	321	Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias ⁽³⁾	387
Inversiones Inmobiliarias	4.782	4.618	Valor contabilizado en balance	5.192
Inversiones método de participación	287	266	Beneficios no realizados - uso propio	12
Resto activos no corrientes	291	854	No valorados	2
Activos no corrientes	5.480	5.916	Periodos de carencia	37
Deudores y otras cuentas a cobrar	65	59	Ajustes	51
Otros activos corrientes	85	97	Valor de mercado según valoradores externos	5.244
Activos Disponibles para la Venta	1.624	1.865		
Activos corrientes	1.773	2.021		
TOTAL ACTIVO	7.253	7.937		
PASIVO				
<i>Capital Social</i>	226	226		
<i>Otras reservas</i>	1.135	1.110		
<i>Resultados del Ejercicio</i>	(1.129)	15		
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	2	2		
<i>Diferencias de Cambio</i>	(1,2)	(0)		
<i>Valores Propios</i>	(60)	(60)		
Fondos propios	172	1.293		
Minoritarios	1.220	1.038		
Patrimonio Neto	1.392	2.331		
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	994	497		
Deuda financiera no corriente	2.499	2.439		
Pasivos por impuestos diferidos	226	172		
Otros pasivos no corrientes	124	188		
Pasivos no corrientes	3.843	3.296		
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	14	13		
Deuda financiera corriente	189	457		
Acreedores y otras cuentas a pagar	91	72		
Otros pasivos corrientes	69	61		
Pasivos asociados a activos para la venta	1.656	1.706		
Pasivos corrientes	2.018	2.310		
TOTAL PASIVO	7.253	7.937		

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

6.2 Anexo - Ubicación activos

Barcelona



1
TORRE BCN

2
PG. DELS
TIL·LERS 2-6

3
AV. DIAGONAL 682

4
AV. DIAGONAL
609-615

5
BERLÍN 38-48 /
NUMÀNCIA 46



6
TRAVESSERA
DE GRÀCIA 11

7
AMIGÓ 11-17

8
AV. DIAGONAL
530-532

9
AV. DIAGONAL 409

10
VIA AUGUSTA 21-23



11
TORRE
MARENOSTRUM

12
AUSIÀS MARC 148

13
DIAGONAL
GLÒRIES

14
COMPLEJO
DE OFICINAS
PARC CENTRAL



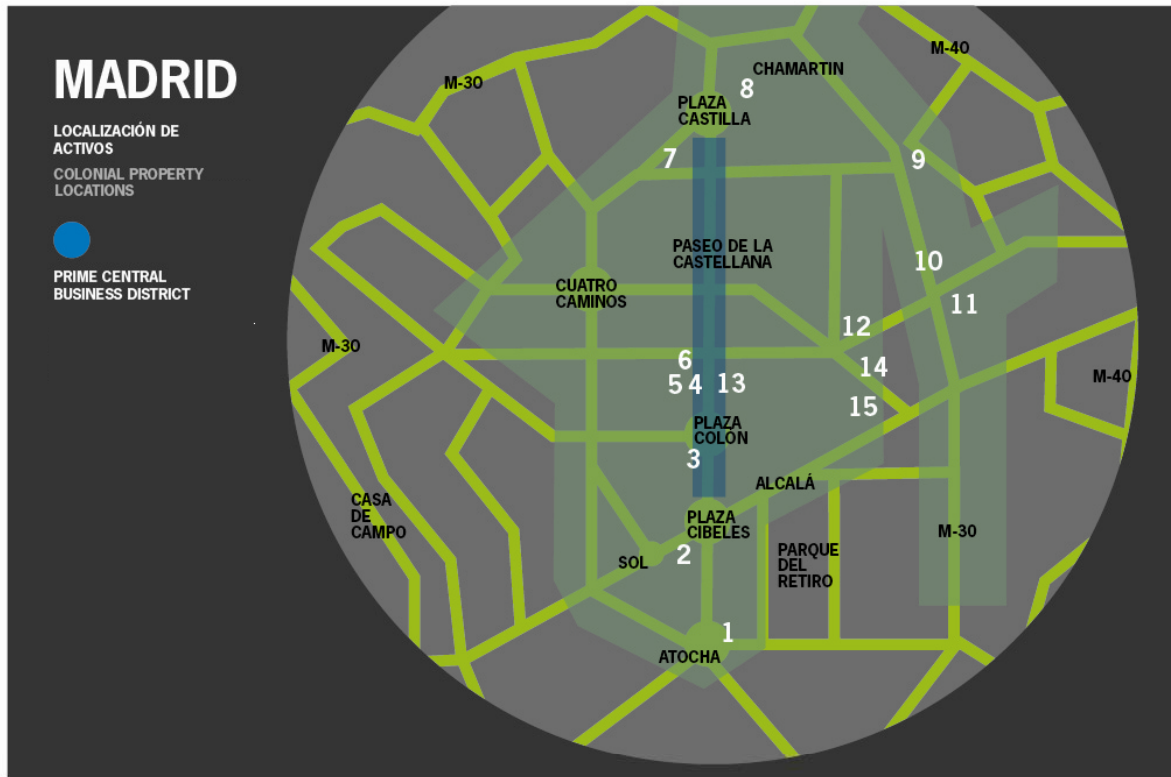
15
COMPLEJO DE
OFICINAS
ILLACUNA

16
COMPLEJO DE
OFICINAS
SANT CUGAT NORD

17
COMPLEJO
DE OFICINAS
SANT JOAN DESPI

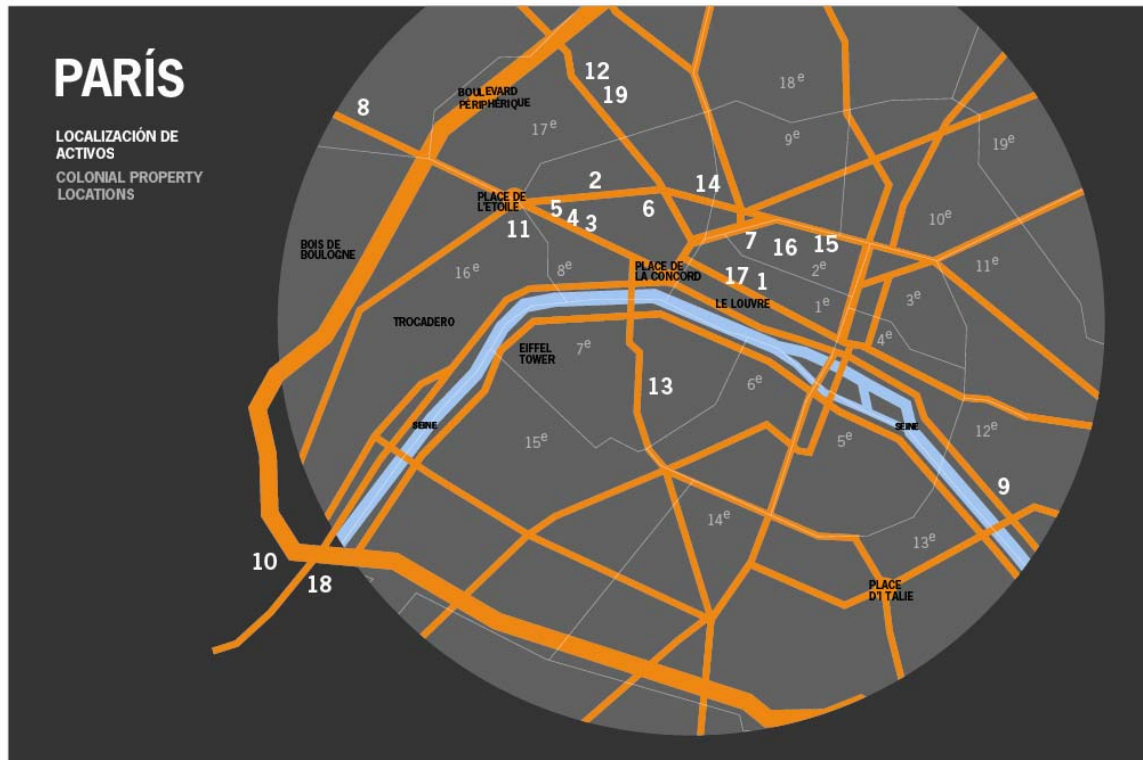
6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



1
CENTRE D'AFFAIRES
LE LOUVRE



2
WASHINGTON
PLAZA



3
GALERIE DES
CHAMPS-ÉLYSÉES



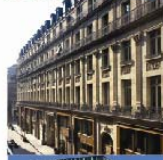
4
CHAMPS-ÉLYSÉES,
90



5
CHAMPS-ÉLYSÉES,
92



6
CEZANNE
SAINT HONORÉ



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 GRENNELLE
(TELEGRAPHE)



14
HAUSSMAN,
104-110



15
HANOVRE, 6



16
ILOT RICHELIEU



17
247 RUE SAINT
HONORE



18
LE VAISSEAU
(2 ALLÉE 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	9.835					9.835	3.398	13.233
TORRE DEL GAS ⁽¹⁾	22.750					22.750	19.370	42.120
SANT CUGAT NORD	27.904					27.904	21.061	48.965
SAMONTA 21	11.464					11.464	9.846	21.309
P. CASTELLANA, 52	7.523					7.523	588	8.111
RECOLETOS, 37	17.202					17.202	5.340	22.542
MIGUEL ANGEL, 11	6.300					6.300	3.049	9.349
JOSE ABASCAL, 56	12.349					12.349	6.425	18.774
ALCALA, 30-32	9.088					9.088	1.700	10.788
ALFONSO XII, 62	13.135					13.135	2.287	15.422
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725					5.725	3.654	9.379
ORTEGA Y GASSET 100	7.792					7.792	2.563	10.355
CAPITAN HAYA	16.015					16.015	9.668	25.683
SERRANO GALVACHE	30.650					30.650	15.689	46.339
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140					7.140	4.105	11.245
CENTRO NORTE	5.248	1.794			8.073	15.115	39.537	54.652
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	348.027	7.204		3.905	8.073	367.209	210.211	577.420
RESTO LOCALES		6.024				6.024	1.752	7.776
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	348.027	13.229		3.905	8.073	373.233	211.963	585.196
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	371					371	0	371
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	124					124	0	124
TORRE BCN	0					0	0	0
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	35.414	53	0	0	11.519	46.986	22.754	69.741
TOTAL ESPAÑA	383.442	13.282	0	3.905	19.592	420.220	234.717	654.937

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	22.955	1.784			2.134	26.873	5.731	32.604
EDOUARD 7	20.908	15.997	4.509		4.502	45.916	9.933	55.850
247 ST HONORE	0	1.332			14.644	15.976	0	15.976
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	4.174	3.072				7.246	0	7.246
CEZANNE SAINT HONORE	24.181	1.849	231			26.262	3.369	29.631
PRONY-WAGRAM	7.100				449	7.549	3.119	10.668
SAINT AUGUSTIN	0					0	163	163
IENA	7.505					7.505	4.695	12.201
108-112 WAGRAM	4.470	892				5.362	546	5.908
WASHINGTON PLAZ	36.050	460			2.241	38.751	13.272	52.022
HAUSS. 104-110	11.683	791				12.474	2.650	15.124
NEUILLY	5.749	389				6.138	389	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
SAINT DENIS	0		60			60	16	76
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	188.816	32.343	4.800	0	26.782	252.741	60.899	313.640
WASHINGTON PLAZA	3.154					3.154	2.678	5.832
CALL-LDA	5.547	4.897				10.444	8.462	18.906
108-112 WAGRAM						0	562	562
247 ST HONORE						0	1.396	1.396
GRENELLE						0	2.996	2.996
C. ELYSEES 8288						0	2.304	2.304
C. ELYSEES 92	0	0				0	0	0
CEZANNE SAINT HONORE						0	1.504	1.504
C. ELYSEES 90	5.071					5.071		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	6.522	35				6.557	0	6.557
HANOVRE LB	3.003		61			3.065	1.697	4.762
PROYECTOS & REHABILITACIONES	78.692	4.932	61	0	6.370	90.055	42.603	132.658
TOTAL FRANCIA	267.507	37.276	4.861	0	33.152	342.796	103.502	446.298
TOTAL GRUPO COLONIAL	650.949	50.557	4.861	3.905	52.743	763.016	338.219	1.101.234

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.

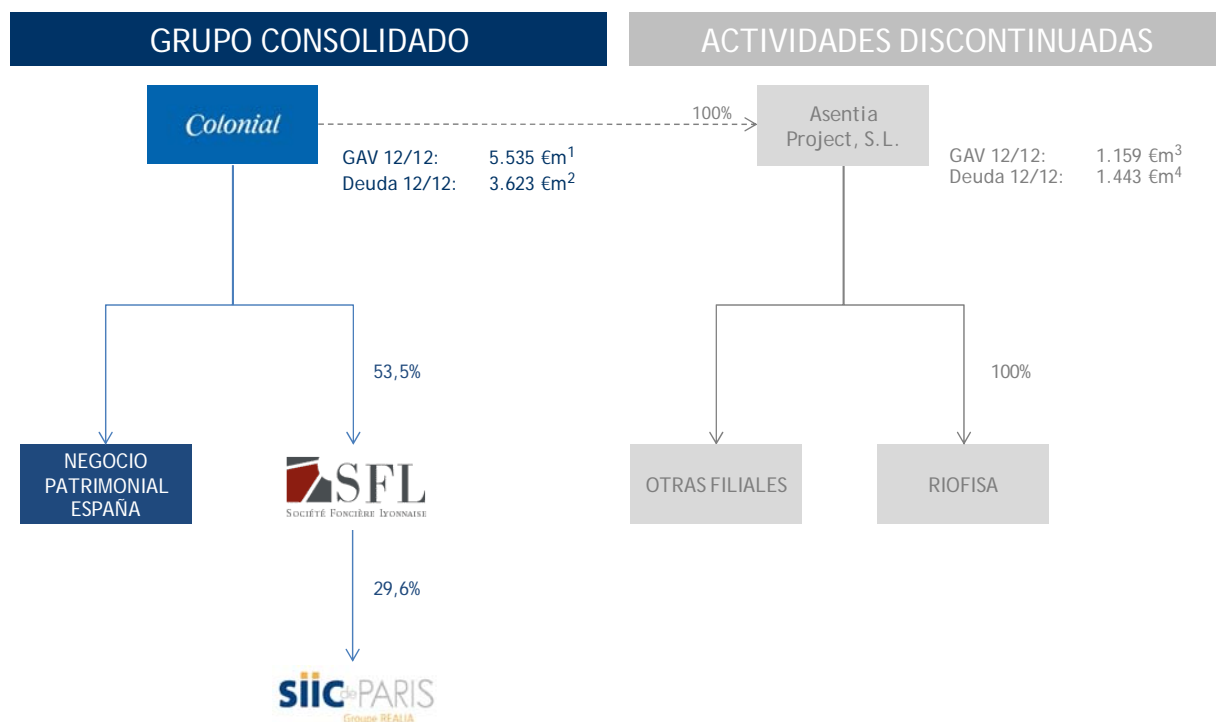
6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

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 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

■ Principales Magnitudes filiales

Principales Magnitudes

	SFL			SIIC DE PARIS		
	Dic-12	Dic-11	Var. %	Dic-12	Dic-11	Var. %
GAV inmuebles ⁽¹⁾	3.882	3.235	20%	1.463	1.428	2%
Nº Activos	19	19	0%	34	36	(6%)
Ocupación oficinas	94%	92%	2,0 pp	-	-	-
Ocupación total	95%	94%	1,6 pp	95%	94%	0,9 pp
Ingresos por rentas	150	152	(1%)	74	74	0%
EBITDA rentas	138	141	(2%)	67	67	0%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas</i>	92%	93%	(1,4 pp)	91%	91%	(0,1 pp)
EBITDA recurrente	123	126	(2%)	63	63	(0%)
EBITDA venta de activos	(0)	8	-	9	14	(37%)
EBITDA Total	123	133	(7%)	72	77	(6%)
Beneficio Neto	283	181	57%	46	43	8%
Deuda Financiera Neta	1.547	1.243	-	466	492	(5%)
LTV ⁽²⁾	36%	36%	-	30%	33%	(2,4 pp)
NAV EPRA (excluding transfer costs)	2.246	2.078	8%	985	904	9%
Nº acciones (millones)	47	47	0%	43,1	42,6	1%
NAV EPRA (excluding transfer costs) (€/acción)	48,3	44,7	8%	22,9	21,2	8%
NNNAV EPRA (excluding transfer costs) (€/acción)	45,3	42,8	6%	-	-	-

Datos calculados considerando criterio consolidación

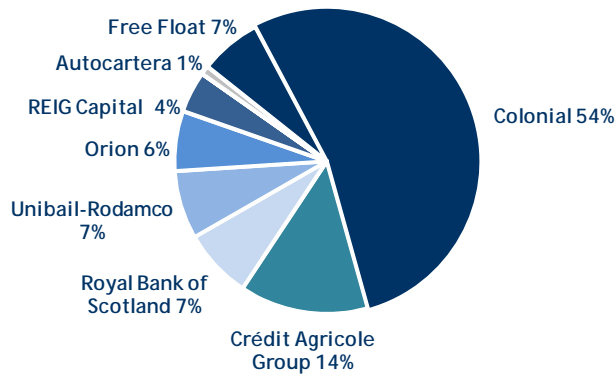
(1) GAV criterio consolidación excluyendo transfer costs (no incluye SIIC de Paris)

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












6.6 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

■ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/12/2012



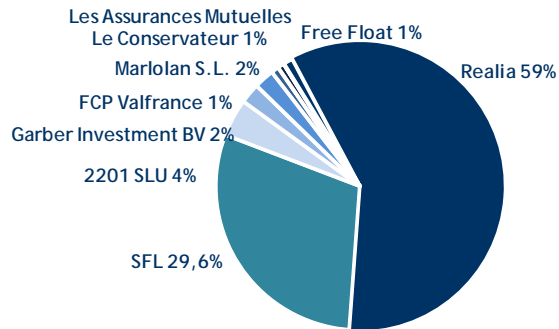
Consejo de Administración SFL

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 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 Información adicional

Reconciliación EPRA NAV con último NAV bruto reportado

Conciliación EPRA NAV - NAV	12/2012	12/2011
EPRA NAV	460	559
Incluye:		
(i) Crédito fiscal en Balance	157	677
(ii) Fondo de Comercio	120	178
NAV bruto	737	1.414
NAV bruto por acción	3,26	6,26

Conciliación EPRA NNAV - NNAV	12/2012	12/2011
EPRA NNAV	491	1.140
Incluye:		
(i) Crédito fiscal fuera de Balance	1.293	739
(ii) Fondo de Comercio	120	178
NNAV incl. F. Comercio y Créditos fiscales no reg. en Balance	1.904	2.056
NNAV incl. F. Comercio y Créditos fiscales no reg. en Balance por acción	8,42	9,10

Detalle cálculo EPRA Net Profit

Resultado EPRA - 2012	12/2012	12/2011
Resultado neto atribuible al Grupo según NIIF	(1.129)	15
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	68	24
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses	4	(9)
(iii) Impactos de deterioro del crédito fiscal	524	(67)
(iv) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	37	10
(v) Ajustes de (i) a (iv) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(8)	(7)
(vi) Impactos de actividades discontinuadas	419	1
(vii) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	94	50
EPRA net profit recurrente	9,5	17,1
Beneficio EPRA por acción (BPA)	0,04	0,08

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 de 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.